Umowa dzierżawy

zawarta w dniu ..... 2018 roku w Tychach pomiędzy:

„Śródmieście" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tychach przy al. Marszałka Piłsudskiego 12, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000149703, w Sądzie Rejonowym w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 646-23-71-001, kapitał zakładowy w wysokości 62 360 500,00 złotych wpłacony w całości, reprezentowaną przez:

Bogdana Białowąsa - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

i

....., z siedzibą .....(.....) przy ul. ..... wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS w Sądzie Rejonowym w .....Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP ....., reprezentowaną przez:

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1

Sytuacja prawna nieruchomości

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, oznaczonej jako działka gruntu nr 5132/56 położonej na terenie obiektu Tyskie Hale Targowe przy Alei Marszałka Piłsudskiego w Tychach, wpisana do księgi wieczystej nr KA1T/00043016/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tychach Wydział V Ksiąg Wieczystych przy czym przedmiotem dzierżawy jest jej część o powierzchni 1728 m2 zaznaczona kolorem niebieskim na mapie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych warunków.

§ 2

Przedmiot dzierżawy

1. **Wydzierżawiający** wydzierżawia **Dzierżawcy**, a **Dzierżawca** bierze w dzierżawę część nieruchomości stanowiącej własność „Śródmieście" Spółki z o.o. oznaczonej w ewidencji geodezyjnej Miasta Tychy, w obrębie 0006 „Paprocany", jako działka gruntu nr 5132/56 położonej na terenie obiektu Tyskie Hale Targowe przy Alei Marszałka Piłsudskiego w Tychach, wpisana do księgi wieczystej nr KA1T/00043016/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tychach Wydział V Ksiąg Wieczystych, przy czym przedmiotem dzierżawy jest jej część o powierzchni 1728 m2 zaznaczona kolorem niebieskim na mapie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, na czas określony od dnia ..... 2018 r. do dnia ..... 2023 r.
2. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem **Przedmiotu dzierżawy** oraz, że akceptuje stan, w jakim **Przedmiot dzierżawy** aktualnie się znajduje.
3. Przekazanie **Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy** nastąpi w dniu podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego. Protokół zdawczo - odbiorczy zostanie dołączony do umowy dzierżawy jako Załącznik nr 2.
4. **Dzierżawca** wykorzysta **Przedmiot dzierżawy** do budowy obiektu nietrwale związanego z gruntem, którego budowa nie będzie wymagała pozwolenia na budowę zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu na dzierżawę części nieruchomości stanowiącej

własność „Śródmieście" Spółki z o.o. oznaczonych w ewidencji geodezyjnej Miasta Tychy, w obrębie 0006 „Paprocany", jako działka gruntu nr 5132/56 położonej na terenie obiektu Tyskie Hale Targowe na czas określony od dnia ..... 2018 r. do dnia ..... 2023 r.

5. **Dzierżawca** obowiązany jest utrzymywać teren w należytym stanie technicznym i estetycznym.
6. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim lub **Wydzierżawiającemu** w związku z używaniem **Przedmiotu dzierżawy** .
7. **Dzierżawca** jest zobowiązany do utrzymywania **Przedmiotu dzierżawy** w należytym stanie, w szczególności do bieżącego utrzymywania zieleni, porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
8. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo wyrażania pisemnej zgody na dokonywanie przez **Dzierżawcę** jakichkolwiek zmian w **Przedmiocie dzierżawy** oraz dokonywanie przez **Dzierżawcę** nakładów na **Przedmiot dzierżawy**. W przypadku podjęcia przez **Dzierżawcę** zamiaru dokonania zmian w **Przedmiocie dzierżawy** lub dokonywania nakładów na **Przedmiot dzierżawy**, jest on zobowiązany zwrócić się pisemnie do **Wydzierżawiającego** o wyrażenie zgody, co najmniej z miesięcznym wyprzedzeniem, przedstawiając zakres planowanych prac i szacunkowy koszt tych prac.
9. **Dzierżawcy** nie wolno oddawać całości ani części **Przedmiotu dzierżawy** w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uzyskania wyrażonej w formie pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
10. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów poniesionych na **Przedmiot dzierżawy** w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, a także po jej ustaniu.
11. Wraz z przejęciem **Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca** przyjmuje na siebie wszelkie zobowiązania finansowe i prawne na rzecz gminy i innych podmiotów prawnych związane z wykorzystaniem Przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w §2 pkt.4, w tym powstania zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości i zobowiązany jest pokryć wszelkie koszty wynikłe z tego tytułu przez Wydzierżawiającego.

§ 3

Czynsz

1. Obowiązek dokonywania opłat wynikających z niniejszej umowy dzierżawy powstaje z dniem roku.
2. Z tytułu dzierżawy **Dzierżawca** płacił będzie **Wydzierżawiającemu** czynsz dzierżawny w wysokości złotych za każdy miesiąc dzierżawy.
3. Do opłaty, o której mowa w ust. 2 doliczany będzie podatek VAT w wysokości określonej przepisami prawa, w chwili wystawienia faktury VAT.
4. Opłata, o której mowa w ust. 2 płatna będzie do 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, na rachunek wskazany w fakturze VAT, wystawionej przez **Wydzierżawiającego**. Za datę dokonania płatności uważa się datę uznania rachunku bankowego **Wydzierżawiającego**.
5. Opłata, o której mowa w ust. 2 uiszczona będzie na podstawie faktury VAT, wystawionej przez **Wydzierżawiającego**.
6. W przypadku opóźnienia w płatnościach **Wydzierżawiający** jest uprawniony do żądania od **Dzierżawcy** zapłaty odsetek umownych w wysokości dwukrotnych odsetek ustawowych.
7. Jeżeli **Dzierżawca** jest opóźniony w płatnościach, to **Wydzierżawiający** ma prawo zaliczać napływające płatności wg następującej kolejności:
   a) zabezpieczenie bieżącego czynszu,
   b) odsetki, o których mowa w ust. 7,
   c) zadłużenie główne /od najstarszego/.

8. Dla zabezpieczenia opłaty, o której mowa w ust 2 oraz zwrotu ewentualnych kosztów usunięcia wyposażenia, uprzątnięcia **Przedmiotu dzierżawy**, ustalona została kaucja w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy, płatna w dniu podpisania umowy. Kaucja zostanie zwrócona **Dzierżawcy** w dniu przekazania przez niego **Przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu.**
9. W przypadku zmiany wysokości stawek podatku od nieruchomości, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany wysokości stawek. Zmiana zostanie potwierdzona aneksem do umowy.

§ 4
ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE

1. Dzierżawca zobowiązany jest w czasie trwania dzierżawy do:
   a) przestrzegania przepisów prawa w tym zwłaszcza przepisów sanitarnych i przeciwpożarowych i ochrony środowiska,
   b) utrzymywania w należytym stanie technicznym obiektów budowlanych, będących przedmiotem umowy, określonym w § 1,
   c) utrzymywania porządku i czystości w przedmiocie umowy określonym w § 1,
   d) odnawiania i dokonywania bieżących napraw, remontów przedmiotu umowy oraz związanych z nimi instalacji i urządzeń na własny koszt,
   e) uzyskania wszelkich pozwoleń i uzgodnień związanych z inwestycjami w przedmiocie umowy, wynikających z obowiązujących przepisów w tym w szczególności z ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane.
2. Dzierżawcy zabrania się:
   a) zmiany charakteru działalności na przedmiocie umowy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
   a) przeniesienia praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, za wyjątkiem oddania przedmiotu umowy jednostkom organizacyjnym Gminy lub spółkom prawa handlowego z większościowym udziałem Gminy, do wykonywania faktycznych czynności administracyjnych.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z działania lub zaniechania wobec Wydzierżawiającego lub osób trzecich.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do użytkowania terenu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.)
5. W przypadku skażenia, zanieczyszczenia lub innych działań sprzecznych z ochroną środowiska dotyczącą przedmiotu umowy Dzierżawca ponosi odpowiedzialność przewidzianą w ustawie Prawo ochrony środowiska. Dzierżawca zobowiązuje się wobec Wydzierżawiającego i osób trzecich ponieść w całości koszt usunięcia szkody i dokonać rekultywacji terenu.

§ 5

Czas obowiązywania i zakończenie umowy

1. Umowa dzierżawy obowiązuje od ..... 2018 roku do .....2023 roku. Każda ze stron może rozwiązać niniejsza umowę z zachowaniem siedmiodniowego okresu wypowiedzenia, którego koniec wyznacza ostatni kalendarzowy dzień tygodnia.

2. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Dzierżawca:**

a) dopuszcza się opóźnienia w płatnościach,
b) używa **Przedmiotu dzierżawy** w sposób sprzeczny z umową dzierżawy, w szczególności narusza przepis § 2 ust. 4, 5,7,8 i 9, a także §4 ust. 1-5 umowy dzierżawy,
c) uciążliwości wynikające z prowadzenia przez **Dzierżawcę** działalności opisanej w § 2 ust. 4 umowy dzierżawy przekraczają granice **Przedmiotu dzierżawy**,
d) zaniedbuje **Przedmiot dzierżawy** w stopniu narażającym go na uszkodzenie lub skutkujący nałożeniem kar na **Wydzierżawiającego** lub **Dzierżawcę**.

3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przez **Wydzierżawiającego** ze skutkiem natychmiastowym, **Dzierżawca** zobowiązany będzie do zwrotu **Przedmiotu dzierżawy** w terminie wskazanym przez **Wydzierżawiającego** i do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej sumie czynszów netto pozostałych do końca okresu obowiązywania umowy dzierżawy. **Wydzierżawiającemu** służy prawo żądania naprawienia szkody na zasadach ogólnych w wysokości przewyższającej wysokość kary umownej.
4. W dniu następującym po upływie terminu obowiązywania umowy dzierżawy **Dzierżawca** zobowiązany będzie przedstawić **Wydzierżawiającemu** do zwrotu **Przedmiot dzierżawy** w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu opisanego w protokole zdawczo - odbiorczym. W przypadku, gdy przedstawiony do zwrotu **Przedmiot dzierżawy** znajduje się w stanie pogorszonym **Wydzierżawiający** ma prawo wg swego uznania:
   a) przejąć **Przedmiot dzierżawy** i żądać od **Dzierżawcy** odszkodowania w wysokości określonej w operacie wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego, określającym koszt doprowadzenia **Przedmiotu dzierżawy** do stanu opisanego w protokole zdawczo - odbiorczym. **Dzierżawca** zobowiązany jest do pokrycia kosztu w/w operatu.
   b) żądać przywrócenia **Przedmiotu dzierżawy** do stanu opisanego w protokole zdawczo - odbiorczym, wyznaczając dodatkowy termin zwrotu **Przedmiotu dzierżawy**. W tym wypadku **Dzierżawca** zobowiązany jest do uiszczania na rzecz **Wydzierżawiającego** opłaty za bezumowne korzystanie w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 3 ust. 2 umowy dzierżawy, do czasu zwrotu **Przedmiotu dzierżawy**.
5. W sytuacji pozostawienia przez **Dzierżawcę** po zakończeniu stosunku dzierżawy jakiegokolwiek wyposażenia, a w szczególności urządzeń technicznych, i innych **Wydzierżawiający** ma prawo - po uprzednim wezwaniu do opróżnienia **Przedmiotu dzierżawy** - wg swojego uznania do:
   a) przejęcia nieodpłatnie na własność całości lub części pozostawionego wyposażenia,
   b) zmagazynowania wyposażenia na koszt **Dzierżawcy** w wybranym przez siebie miejscu,
   c) dokonania na koszt **Dzierżawcy** likwidacji wyposażenia.
6. O decyzji podjętej w sprawie pozostawionego wyposażenia **Wydzierżawiający** niezwłocznie, w formie pisemnej powiadomi **Dzierżawcę**.
7. W każdym przypadku **Wydzierżawiający** ma prawo dochodzenia od **Dzierżawcy** wszelkich poniesionych i uzasadnionych dodatkowych kosztów, a w szczególności związanych z inwentaryzacją, załadunkiem, rozładunkiem, magazynowaniem, likwidacją pozostawionego wyposażenia.
8. **Dzierżawcy** przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli z przyczyn formalnych lokalizacja obiektu zgodnie z §2 ust. 4 nie będzie możliwa.
9. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do rozwiązania umowy dzierżawy z powodu nieudzielenia przez **Wydzierżawiającego** zgody, o której mowa w § 2 ust. 8 i 9.
10. Nieuzyskanie, ewentualnie wygaśnięcie zezwoleń na prowadzenie przez **Dzierżawcę** określonej działalności nie zwalnia **Dzierżawcy** od obowiązku dokonywania opłaty, o

której mowa w § 3 ust. 2 umowy dzierżawy.

11. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego.

§ 6

Doręczenia

1. Wszelkie powiadomienia i oświadczenia strony będą dostarczały sobie pisemnie w formie listu poleconego lub za poświadczeniem odbioru.
2. Strony zobowiązują się do niezwłocznego przekazywania sobie informacji o:
   a) zmianie adresów, pod rygorem uznania za doręczoną korespondencji skierowanej na ostatni podany adres,
   b) innych istotnych z punktu widzenia realizacji umowy dzierżawy zmianach danych objętych załącznikami nr od 1 do 4.
3. Do załatwiania spraw bieżących związanych z realizacją umowy, **Dzierżawca** ustanawia swojego przedstawiciela:
   ..... - ..... **tel.**: ..... .

§ 7

Części składowe umowy dzierżawy.

Częściami składowymi umowy dzierżawy są:

Załącznik nr 1 -plan przedmiotu dzierżawy,

§ 8

Postanowienia końcowe.

1. Zmiany i uzupełnienia umowy dzierżawy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony przewidują możliwość zmiany umowy w przypadku wystąpienia niezależnych od stron i nieznanych wcześniej stronom okoliczności.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy dzierżawy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy dzierżawy strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny w okręgu, którego **Wydzierżawiający** ma swoją siedzibę.
5. Umowa dzierżawy sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**