

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

zawarta w dniu 2015 r. pomiędzy Miastem Suwałki - Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach z siedzibą przy ul. Wigierska 32, zwanym dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez *Dyrektora ZBM Jarosława Lebediew na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 23.12.2014 r.*, a zwanym dalej **Dzierżawcą**, prowadzący działalność gospodarczą

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na okres **10 lat od dnia** **r. do dnia** **r.** część nieruchomości gruntowej położonej w Suwałkach przy **ul. Nowomiejskiej**, oznaczonej numerem geodezyjnym **22846/6**, o łącznej powierzchni **1 200,00 m²**, z przeznaczeniem na wybudowanie myjni samochodowej i prowadzenia działalności w tym zakresie, zgodnie z wydaną pozytywną opinią Komisji Strategii i Rozwoju Gospodarczego Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 19 maja 2015 r.

2. Grunt, o którym mowa w niniejszej umowie przeznaczony jest pod budowę ekologicznej myjni samochodowej, która zostanie wybudowana przez Dzierżawcę zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

3. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy – w dzierżawę – przedmiotową nieruchomość gruntową w aktualnym stanie technicznym. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny oraz faktyczny nieruchomości gruntowej.

4. Dzierżawca użytkuje nieruchomości gruntową na własne ryzyko ponosząc wszelkie konsekwencje swych działań i zaniechań w tym w szczególności konsekwencje zanieczyszczeń, immisji, emisji, zakłóceń spokoju etc.

5. Dzierżawca jest odpowiedzialny z tytułu działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu oraz osobom trzecim. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w niniejszej umowie skutkujących odpowiedzialnością Wydzierżawiającego wobec innych osób, urzędów lub instytucji Dzierżawca zobowiązany będzie do pokrycia wynikających z tego szkód, zapłaty kar oraz wyrównania wszystkich strat poniesionych przez Wydzierżawiającego zwianych z tymi zdarzeniami.

§ 2

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Dzierżawcę adaptacyjnych prac budowlanych polegających na wybudowaniu w przeciągu od dnia zawarcia umowy budynków oraz całej infrastruktury koniecznych do prowadzenia działalności gospodarczej wskazanej w § 1 ust. 1.

2. Przed przystąpieniem do realizacji prac budowlanych Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu Projekt Wykonawczy.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzania na własny koszt wszelkich rozmów i ustaleń z projektantami i wykonawcami prac budowlanych, jak również ponieść wszelkie koszty związane budową, oraz uzyskać własnym staraniem wymaganymi przepisami prawa zgody i decyzje stosownych organów administracyjnych.

4. Po uzyskaniu ww. zgód, warunków i decyzji, Dzierżawca przystąpi do wykonywania prac budowlanych w stosownym zakresie. Dzierżawca zobowiązany jest, na co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych poinformować Wydzierżawiającego pisemnie o planowanych terminach rozpoczęcia i zakończenia prac wraz z planowanym

harmonogramem ich przeprowadzenia. Wybudowanie i uruchomienie ekologicznej myjni samochodowej nastąpi nie później niż m-cy od daty zawarcia niniejszej umowy. Ponadto dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć dla Wyzdierżawiającego jeden pełny komplet projektu wykonawczego realizacji inwestycji na nieruchomości gruntowej.

5. Dzierżawca, jako inwestor wykona wszelkie prace budowlane we własnym zakresie i na własny koszt. Prace prowadzone będą przez Dzierżawcę lub jego podwykonawców. Dzierżawca zobowiązuje się projektować, wykonywać i ukończyć prace zgodnie z ogólnymi kryteriami projektowymi, w sposób fachowy i zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa i ewentualnymi decyzjami administracyjnymi wydanymi w tym przedmiocie. Za działania podwykonawców Dzierżawca odpowiada jak za swoje własne. Strony zgodnie oświadczają, iż Wyzdierżawiający nie jest inwestorem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego, w związku z czym nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec wykonawców lub podwykonawców w oparciu o art. 64 § 1 Kodeksu cywilnego.

6. Dzierżawca zobowiązuje się przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności w trakcie wykonywania prac budowlanych. Jednocześnie Strony zastrzegają, iż za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z pracami budowlanymi odpowiedzialność ponosi wyłącznie Dzierżawca.

7. Dzierżawca odpowiada za przypadki katastrofy budowlanej w zakresie Przedmiotu Dzierżawy, w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych.

8. Po wykonaniu prac budowlanych, Dzierżawca zgłosi Wyzdierżawiającemu zakończenie prac budowlanych i przedstawi aktualną dokumentację powykonawczą.

§ 3

1. Tytułem dzierżawy gruntu wymienionego w § 1 Dzierżawca zobowiązuje się płać czynsz miesięczny w wysokości:

..... zł/m² x 1 200,00 m² = zł + **obowiązujący podatek VAT** /słownie netto:/ Należność za dzierżawę gruntu wynosi brutto zł.

2. Czynsz wymieniony w § 3 ust. 1 płatny jest do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na numer konta *Pekao S.A. 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336* /bez dodatkowego wezwania/, z należnymi odsetkami ustawowymi w przypadku zwłoki w zapłacie. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonywana na podstawie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Dzierżawcy.

3. Stawka czynszu dzierżawnego nie obejmuje opłat za usługi komunalne z tytułu utrzymania czystości terenu przyległego bezpośrednio do przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca obowiązki te wykonuje sam.

4. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 Dzierżawca uiszczać będzie podatek od nieruchomości na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej.

5. Dzierżawca oświadcza, że posiada **NIP** i upoważnia Wyzdierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

§ 4

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.

2. Pierwsza waloryzacja miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 3 ust. 1 może być dokonana w 2016 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2015; w kolejnych latach podwyżki będą dotyczyły czynszu obowiązującego aktualnie, tj. stawki czynszu w wysokości ustalonej w wyniku waloryzacji w roku poprzednim.

3. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wyzdierżawiającego.

4. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

§ 5

Dzierżawca nie może w całości lub części przelewać na rzecz osób trzecich uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać swoje uprawnienia do gruntu zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.

2. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli w zakresie sposobu wykorzystania oraz utrzymania przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywać w należyтым stanie technicznym i porządku przedmiot dzierżawy.

§ 7

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia między stronami.

2. Wydierżawiający umowę może wypowiedzieć w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

a) Dzierżawca nie rozpocznie w terminie miesięcy od dnia zawarcia umowy prowadzenia działalności gospodarczej, do której zobowiązał się w niniejszej umowie.

b) jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;

c) zmiany przez Dzierżawcę przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego;

d) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę bez zgody Wydierżawiającego;

e) rażącego naruszenia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z umowy;

f) zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenu, na którym zlokalizowany jest przedmiot dzierżawy, gdy zamierzenia inwestycyjne i gospodarcze miasta nie pozwolą na dalsze - zgodne z umową - korzystanie z gruntu przez Dzierżawcę, tzn. z chwilą podjęcia decyzji o rozpoczęciu odpowiedniej inwestycji.

3. Wydierżawiający umowę może wypowiedzieć za jednomiesięcznym terminem w przypadku, gdy w zagospodarowaniu przestrzennym terenu - gruntu, znajdą takie zmiany, które wykluczą dalsze - zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie - korzystanie z gruntu przez Dzierżawcę.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 2 pkt. f i w ust. 3, Dzierżawca zobowiązuje się do bezwzględnego wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, w określonym w wypowiedzeniu terminie.

5. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej wcześniejszego rozwiązania, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy doprowadzając go do stanu pierwotnego, zaś budynki i urządzenia wybudowane na dzierżawionym gruncie Dzierżawca usunie na własny koszt w terminie trzech miesięcy od dnia rozwiązania umowy. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na gruncie.

§ 8

Jeżeli Dzierżawca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia gruntu po wygaśnięciu umowy (§ 6 ust. 5) obowiązany jest płacić Wydierżawiającemu miesięcznie do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca odszkodowanie umowne w wysokości 150 % ostatnio obowiązującego czynszu. Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowanego gruntu.

§ 9

Inne ustalenia:

1. Dzierżawca na własny koszt w najszybszym możliwym terminem po zawarciu umowy uzyska wszelkie pozwolenia, jakie będą niezbędne do rozpoczęcia budowy ekologicznej myjni samochodowej.
2. Uzyskanie wszelkich zgód, koncesji i spełnienie innych formalnych wymogów przewidzianych prawem i związanych z prowadzoną na nieruchomości gruntowej działalności należy do obowiązków Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania w czystości przedmiot dzierżawy oraz zimowego utrzymania wraz z odśnieżaniem przedmiotu dzierżawy i przestrzegania przepisów sanitarnych i porządkowych.
4. Sposób eksploatacji przedmiotu dzierżawy nie może naruszać obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa Budowlanego, BHP i P. Poż.
- 3) Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
- 4) Dzierżawca wskazuje dla Wydzierżawiającego adresy do kierowania wszelkiej korespondencji ul., zaś Wydzierżawiający wskazuje dla Dzierżawcy adres ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.
Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysyła się na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za odebraną.
- 5) Na zasadach określonych w § 11 ust. 4 Uchwały nr XX/211/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki i Zarządzeniu nr 136/2011 Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 17 maja 2011 r. z późn. zm. „*Dotychczasowemu Dzierżawcy przysługuje, pierwszeństwo zawarcia umowy na następny okres, jeżeli spełni łącznie następujące warunki:*
1/ złoży pisemny wniosek w czasie trwania umowy;
2/ należycie wykonuje postanowienia dotychczasowej umowy;
3/ wyrazi zgodę na zaproponowaną stawkę czynszu;
4/ zawarcie umowy nie jest sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi i gospodarczymi miasta.”

§ 10

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną za skutki ewentualnych wypadków, zaistniałych na dzierżawionym gruncie i w jego obrębie, wynikłych z zaniedbania obowiązków określonych w niniejszej umowie.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, o których mowa w § 3 ust. 2 zd. 2. i § 4.

§ 13

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydzierżawiający.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający :