

PROJEKT
umowy dzierżawy
działek ewidencyjnych nr 53/12, 53/10
obr.7 m. Limanowa

zawarta w dniu w Limanowej
pomiędzy
Gminą Miejską Limanowa, w imieniu której działa Burmistrz Miasta Władysław Bieda
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

.....z siedzibą w przy ul.

NIP, REGON, KRS..... reprezentowana przez:

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

Wydzierżawiający działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /j. t. U. z 2016, poz. 2147 ze zm/ oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na warunkach określonych w Uchwała nr XLVI.301.2017 Rady Miasta Limanowa z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie: upoważnienia Burmistrza Miasta Limanowa do prowadzenia negocjacji dla wyłonienia inwestora celem zagospodarowania działek ewidencyjnych nr 53/12, 53/10 obr.7 m.Dz. Limanowa oraz niniejszej umowie niezabudowaną nieruchomość, stanowiącą własność Miasta Limanowa, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 53/12, 53/10 obr.7 m. Limanowa

§ 2

CEL DZIERŻAWY

1. Nieruchomość opisaną w § 1 oddaje się w dzierżawę do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na realizację przez Dzierżawcę inwestycji polegającej na oraz dalszym prowadzeniu tam działalności.
2. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE DZIERŻAWCY

1. *Dzierżawca* w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
 - a) przystąpienia do realizacji inwestycji w terminie/wg oferty Dzierżawcy/ od dnia podpisania niniejszej umowy dzierżawy (przez „realizacja inwestycji” należy rozumieć dokonanie wpisu w dzienniku budowy świadczącego o rozpoczęciu budowy);

- b) wykonania inwestycji w terminie /wg oferty Dzierżawcy/ od daty podpisania umowy dzierżawy przez co rozumie się uzyskanie pozwolenia właściwego organu nadzoru budowlanego na użytkowanie;
- c) wartość inwestycji w terminie określonym powyżej wynosi co najmniej /wg oferty Dzierżawcy/ - wartość tą określa się poprzez kwotę przyjętą jako początkowa wartość dla obliczenia amortyzacji dla celów podatkowych;
- d) zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów, wywóz śmieci i innych umów eksploatacyjnych oraz zapewnienie i utrzymywanie dostaw tychże mediów,
- e) utrzymywania dzierżawionej nieruchomości w należyтым stanie i porządku oraz utrzymania estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy;
- f) utworzenia i utrzymania w okresie trwania umowy co najmniej miejsc pracy (liczonych wg pełnych etatów/ średniorocznie począwszy od roku, w którym uzyskano pozwolenie na użytkowanie, lub roku następnego, jeśli do uzyskania pozwolenia na użytkowanie doszło po lipcu tegoż roku);
- g) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, zasadami dobrosąsiedzkimi i zgodnie z celem określonym w niniejszej umowie dzierżawy;
- h) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich prac konserwacyjnych, napraw i remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu;
- i) ponoszenia opłat i kosztów związanych z należyтым utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, bieżące naprawy), bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu;
- j) Złożenia *Wydzierżawiającemu* w okresie między a rokiem /wg oferty Dzierżawcy/ trwania umowy wniosku o sprzedaż dzierżawionej nieruchomości za kwotę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego wyznaczonego przez *Wydzierżawiającego*. W sytuacji gdy Dzierżawca nie zgadza się z wyceną przedstawioną przez Dzierżawcę może zgłosić do niej uzasadnione pisemne zastrzeżenia w ciągu 2 tygodni od daty jej doręczenia. W takim przypadku *Wydzierżawiający* zleci drugą wycenę innemu rzeczoznawcy zastrzegając, iż wycenie będzie on zobowiązany do odniesienia się do zastrzeżeń Dzierżawcy. Sporządzona ponowna wycena zaopatrzona w opinię do zastrzeżeń Dzierżawcy będzie dla obu stron wiążąca;
- k) zawarcia umowy ubezpieczenia OC i NW;
- l) wykonywania obowiązków podatkowych w zakresie podatków od nieruchomości.
- m) każdorazowego umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom *Wydzierżawiającego* w celach weryfikacji wykonywania przez *Dzierżawcę* obowiązków wynikających z niniejszej Umowy;
- n) przedłożenia – w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania – dokumentów poświadczających spełnienie warunków określonych niniejszą umową, ofertą Dzierżawcy oraz uchwałą Rady Miasta Limanowa opisaną we wstępie do niniejszej umowy;
- o) każdorazowego udostępnienia przedmiotu dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu.

2. *Dzierżawca* nie ma prawa do:

- a) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
- b) oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej niezależnie od charakteru stosunku prawnego bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie,
- c) rozszerzenia działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy o działalność, której uciążliwość przekracza granice dzierżawionych nieruchomości.

3. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.
4. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.
5. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone w związku z prowadzoną na przedmiocie dzierżawy działalnością osobom trzecim.
6. *Wydzierżawiający*, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy lub prowadzonej działalności powiadomi o tym fakcie *Dzierżawcę*. *Dzierżawca* zobowiązuje się w takim przypadku do przejęcia od *Wydzierżawiającego odpowiedzialności* wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.

§ 4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na **okres od** **do.....**
2. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
3. *Wydzierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są mu znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
4. *Wydzierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy *Dzierżawca*:
 - a) nie dotrzyma warunków określonych w § 3 ust 1 i 2 umowy
 - b) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
 - c) nie uzgodnił warunków skomunikowania działki
5. *Dzierżawca* zobowiązuje się w dniu rozwiązania umowy do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od obciążeń. Na żądanie *Wydzierżawiającego*, *Dzierżawca* musi doprowadzić teren do pierwotnego stanu z daty rozpoczęcia okresu obowiązywania dzierżawy tzn. bez budynków i innych urządzeń, chyba, że strony ustalą inaczej. *Dzierżawcy* nie będzie przysługiwało prawo do zwrotu poniesionych nakładów związanych z budową obiektu ani do ich rozliczenia.
6. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy jej wcześniejszym rozwiązaniu, niezależnie od przyczyn rozwiązania, *Dzierżawcy* nie przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.

§ 5

CZYNSZ I OPŁATY

1. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu* czynsz dzierżawny za cały przedmiot niniejszej umowy dzierżawy w łącznej wysokości: **brutto w stosunku miesięcznym** (słownie:).

2. W przypadku wystąpienia w okresie obowiązywania umowy niepełnego miesiąca kalendarzowego, za który należny jest czynsz dzierżawny, czynsz zostanie obliczony proporcjonalnie tj. w wysokości 1/30 kwoty określonej w ust. 1, za każdy dzień.
3. Czynsz dzierżawny jest płatny miesięcznie z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.
4. Nie uiszczenie opłaty w wyżej wymienionym terminie skutkować będzie naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienie.
5. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
6. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego (kwota netto) może być podwyższana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.
7. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny (kwota brutto) ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww. podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana kwoty w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
8. *Wydzierżawiający* może, nie rozwiązując umowy, podwyższyć czynsz do dwukrotności stawki obowiązującej w dacie podwyższenia w sytuacji gdy *Dzierżawca* nie złoży wniosku o sprzedaż nieruchomości w terminie określonym uchwałą Rady Miasta Limanowa.
9. *Dzierżawca* zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.
10. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny realizacji inwestycji, wszelkich opłat związanych z zawieraniem umów ubezpieczenia oraz umów eksploatacyjnych, w szczególności umów na dostawę mediów.

§ 6

KARY UMOWNE

1. *Wydzierżawiający* ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 3 krotnej rocznej wartości czynszu przypadku rozwiązania umowy w trybie § 4 ust 4
2. *Wydzierżawiający* ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 3 krotnej miesięcznej wartości czynszu obowiązującego w dacie zakończenia umowy w przypadku gdy przedmiot dzierżawcy nie został przez *Dzierżawcę* wydany w stanie określonym umową lub uzgodnionym między stronami za każdy miesiąc do dnia prawidłowego wydania. Postanowienie § 5 ust 2 stosuje się odpowiednio.

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. *Wydierżawiającemu* służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem przypadków określonych w umowie.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.
5. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
6. Uchwała nr XLVI.301.2017 Rady Miasta Limanowa z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie: upoważnienia Burmistrza Miasta Limanowa do prowadzenia negocjacji dla wyłonienia inwestora celem zagospodarowania działek ewidencyjnych nr 53/12, 53/10 obr.7 m. Limanowa, oferta Dzierżawcy oraz protokół uzgodnień stanowią integralną część niniejszej umowy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

.....

DZIERŻAWCA :

.....