- projekt-

Umowa Dzierżawy Nr

W dniu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:

Miastem Piotrków Trybunalski reprezentowanym przez: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

w dalszej części umowy zwanym "Wydzierżawiającym"

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

w dalszej części umowy zwanym „Dzierżawcą”.

§ 1.

Nieruchomość położona jest w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Przemysłowej i oznaczona jest w ewidencji gruntów obręb 32 jako działka numer 17/69 o powierzchni 0,1430 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim – VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta PT1P/00114214/1.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, od dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 r. do dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2034 r., tj. na okres 10 lat, nieruchomość niezabudowaną położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Przemysłowej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Wyklucza się lokalizację usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych oraz lokalizację stacji demontażu pojazdów i obrót materiałami wtórnymi i odpadowymi.

2. Niniejsza umowa uprawnia Dzierżawcę do dysponowania gruntem będącym przedmiotem umowy na cele budowlane, w tym również do składania oświadczeń w tym zakresie.

3. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

§ 3.

W zakresie lokalizacji tablic informacyjnych oraz reklam i nośników reklamowych obowiązuje:

- zakaz umieszczania tablic informacyjnych oraz reklam i nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną na terenie dzierżawionej nieruchomości działalnością gospodarczą,

- maksymalna, łączna powierzchnia tablic informacyjnych i reklam lokalizowanych na nieruchomości nie może przekroczyć

 15 m2.

§ 4.

1.W terminie 18 miesięcy od podpisania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych ustawowo pozwoleń lub dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej na budowę obiektu/obiektów budowlanych.

Niespełnienie wyżej wymienionych warunków z winy Dzierżawcy, skutkować będzie podwyższeniem czynszu dzierżawnego o 100%, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto+ podatek VAT). Podwyższona stawka czynszu obowiązywać będzie do czasu uzyskania wymaganych wyżej dokumentów.

2. W terminie 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zabudowania dzierżawionej nieruchomości obiektem/obiektami budowlanymi.

W przypadku niezabudowania przez Dzierżawcę nieruchomości w wyżej wymienionym terminie, umowa dzierżawy podlega rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

3. Planowane prace winny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie

Potwierdzenie wykonania prac nastąpi na podstawie oględzin nieruchomości dokonanych przy udziale strony umowy, w oparciu o przedstawione przez Dzierżawcę pozwolenie na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenie przyjęcia zgłoszenia w stosownym organie nadzoru budowlanego do użytkowania wzniesionego na dzierżawionym terenie obiektu/obiektów budowlanego.

§ 5.

1.Minimalna liczba nowoutworzonych miejsc pracy dla nieruchomości położonej przy ul. Przemysłowej wynosi 3 pełne etaty, utworzone w ciągu 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy wraz z obowiązkiem ich utrzymania przez okres co najmniej 36 miesięcy.

Warunek utworzenia nowych miejsc pracy (przyrost netto miejsc pracy) uważa się za spełniony, jeżeli nastąpi wzrost liczby osób zatrudnionych na umowę o pracę, w przeliczeniu na pełne etaty, w danym przedsiębiorstwie.

2. Podmiot, z którym zawierana jest umowa dzierżawy terenu, w dniu podpisania umowy składa oświadczenie informujące o stanie zatrudnienia na podstawie zawartych umów o pracę. Oświadczenie to będzie podstawą do wyliczenia liczby nowoutworzonych miejsc pracy.

3. Po utworzeniu każdego nowego miejsca pracy, przedsiębiorca złoży Wydzierżawiającemu oświadczenie o jego utworzeniu, w terminie 7 dni od daty zatrudnienia nowego pracownika.

Obowiązuje zakaz przenoszenia dotychczas prowadzonej działalności w granicach administracyjnych Piotrkowa Trybunalskiego do PSAG z wyłączeniem przypadku, kiedy przeniesienie spowodowane jest planowanym rozwojem firmy prowadzącym do zwiększenia produkcji czy rozszerzenia działalności usługowej, a liczba miejsc pracy netto zwiększy się, o określoną w umowie dzierżawy ilość.

§ 6.

1. Wylicytowany w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 05 lipca 2024 r. miesięczny czynsz dzierżawny wynosi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł netto, słownie złotych: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_netto.

Do ceny czynszu dzierżawnego osiągniętej w wyniku przetargu dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki (obecnie 23%) w kwocie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi łącznie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zł brutto.

słownie złotych: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_brutto.

2. Czynsz dzierżawny należy uiszczać na rachunek bankowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego prowadzony w Santander Bank Polska SA numer konta: 34 1090 2590 0000 0001 5213 1372 lub w kasach Urzędu Miasta.

3. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry, do dnia 10 każdego miesiąca.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1790) w przypadku nieterminowej zapłaty czynszu dzierżawnego, stosownie do art. 7 ust.1 ustawy naliczone zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata za koszty odzyskiwania należności, określona w art. 10 tej ustawy.

4. Wysokość czynszu w latach następnych może ulegać zmianie. Czynsz dzierżawny będzie aktualizowany w IV kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązywania od 1 stycznia następnego roku – według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa GUS na dzień 30 września danego roku.

O podwyższeniu czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego, pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego. Podwyższenie czynszu dzierżawnego, w tym spowodowaną zmianą stawki podatku
VAT, nie stanowi zmiany umowy.

§ 7.

1. Podmiot, z którym zawierana jest umowa dzierżawy, wniósł kaucję zabezpieczającą należyte wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 1.000,00 zł, tj. 1.000 złotych, za każde pełne 1000 m2 dzierżawionej powierzchni nieruchomości. Dowód wpłaty kaucji okazany został przed podpisaniem umowy dzierżawy.

2. Kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym zostanie ona zdeponowana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku zostanie zwrócona Dzierżawcy po dostarczeniu przez niego decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia obiektu/obiektów do użytkowania w organie nadzoru budowlanego, na podstawie pisemnego wniosku, w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

3. Kaucja nie podlega zwrotowi w razie niespełnienia warunków, o których mowa § 5 i § 6 regulaminu Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, wprowadzonego Zarządzeniem Nr 389 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 10 października 2019 r. z późniejszymi zmianami.

4. Kaucja nie podlega zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, na wniosek Dzierżawcy bądź też w przypadku jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.

§ 8.

1.W przypadku niemożności uzyskania przez Dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy, warunków technicznych od gestorów sieci lub pozwolenia na budowę, nastąpi rozwiązanie umowy, a kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym zostanie ona zdeponowana pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku, zostanie zwrócona Dzierżawcy.

2.Dzierżawcy nie należy się zwrot innych poniesionych nakładów, poza wspomnianą kaucją.

§ 9.

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.Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa przelewać ani w części ani w całości swych uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich tak fizycznych, jak i prawnych.

3.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.

4.W przypadku uzyskania zgody Wydzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę podlega dodatkowemu podwyższeniu o 30% w stosunku do czynszu wynikającego z umowy.

5.Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 4, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej aneksu do umowy. O podwyższeniu czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego.

6.W przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub jego poddzierżawienia bez zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca traci prawo do stawki dzierżawy wynikającej z umowy dzierżawy, a czynsz zostanie naliczony według stawek rynkowych określonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 10.

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) zagospodarowania na własny koszt dzierżawionego terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

2) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.

Zwolnienia z podatku od nieruchomości mają zastosowanie na zasadach ogólnych, zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

3) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie,

4) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci zbrojenia terenu,

5) utrzymania porządku i czystości nieruchomości oraz ochrony środowiska – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie,

6) ubezpieczenia wzniesionego obiektu budowlanego oraz prowadzenia dla niego książki obiektu budowlanego.

§ 11.

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

§ 12.

1. Prezydent Miasta na wniosek Dzierżawcy złożony w ciągu ostatniego roku, nie później jednak niż na 5 miesięcy przed upływem okresu dzierżawy, wystąpi do Rady Miasta o zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym.

2. Prezydent Miasta może odmówić przedłużenia umowy dzierżawy w następujących przypadkach:

a) w przypadku naruszenia istotnych warunków dzierżawy, w szczególności określonych w § 4 i § 5 umowy dzierżawy;

b) ze względu na brak zgody Rady Miasta na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy.

3. W przypadku odmowy przedłużenia umowy dzierżawy Dzierżawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości wartości rynkowej budynków i innych urządzeń wzniesionych przez Dzierżawcę istniejących w dniu zwrotu dzierżawionego gruntu, według ich wartości określonej na zlecenie Wydzierżawiającego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Za budynki lub urządzenia wzniesione bez pozwolenia na budowę lub wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, zwrot nakładów nie przysługuje.

§ 13.

1.Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy nieruchomość stanie mu się potrzebna z przyczyn nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy np. na realizację zadań publicznych.

2. Niezależnie od postanowień ust. 1, każda ze stron może z ważnych przyczyn rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 14.

1. Umowa dzierżawy podlega rozwiązaniu bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w przypadku:

1) gdy Dzierżawca używa przedmiotową nieruchomość niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 umowy,

2) w przypadku naruszenia istotnych warunków dzierżawy, a w szczególności w przypadku niezabudowania przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie określonym w § 4 ust. 2 niniejszej umowy dzierżawy, nieutworzenia przez Dzierżawcę liczby miejsc pracy określonej w § 5 niniejszej umowy,

3) gdy Dzierżawca spóźni się z zapłatą za dzierżawę za okres dłuższy niż 3 pełne okresy płatności i pomimo upomnienia wysłanego przez Wydzierżawiającego należności nie ureguluje,

4)w przypadku: upadłości, likwidacji bądź rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności gospodarczej, prowadzenia działalności oddziałującej na środowisko w sposób niezgodny z uzyskanymi pozwoleniami w tym zakresie.

2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub na podstawie zgodnego porozumienia stron na wniosek Dzierżawcy, Dzierżawcy nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu nakładów poniesionych na dzierżawioną nieruchomość.

§ 15.

Jeżeli umowa dzierżawy zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, wówczas Dzierżawcy przysługuje zwrot wartości nakładów w granicach zwiększenia wartości nieruchomości, na podstawie operatu szacunkowego wykonanego na zlecenie Wydzierżawiającego.

§ 16.

1.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 uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

2.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.

3.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.

§ 17.

1. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy dzierżawy były Dzierżawca nadal korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 100% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + podatek VAT) w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.

2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.

3. 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).

4.Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 kodeksu cywilnego.

§ 18.

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

 § 19.

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

§ 20.

Ewentualne spory wynikające z wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny w Piotrkowie Trybunalskim.

§ 22.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydzierżawiający, a jeden Dzierżawca.

Wydzierżawiający\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dzierżawca