

UMOWA DZIERŻAWY NR

- projekt -

W dniu 2018 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:
Miastem Piotrków Trybunalski reprezentowanym przez:

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

a

- w dalszej części umowy zwanym **"Dzierżawcą"**.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania nieruchomości gruntową położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wierzeje.
Teren przeznaczony do wydzierżawienia obejmuje obszar o powierzchni ~1,6225 ha i stanowi kompleks działek oznaczonych w ewidencji gruntów obr. 19 numerami: 19/12, 20/21, 20/13, 20/25 oraz część działki 20/31, w granicach wskazanych na załączniku graficznym do niniejszej umowy.
Dla ww. nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim – VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr PT1P/00056022/3.
2. Nieruchomość nie jest obciążona prawami, ani zobowiązaniami na rzecz osób trzecich, znajduje się w granicach Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej.
3. Ww. nieruchomość jest niezabudowana, niezagospodarowana oraz nieuzbrojona w sieci infrastruktury technicznej. Na działkach mogą znajdować się pozostałości po wyburzonych w latach ubiegłych budynkach, usytuowanych na przedmiotowym terenie. W opisanym wyżej obszarze występują znaczące różnicowania w wysokości terenu.

Działki w znacznej części porośnięte są samosiewami drzew i krzewów, których ochronę oraz ewentualne usunięcie określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018 r., poz. 142 z późniejszymi zmianami). Koszty związane ze sporządzeniem wniosku i inwentaryzacji zieleni, przeprowadzeniem zabiegów pielęgnacyjnych, usunięciem drzew i krzewów oraz ewentualnych opłat z tym związanych, wynikających z przepisów powołanej wyżej ustawy o ochronie przyrody i innych przepisów, ponosi posiadacz nieruchomości.

Zgodnie z zaleceniami Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi, biorąc pod uwagę istotną rolę jaką spełniają zadrzewienia i zakrzaczenia, zaleca się ograniczenie działań związanych z wycinką drzew i krzewów tylko do uzasadnionych przypadków.

W przypadku powstania odpadów przy wycince drzew i krzewów, posiadacz nieruchomości jest zobowiązany do stosowania przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2018 r., poz. 992).

W ulicy Wierzeje dostępna jest sieć energii elektrycznej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa i sieć telefoniczna. Niezbędną infrastrukturę techniczną potrzebną do realizacji zamierzonej inwestycji oraz ewentualną przebudowę istniejącego uzbrojenia nabywca wykona własnym staraniem, w porozumieniu z gestorami sieci.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości zapewniona jest z ulicy Wierzeje. Budowa nowego wjazdu wymaga uzyskania zgody na jego wykonanie wraz z warunkami i parametrami technicznymi określonymi przez zarządcę drogi oraz uzyskania pozwolenia na budowę. Budowa i przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2017 r., poz. 2222 z późniejszymi zmianami).

4. Przez przedmiotową nieruchomość przebiegają rowy odprowadzające wodę z osiedla Wierzeje. W odległości 3 m od górnej krawędzi rowów nie należy wykonywać:
 - nasadzeń drzew, krzewów i innej roślinności;
 - utwardzeń gruntu;
 - budowy urządzeń małej architektury, ogrodzeń, ławek i innych budowli.

Dzierżawca nieruchomości zobowiązany będzie zapewnić stały, nieograniczony dostęp do urządzeń wodnych, w celu ich utrzymania i konserwacji. Ewentualne przyszłe zagospodarowanie terenu nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania tych obiektów.

Zagospodarowanie terenów wzdłuż cieków i urządzeń wodnych należy każdorazowo uzgadniać z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Kasztanowa 31.

Nieruchomość należy odwodnić poprzez odprowadzenie wód na własny teren nieutwardzony. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości jest zabronione, zgodnie z § 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami).

Ewentualna niwelacja terenu pod projektowane obiekty winna zostać ujęta w projekcie budowlanym i nie może spowodować zachwiania stosunków wodnych na przedmiotowym terenie i terenach sąsiednich.

Rodzaje działalności i przedsięwzięć, których wykonywanie musi być poprzedzone uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego określone zostały w art. 389 i art. 390 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r., poz. 1566 z późniejszymi zmianami). Przedsięwzięcia wymagające zgłoszenia wodnoprawnego wskazane zostały w art. 394 powołanej ustawy.

§ 2.

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, na okres 10 lat, nieruchomość niezabudowaną położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wierzeje, z przeznaczeniem 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 wydzierżawionej nieruchomości nie może przekroczyć 15 m².

§ 4.

1. W terminie 1 roku 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.
2. W terminie 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zabudowania dzierżawionej nieruchomości obiektem/obiektami budowlanymi.
3. Planowane prace winny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
4. 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 przez przedsiębiorcę na nieruchomości przy ul. Wierzeje wynosi ... miejsca pracy (... *pełne etaty*), utworzone w ciągu 3 lat od daty podpisania umowy dzierżawy wraz z obowiązkiem ich utrzymania przez okres co najmniej 36 miesięcy.
2. 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.
3. Po utworzeniu nowych miejsc pracy, przedsiębiorca złoży Wyzierżawiającemu oświadczenie o ich utworzeniu, w terminie 7 dni od daty zatrudnienia nowych pracowników.
4. 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 24 sierpnia 2018 r. miesięczny czynsz dzierżawny wynosi: **zł netto**
słownie złotych:
Do ceny czynszu dzierżawnego osiągniętej w wyniku przetargu dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki.
Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi łącznie zł brutto.
2. Czynsz płatny jest z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu ustala się odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Wpłaty czynszu dzierżawnego należy uiszczać na rachunek bankowy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego prowadzony w Getin Noble Bank SA nr konta: 15 1560 0013 2323 1404 1000 0001 lub w kasach Urzędu Miasta.
5. Stawki czynszu dzierżawnego mogą być aktualizowane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku według 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.
6. Zmiana stawki czynszu dzierżawnego, w tym spowodowana zmianą stawki podatku VAT, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy dzierżawy i następuje na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wyzdierżawiającego.

§ 7.

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy oraz terminowego uiszczania czynszu dzierżawnego Dzierżawca uiszcza kaucję pieniężną w wysokości 16.000,00 zł, tj. 1000,00 złotych za każde pełne 1000 m² dzierżawionej powierzchni nieruchomości.
2. Kaucja złożona została przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wyzdierżawiającego – Miasto Piotrków Trybunalski prowadzony w Getin Noble Bank SA nr konta: 58 1560 0013 2323 1404 1000 0003 najpóźniej w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy czym dowód wpłaty kaucji Dzierżawca okazał Wyzdierżawiającemu przed podpisaniem umowy dzierżawy.
3. Kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym została 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.
4. W przypadku zaległości w opłacie czynszu, kaucja podlegać będzie zaliczeniu na poczet zaległego czynszu dzierżawnego.

§ 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 Wyzdierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać.

W przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub jego poddzierżawienie bez zgody Wyzdierżawiającego, Dzierżawca traci prawo do stawki dzierżawy wynikającej z umowy dzierżawy, a czynsz zostanie naliczony według zasad ogólnych.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy. Zwolnienia z podatku od nieruchomości mają zastosowanie na zasadach ogólnych, zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - a) 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;

- b) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu.
- 4. 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.
- 5. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.

§ 10.

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

§ 11.

- 1. Niniejszą umowę zawarto na okres od dnia **2018 r.** do dnia **2028 r.**
- 2. 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.
- 3. 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 ważny interes społeczny;
 - c) ze względu na brak zgody Rady Miasta na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy.

§ 12.

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

§ 13.

Umowa dzierżawy może być rozwiązana bez wypowiedzenia w przypadku:

- 1) gdy Dzierżawca używa przedmiotową nieruchomość niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 umowy,
- 2) gdy Dzierżawca spóźni się z zapłatą za dzierżawę za okres dłuższy niż 3 pełne okresy płatności i pomimo upomnienia wysłanego przez Wydzierżawiającego należności nie ureguje,
- 3) w przypadku: złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, likwidacji bądź rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności gospodarczej, prowadzenia działalności oddziałującej na środowisko w sposób niezgodny z uzyskanymi pozwoleniami w tym zakresie.

§ 14.

- 1. W przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, likwidacji bądź rezygnacji z prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę, umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
- 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.

- 1. 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.

2. 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 przez rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie Wydierżawiającego.
3. Za budynki lub urządzenia wzniesione bez pozwolenia na budowę lub wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 16.

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomości Wydierżawiającemu w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy na rzecz Wydierżawiającego po zakończeniu okresu dzierżawy, czy też wcześniejszym rozwiązaniu umowy dzierżawy, w stanie nie pogorszonym 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 200% 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. Wynagrodzenie określone w ust. 1 nie będzie naliczane, jeżeli Dzierżawca złoży wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, a Wydierżawiający 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.

Prezydent Miasta na wniosek Dzierżawcy oraz po uzyskaniu i przedstawieniu przez niego pozwolenia na użytkowanie obiektu/obiektów budowlanych lub potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia obiektu./obiektów do użytkowania w organie nadzoru budowlanego wzniesionych na dzierżawionym terenie, wystąpi do Rady Miasta o zgodę na sprzedaż gruntu objętego umową dzierżawy w trybie bezprzetargowym, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zbywania.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

§ 22.

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

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....

Prezydent Miasta
Piotrkowa Trybunalskiego
Adam Karzewnik

Rada Miasta
Piotrkowa Trybunalskiego
Bogdana Dąbrowska

Kierownik
Referatu Gospodarki
Nieruchomościami
Agnieszka Kosela

Elżbieta Niśniatek

załącznik nr 1

do projektu umowy dzierżawy na wydzierżawienie, na okres 10 lat,
nieruchomości położonej w granicach Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej
przy ul. Wierzeje – obszar nr 8

załącznik nr 1

do projektu umowy dzierżawy na wydzierżawienie, na okres 10 lat,
nieruchomości położonej w granicach Piotrkowskiej Strefy Aktywności Gospodarczej
przy ul. Wierzeje – obszar nr 8

