

Znak:

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO OGŁOSZENIA O PRZETARGU

UMOWA DZIERŻAWY Nr
zawarta 2019 r.

pomiędzy Gminą Piła, w imieniu której działa:

.....
zwaną dalej „wyzierzawiającym”

a

.....
zwaną/ym dalej „dzierzawcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wyzierzawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Pile przy ul. Lutyckiej (obręb 29), oznaczonej geodezyjnie numerem 202/8 (Bz – 3,0175 ha, Ws – 1,8200 ha) o powierzchni 4,8375 ha, opisanej w księdze wieczystej nr PO11/00004779/6.
2. Wyzierzawiający oddaje a dzierzawca przyjmuje w dzierzawę ww. nieruchomość (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy) z przeznaczeniem na cele rekreacyjne, z zachowaniem prawa służebności przesyłu określonej w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) księgi wieczystej nr PO11/00004779/6¹.

§ 2

Okres trwania dzierzawy ustala się od na czas nieoznaczony.

§ 3

Wyzierzawiający oddaje dzierzawcy przedmiot dzierzawy na następujących warunkach:

- 1) termin zagospodarowania nieruchomości (zakończenia zagospodarowania): **31 grudnia 2019 r.**; za zagospodarowanie nieruchomości (zakończenie zagospodarowania) uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub skutecznego zgłoszenia do użytkowania; możliwość zmiany terminu zastrzega się tylko w uzasadnionych przypadkach,
- 2) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów (wycinka wyłącznie za zgodą wyzierzawiającego we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel); dzierzawca winien stosować przepisy ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, z późn. zm.),
- 3) w przypadku konieczności niwelacji terenu należy wykonać ją we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel; uporządkowanie terenu we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel,
- 4) dzierzawca powiadomi wyzierzawiającego o wyborze generalnego wykonawcy oraz terminie rozpoczęcia i zakończenia prac związanych z zagospodarowaniem terenu; po zakończeniu prac, dzierzawca przedstawi wyzierzawiającemu dokumentację powykonawczą;
- 5) dzierzawca jako inwestor wykona wszelkie prace związane z zagospodarowaniem terenu we własnym zakresie i na własny koszt; prace prowadzone będą przez dzierzawcę lub podwykonawców; za działania podwykonawców dzierzawca odpowiada jak za swoje własne, dzierzawca zobowiązuje się przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności w trakcie wykonywania ww. prac; za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z ww. pracami odpowiedzialność ponosi wyłącznie dzierzawca; dzierzawca odpowiada również za przypadki katastrofy budowlanej w zakresie przedmiotu dzierzawy w rozumieniu właściwych przepisów prawa budowlanego; dzierzawca zobowiązany będzie do usuwania szkód powstałych na przedmiocie dzierzawy lub na nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie dzierzawcy, w tym w szczególności w czasie zagospodarowania terenu i jego eksploatacji.
- 6) dzierzawca przejmie nieruchomość w stanie istniejącego zagospodarowania; zobowiązany będzie do realizacji w swoim imieniu i na własny koszt niezbędnego do zamierzonej inwestycji uzbrojenia technicznego; we własnym zakresie zawrze umowy z dostawcami mediów; w przypadku kolizji związanych z istniejącym uzbrojeniem, dzierzawca przeniesie je na własny koszt i we własnym zakresie, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu pozwoleń, dzierzawca będzie zobowiązany zapewnić swobodny dostęp właścicielom sieci w przypadku naprawy, konserwacji,

¹ W dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) księgi wieczystej PO11/00004779/6 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe: odpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu m.in. na działce gruntu nr 202/8 w części o łącznej powierzchni 142,1 m² na rzecz Miejskiej Energetyki Ciepłej Piła Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

modernizacji czy prawidłowego ich funkcjonowania, bez żadnych roszczeń; korzystanie z istniejących urządzeń wymaga uzgodnienia z dysponentem sieci i obciąża całkowicie dzierżawcę nieruchomości,

- 7) dzierżawca zobowiązany jest dbać o nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy oraz teren przyległy z zachowaniem należytej staranności, uwzględniającej charakter prowadzonej przez dzierżawcę działalności, w szczególności do utrzymania porządku i czystości oraz używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową i przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp, p. poż, w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, porządkowych i innych,
- 8) bez uprzedniej pisemnej zgody wydzierżawiającego, przedmiot dzierżawy nie może zostać w całości lub w części oddany do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej,
- 9) dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy oraz do zgłoszenia obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości,
- 10) dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia mienia wniesionego do przedmiotu umowy, w szczególności na wypadek zniszczenia, uszkodzenia, kradzieży, pożaru, zalania, powodzi, oraz innych zdarzeń losowych,
- 11) dzierżawca jest uprawniony do zbycia za zgodą wydzierżawiającego przysługującego mu prawa do nakładów na rzecz osoby trzeciej, prawo to traci z dniem rozwiązania umowy dzierżawy; nabywca nakładów wstępuje wówczas we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy; wydzierżawiający może odmówić zgody na zbycie nakładów osobie trzeciej, jeżeli na dzierżawcę ciążyą wymagalne zobowiązania wynikające z umowy lub z innych ważnych przyczyn,
- 12) wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu dzierżawcy do usunięcia naruszeń w dodatkowym terminie czternastu (14) dni, jeżeli dzierżawca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową; poprzez używanie przedmiotu umowy przez dzierżawcę w sposób sprzeczny z umową, uprawnienia wydzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym wyżej, rozumieć należy w szczególności:
 - a) oddanie przedmiotu umowy w całości lub części do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej pisemnej zgody wydzierżawiającego,
 - b) dzierżawca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko porządkowi publicznemu,
 - c) dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy w stopniu narażającym na uszkodzenie,
 - d) wystąpienia konieczności natychmiastowego wyłączenia przedmiotu dzierżawy z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania,
 - e) dzierżawca rażąco i uporczywie narusza obowiązujące przepisy przeciwpożarowe i sanitarne,
 - f) dokonania przez dzierżawcę samowoli budowlanej,
- 13) dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ustawy z 18 kwietnia 1985 r. o rybnictwie śródlądowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1476, z późn. zm.).

§ 4

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za dzierżawę w wysokości zł + obowiązujący podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 2.

Należny czynsz płatny jest do końca każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy wydzierżawiającego – PKO Bank Polski S.A. Nr 98 1020 4027 0000 1002 1119 3242 bez uprzedniego wezwania do zapłaty. Spełnienie świadczenia następuje w dniu uznania rachunku bankowego wydzierżawiającego. Oznacza to, że pieniądze muszą być na rachunku bankowym wydzierżawiającego do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Za nieuiszczenie czynszu dzierżawy w terminie pobiera się odsetki ustawowe za opóźnienie. Ponadto dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z windykacją należności, w tym koszty wezwań do zapłaty w wysokości odpowiadającej kosztom upomnienia w postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, wydzierżawiający może rozwiązać dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia. W powyższym przypadku zdania drugiego art. 703 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny nie stosuje się. Aktualizacja stawek czynszu może być przeprowadzana w okresach nie krótszych niż rok w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych (opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). Zmiana wysokości czynszu oraz zmiana rachunku bankowego nie wymaga zmiany umowy dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania czynszu w nowej wysokości, po otrzymaniu zawiadomienia od wydzierżawiającego.

2. Czynsz za okres od do 2019 r. wynosi zł + obowiązujący podatek VAT. Na poczet czynszu, o którym mowa wyżej zalicza się wpłacone przez dzierżawcę wadium w kwocie 192,80 zł (w tym VAT 23%). Do zapłaty pozostaje kwota zł + obowiązujący podatek VAT, płatne do, na warunkach, o których mowa w ust. 1.

§ 5

Wydierżawiający może wypowiedzieć dzierżawcy umowę dzierżawy z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6

1. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest opuścić i wydać przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy, po usunięciu z niego wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, względnie może przekazać nakłady poniesione w związku z przedmiotem dzierżawy, w tym nakłady na zagospodarowanie terenu oraz wzniesienie urządzeń i obiektów budowlanych wydierżawiającemu, gdy ten o to wystąpi, z zastrzeżeniem, że przekazanie nakładów wydierżawiającemu nastąpi nieodpłatnie, co oznacza, że zagospodarowanie terenu oraz wszelkie urządzenia i obiekty budowlane stanowiąc będą własność wydierżawiającego a dzierżawcy nie przysługuje żadne roszczenie o ich zwrot. Przekazanie nakładów nastąpi na podstawie odrębnej umowy.
2. Rozbiórki urządzeń i obiektów budowlanych najemca dokona na własny koszt. W przypadku niewykonania obowiązku rozbiórki, o którym mowa wyżej wydierżawiający zleci jego wykonanie osobie trzeciej, a kosztami z tym związanymi obciąży dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty poniesionych przez wydierżawiającego kosztów rozbiórki w terminie określonym przez wydierżawiającego. Rozbiórki urządzeń i obiektów budowlanych należy dokonać w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy, w szczególności ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), łącznie z wykreśleniem budynków i obiektów budowlanych z ewidencji gruntów i budynków oraz mapy zasadniczej prowadzonej przez Starostę Piłskiego.

§ 7

W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości, bądź w przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, do której umowa została rozwiązana, stosuje się opłatę obliczoną proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości do wysokości 5-krotnej stawki czynszu określonej w § 4 ust. 1 umowy.

§ 8

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

§ 9

Wydierżawiającemu służy prawo kontroli sposobu używania przedmiotowej nieruchomości przez dzierżawcę.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego.

§ 11

Rozstrzygnięcie sporów wynikających przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego dla wydierżawiającego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla wydierżawiającego i jeden dla dzierżawcy.

Wydierżawiający

Dzierżawca

RADCA PRAWNY

M. 10. 4
Marcin Poliwoda
Bd P - 193

Z-CADYREKTORA
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
Joanna Nosek

załącznik nr 1 do umowy dzierżawy Nr



