

UMOWA DZIERŻAWY NR

W dniu 2012 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:
Miastem Piotrków Trybunalski reprezentowanym przez:

- Wiceprezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego – Andrzeja Kacperka
w dalszej części umowy zwanym **"Wydzierżawiającym"**

a

-

zwanym dalej **„Dzierżawcą”** .

§ 1.

Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów obr. 31 jako działki nr 15/55 i 15/64 o łącznej powierzchni 0,2176 ha. Dla powyższej nieruchomości prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste: PT1P/00070682/1 oraz PT1P/00074393/6.

Na nieruchomości znajduje się budynek administracyjno-biurowy, murowany, trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o powierzchni użytkowej 1367,41 m², wybudowany w latach 1962-1963. Obecnie nieruchomość nie jest wykorzystywana.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości przewidziana jest od ulicy Dmowskiego, przez działkę nr 15/54.

Nieruchomość nie jest obciążona obecnie prawami na rzecz osób trzecich, jednakże jej dzierżawca zobowiązany będzie do zapewnienia przejścia i przejazdu przez działkę nr 15/55 na rzecz każdego właściciela, użytkownika wieczystego lub dzierżawcy działki nr 15/15, celem umożliwienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – ul. Dmowskiego.

Zakres proponowanego przebiegu służebności oznaczony został kolorem niebieskim na mapie do celów prawnych, opracowanej przez geodetę uprawnionego Grzegorza Kwapisza, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim w dniu 03 grudnia 2009 r. za nr 1062.31-80/2009.

§ 2.

1. Opisaną w § 1 nieruchomość Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków Dzierżawcy, z przeznaczeniem na działalność wytwórczą, handlową lub usługową.
2. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę oraz jego zwrot na rzecz Wydierżawiającego po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

§ 3.

1. Budynek będący przedmiotem dzierżawy wymaga prac adaptacyjnych w celu przystosowania do prowadzenia działalności określonej w § 2 pkt 1 niniejszej umowy.
2. Na Dzierżawcy nieruchomości będzie ciążył obowiązek doprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich instalacji z sieci miejskich przebiegających w ulicy Dmowskiego.
3. Planowane prace winny być wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 4.

1. W terminie 1 roku od podpisania niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych ustawowo pozwoleń na prace remontowe i adaptacyjne budynku znajdującego się na dzierżawionej nieruchomości.
2. W terminie do 3 lat od daty uzyskania właściwych pozwoleń, Dzierżawca zobowiązany jest do adaptacji istniejącego obiektu oraz jego przystosowania do prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej lub usługowej.
Potwierdzenie wykonania prac nastąpi na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych przy udziale strony umowy.
3. Niewykonanie wyżej określonych obowiązków w wyznaczonym terminie skutkować może rozwiązaniem umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

§ 5.

1. Czynsz dzierżawny wynosi: zł + podatek VAT wg obowiązującej stawki (obecnie 23%),
tj. łącznie zł brutto miesięcznie.
2. Czynsz płatny jest z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu ustala się odsetki w wysokości ustawowej.
4. Wpłaty czynszu dzierżawnego należy uiszczać na rachunek bankowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego prowadzony w Banku Gospodarki Żywnościowej SA Oddział Operacyjny w Piotrkowie Trybunalskim nr konta: 39 2030 0045 1110 0000 0026 1400 lub w kasach Urzędu Miasta.
5. Wysokość czynszu będzie podwyższana, nie częściej niż raz na dwa lata:
- w związku ze wzrostem wartości nieruchomości,
 lub
- o wskaźniki cen towarów i usług .

W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług będzie różny od kwoty stanowiącej wzrost wartości nieruchomości, czynsz będzie podwyższony o wyższą wartość.

Przy ustalaniu wartości nieruchomości nie będą uwzględniane nakłady poniesione przez dzierżawcę na nieruchomości.

§ 6.

Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 7.

1. Dzierżawcę obciążają podatki i inne świadczenia związane z używaniem nieruchomości, w szczególności ubezpieczenie obiektów.
2. Na Wydierżawiającym spoczywa obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami).

§ 8.

Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania porządku i czystości nieruchomości oraz przyległego chodnika, do konserwacji urządzeń komunalnych znajdujących się na nieruchomości oraz ochrony środowiska - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie.

§ 9.

Dzierżawca nieruchomości ma obowiązek dokonywania wszelkich napraw bieżących i remontów, jakie okażą się konieczne w czasie trwania umowy, niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

Wznoszenie nowych budowli oraz rozbiórki obiektów zbędnych lub nienadających się do dalszej eksploatacji, wymagają zgody Wydierżawiającego.

§ 10.

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy nieruchomość używana jest przez Dzierżawcę zgodnie z niniejszą umową, przepisami prawnymi i przeznaczeniem.

§ 11.

Niniejszą umowę zawarto na okres od 2012 r. do 2041 r.

§ 12.

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a) o ile nieruchomość stanie mu się potrzebna z przyczyn, nie-przewidzianych w chwili zawarcia umowy np. na realizację zadań publicznych,
 - b) gdy nieruchomość zostanie przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu.
2. Jeżeli umowa dzierżawy zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawca otrzyma zwrot wartości nakładów poniesionych na nieruchomości, określonych przez biegłego na zlecenie Wydierżawiającego.
3. Niezależnie od postanowień ust. 1 każda ze stron może z ważnych przyczyn rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 13.

1. Nieuruchomienie przez Dzierżawcę działalności wytwórczej, handlowej lub usługowej w terminie określonym w § 4 ust. 2 niniejszej umowy dzierżawy, skutkować może jej rozwiązaniem bez wypowiedzenia.
2. Umowa dzierżawy może być także rozwiązana bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) gdy Dzierżawca używa przedmiotową nieruchomość niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 umowy,
 - b) gdy Dzierżawca spóźni się z zapłatą za dzierżawę o czas dłuższy niż 3 miesiące i pomimo upomnienia wysłanego przez Wydierżawiającego należności nie ureguluje,
 - c) gdy Dzierżawca narusza inne postanowienia umowy.
4. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana z winy Dzierżawcy, wówczas Wydierżawiający zwraca wysokość nakładów w granicach zwiększenia wartości nieruchomości, na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wydierżawiającego.

§ 14.

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość Wydierżawiającemu w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.

§ 15.

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17.

Ewentualne spory wynikające z wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

§ 18.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy otrzymuje Wydierżawiający a jeden Dzierżawca.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....

[Handwritten mark]

INSPEKTOR

[Handwritten initials]

Elżbieta Nleśmiątek

KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

[Handwritten signature]
Agnieszka Kosela

ADWOKAT PRAWNY
Ld-P-22C

[Handwritten signature]
Bogusława Dąbrowska

WICEPREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego

[Handwritten signature]
Andrzej Kacperek