- projekt -

UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

W dniu .....2015 r. 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"**, o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania teren stanowiący działkę nr 150/1 w obr.20 o pow. 0,0377 ha położoną przy ul. Bugajskiej 17.

§ 2

Działka opisana w §1 przeznaczona jest na urządzenie parkingu ogólnodostępnego.

§ 3

1. Dzierżawca za użytkowanie przedmiotowej działki będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości ..... **zł + podatek VAT (obecnie 23%) tj. ..... zł** (słownie:), na rachunek bankowy: Miasto Piotrków Trybunalski, Pasaż Karola Rudowskiego 10 – Nr: 15 1560 0013 2323 1404 1000 0001 lub w kasach Urzędu Miasta. Wpłacone wadium w wys. 1.600,00 zł zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.
2. Czynsz należy uiszczać z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu ustala się odsetki w wysokości ustawowej.
3. Wysokość czynszu w latach następnych może ulec zmianie.
   Czynsz dzierżawny podlega aktualizacji w IV kwartale roku z mocą obowiązywania od 1 stycznia następnego roku wg. wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku.
   O nowej stawce czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego.
4. Aktualizacja czynszu, zgodnie z postanowieniami pkt. 4, nie stanowi zmiany umowy.

§ 4

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej czynszowi dzierżawnemu netto określonemu w § 3.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydzierżawiającego – Miasto Piotrków Trybunalski Nr: **58 1560 0013 2323 1404 1000 0003** Getin Noble Bank S.A. lub w kasach Urzędu Miasta, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. W przypadku nie złożenia kaucji w terminie wskazanym w ust. 2 Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku, w terminie 14 dni od daty dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) Urządzenia na własny koszt parkingu ogólnodostępnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
2) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
3) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym,
4) uzyskania zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie,
5) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci zbrojenia terenu,
6) utrzymania porządku i czystości nieruchomości oraz ochrony środowiska – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ponosi odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie,

§ 6

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy działka używana jest przez Dzierżawcę zgodnie z niniejszą umową, przepisami prawnymi i przeznaczeniem.
2. Zmiana sposobu wykorzystywania nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie, powoduje zmianę wysokości stawki czynszu dzierżawnego.

§ 7

Niniejszą umowę zawarto na okres od **.....2015 r. do 30.11.2035 r.**

§ 8

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
   a) o ile nieruchomość stanie mu się potrzebna z przyczyn, nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy,
   b) gdy nieruchomość zostanie przeznaczona do sprzedaży w drodze przetargu.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 każda ze stron z ważnych przyczyn może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 9

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadkach:

a) gdy Dzierżawca używa przedmiotową nieruchomość niezgodnie z umową lub przeznaczeniem i nie zaniecha tego mimo upomnienia, w szczególności jeżeli nie urządzi na nieruchomości parkingu ogólnodostępnego,
b) gdy Dzierżawca będzie zalegał z uregulowaniem czynszu dzierżawnego co najmniej za 2 miesiące i pomimo upomnienia wysłanego przez Wydzierżawiającego należności nie ureguluje.

§ 10

1. Na działce nie wolno czynić żadnych naniesień, w szczególności wznosić żadnych elementów budowlanych za wyjątkiem prac polegających na urządzeniu parkingu ogólnodostępnego.
2. Wszelkie zmiany na działce poczynione przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy niezgodnie z warunkami umowy, Dzierżawca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie 7 dni od wezwania go do usunięcia skierowanego przez Wydzierżawiającego.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość Wydzierżawiającemu w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy,

a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wydzierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko dzierżawcy.

4. Wysokość ani charakter poniesionych nakładów na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydzierżawiającego, po wygaśnięciu umowy.
5. Zwrot przedmiotu dzierżawy na rzecz Wydzierżawiającego po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy, w stanie niepogorszonym i uporządkowanym nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.
6. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy, Wydzierżawiającemu będzie przysługiwać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + podatek VAT) w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.
7. Wynagrodzenie określone w ust. 6 naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
8. Wynagrodzenie określone w ust. 6 nie będzie naliczane, jeżeli Dzierżawca złoży wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, a Wydzierżawiający nie poinformuje o odmowie zawarcia kolejnej umowy. Wówczas wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy równe będzie kwocie czynszu brutto naliczonego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + podatek VAT).
   Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 kodeksu cywilnego.

§ 11

1. Wydzierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywanych prac, o których mowa w ust. 1, od Wydzierżawiającego jakiekolwiek odszkodowanie ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 12

1. Bez zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydzierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który zawarto umowę dzierżawy.
3. W przypadku uzyskania zgody Wydzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę może być dodatkowo podwyższony do 30% stawki czynszu określonej w § 3 ust.1 niniejszej umowy.
4. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej aneksu do umowy. O podwyższeniu czynszu dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego

§ 13

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.

2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w tym także za nieujawniony w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim, przebieg podziemnych mediów.

§ 14

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniem § 3 oraz §12 ust. 4.

§ 15

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

§ 16

Spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd powszechny w Piotrkowie Trybunalskim.

§ 17

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY: **DZIERŻAWCA:**

....

RADCA PRAWNY
Ld-P-220
Bogusława Dąbrowska

PODINSPEKTOR
Alicja Legenza

KIEROWNIK
REFERATU GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
Agnieszka Kosela