

- projekt -

UMOWA DZIERŻAWY

W dniu w Czeladzi pomiędzy:

1. Gminą Czeladź, zwaną dalej „Wydierżawiającym”,

a

2.
..... zwanym dalej „Dzierżawcą”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Czeladzi przy ul. Szpitalnej o łącznej powierzchni 3100 m², dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą nr KA1B/00007468/0, obejmującej część działki gruntu nr 210/6 arkusz mapy 12 (zwanej dalej „Przedmiotem dzierżawy”). Przedmiot dzierżawy oznaczony jest na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza i zapewnia, że:
 - a) przedmiot dzierżawy wolny jest od praw i roszczeń osób trzecich, w szczególności nie jest obciążony zobowiązaniami, ciężarami lub prawami osób trzecich o charakterze publicznoprawnym lub prywatnoprawnym, a zwłaszcza ograniczonymi prawami rzeczowymi i/lub obligacyjnymi,
 - b) stan prawny przedmiotu dzierżawy ujawniony w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nie uległ zmianie do dnia zawarcia niniejszej umowy,
 - c) dział III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotu dzierżawy wolne są od jakichkolwiek wpisów oraz nie zostały w nich wpisane żadne ostrzeżenia ani wzmianki o wnioskach,
 - d) żadnej osobie trzeciej nie przysługują w stosunku do przedmiotu dzierżawy ustawowe lub umowne prawa pierwokupu,
 - e) zgodnie z jego wiedzą przedmiot dzierżawy jest wolny od roszczeń ewentualnych dawnych właścicieli, w szczególności roszczeń reprivatyzacyjnych, a osoby trzecie nie dochodziły w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy roszczeń reprivatyzacyjnych oraz nie są uznane żadne toczące się postępowania reprivatyzacyjne,
 - f) przedmiot dzierżawy posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

3. W okresie obowiązywania umowy Wyzierżawiający zobowiązuje się do:
 - a) nieobciążania przedmiotu dzierżawy, w tym znajdujących się na nim budynków, w całości ani w części prawami osób trzecich, nie oddawać go w dzierżawę ani użytkowanie osobom trzecim, nie udostępniać go lub jego części w żaden sposób osobom trzecim, w szczególności poprzez obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi lub innymi prawami; powyższe nie dotyczy udostępnienia przedmiotu dzierżawy wykonawcy robót budowlanych,
 - b) niezawierania z osobami trzecimi żadnych umów sprzedaży lub przedwstępnych umów sprzedaży dotyczących przedmiotu dzierżawy oraz nie składania żadnych ofert dotyczących tej nieruchomości skutkujących przeniesieniem własności przedmiotu dzierżawy na osoby trzecie, ani jakichkolwiek ofert dotyczących przedmiotu dzierżawy chyba, że Dzierżawca wyrazi na to pisemną zgodę. Powyższego nie narusza obciążenie przedmiotu dzierżawy ograniczonym prawem rzeczowym na mocy orzeczenia sądu.
4. Wyzierżawiający ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z ujawnieniem zobowiązań, ciężarów lub praw osób trzecich o charakterze publicznoprawnym lub prywatnoprawnym w stosunku do nieruchomości i w przypadku takim zobowiązany jest do podjęcia wszelkich czynności umożliwiających niezakłócone korzystanie z nieruchomości przez Dzierżawcę.

§ 2

1. Wyzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków z dniem nieruchomość opisaną w § 1 umowy.
2. Wydanie i odbiór przedmiotu umowy nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez strony.
3. Nieruchomość wykorzystywana będzie z przeznaczeniem na budowę i eksploatację hali targowej wraz z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej i usługowej oraz miejscami parkingowymi. Dzierżawca może na przedmiocie dzierżawy prowadzić działalność dodatkową polegającą na świadczeniu innych usług pomocniczych, m.in. wynajem powierzchni reklamowych.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 25 lat tj. od dnia do dnia

§ 4

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z umowy Dzierżawca przed wydaniem przedmiotu dzierżawy przekaże Wyzierżawiającemu weksel in blanco opatrzony klauzulą bez protestu. W razie nabycia na podstawie umowy roszczeń w

stosunku do Dierzawcy, Wydierzawiający uprawniony będzie do wypełnienia weksla na kwotę zadłużenia powiększoną o należne odsetki zwłoki i wezwania Dierzawcy oraz opatrzenia go datą i miejscem płatności. O wypełnieniu weksla Wydierzawiający poinformuje Dierzawcę listem poleconym na co najmniej siedem dni przed terminem płatności, wzywając go do wykupu. Po zakończeniu obowiązywania umowy Wydierzawiający niezwłocznie zwróci weksel Dierzawcy, o ile nie będzie prawnych podstaw do zaspokojenia roszczeń Wydierzawiającego.

2. Wadium w pieniądzu, wpłacone przez Dierzawcę zostanie zaliczone przez Wydierzawiającego na poczet zabezpieczenia jego roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania inwestycji na przedmiocie dzierżawy. Wydierzawiający przechowywał będzie zatrzymaną kwotę na oprocentowanym rachunku bankowym. Wydierzawiający zwróci zatrzymaną kwotę wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew na rachunek Dierzawcy, w terminie 14 dni od daty oddania całości inwestycji do użytkowania.

§ 5

1. Dierzawca zobowiązuje się do realizacji na przedmiocie dzierżawy przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie hali targowej wraz z urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej i usługowej oraz miejscami parkingowymi zgodnie z załączoną do oferty koncepcją zagospodarowania targowiska. Oferta Dierzawcy wraz z koncepcją zagospodarowania stanowi załącznik nr 2 do umowy.
2. W ramach realizacji inwestycji Dierzawca zobowiązany jest do:
 - a) wykonania dokumentacji projektowej i uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych,
 - b) kompleksowego wykonania wszystkich robót we wszystkich branżach zgodnie z zasadami wiedzy techniczno-budowlanej, normami branżowymi i przepisami prawa budowlanego, w terminie określonym w umowie, oraz do dokonania na własny koszt wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do osiągnięcia celu, jakim jest wykonanie i oddanie do użytkowania przedmiotu inwestycji,
 - c) uzyskania własnym staraniem i na swój koszt wszystkich niezbędnych uzgodnień, decyzji, opinii, pozwoleń, zaświadczeń i dokumentów, w tym pozwolenia na użytkowanie. Wydierzawiający zobowiązuje się do udzielenia Dierzawcy pełnomocnictwa do działania w imieniu i na rzecz Wydierzawiającego we wszelkich czynnościach niezbędnych do realizacji inwestycji na przedmiocie dzierżawy.
3. Warunkiem przystąpienia do rozpoczęcia inwestycji jest pisemna zgoda Wydierzawiającego udzielona po akceptacji projektu architektonicznego oraz harmonogramu jej realizacji.

4. Strony zgodnie ustalają następujące terminy realizacji inwestycji:
 - a) rozpoczęcie inwestycji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty uzyskania przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i przygotowania terenu pod inwestycję przez Wydzierżawiającego w zakresie opisanym poniżej,
 - b) zakończenie inwestycji i oddanie jej do użytkowania nastąpi w terminie nie dłuższym niż 18 miesięcy od daty obowiązywania umowy.
5. Dzierżawca we własnym zakresie ubezpieczy oraz zapewni porządek, bezpieczeństwo i dozór prowadzonej inwestycji. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy i wykonawców inwestycji.
6. Dzierżawca jest obowiązany do ubezpieczania budynków i budowli posadowionych na przedmiocie dzierżawy od wszelkich ryzyk przez cały okres trwania umowy oraz doręczania Wydzierżawiającemu kopii aktualnych polis w terminie do 14 dni od ich zawarcia.
7. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za realizację robót budowlanych, ich jakość, bezpieczeństwo, zgodność z przepisami prawa i normami.
8. Wydzierżawiający zobowiązuje się do przygotowania przedmiotu dzierżawy pod inwestycję w zakresie obejmującym usunięcie posadowionych na nieruchomości kiosków handlowych nie później niż do dnia uzyskania przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do :
 - a) zachowania i utrzymania przedmiotu dzierżawy, w tym posadowionych na przedmiocie dzierżawy budynków i budowli, w stanie nie pogorszonym, w tym dokonywania niezbędnych napraw;
 - b) eksploatacji przedmiotu dzierżawy i posadowionych na nim budynków i budowli w sposób zgodny z przepisami prawa,
 - c) utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
 - d) ponoszenia świadczeń związanych z przedmiotem dzierżawy, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, dostarczania energii elektrycznej, wody, korzystania z kanalizacji miejskiej, wywozu śmieci itp.;
 - e) udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydzierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania;

- f) zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków prowadzenia na dzierżawionym terenie działalności przez kupców oraz osoby korzystające z targowiska.
2. Dzierżawca zawrze we własnym imieniu umowy na dostawę i odbiór mediów do przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności na dostawę energii elektrycznej, dostawę wody, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz zainstaluje układy pomiarowe.
 3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim przy wykonywaniu niniejszej umowy oraz zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia obiektu przed jego zniszczeniem lub uszkodzeniem i dbać o znajdujące się w nim wyposażenie. Kwestie odpowiedzialności Dzierżawcy za mienie kupców regulować będą odrębne umowy zawarte pomiędzy Dzierżawcą a kupcami.
 4. Zmiana sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy możliwa jest za pisemną zgodą Wyzierżawiającego. Po upływie 10 lat obowiązywania umowy, dzierżawca będzie miał prawo zmiany sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wyzierżawiającego o zmianie sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy na piśmie pod rygorem nieważności. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do zgłoszenia sprzeciwu co do zmiany sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy w terminie 60 dni od dnia doręczenia informacji. Sprzeciw musi być zgłoszony na piśmie pod rygorem nieważności. Zgłoszenie sprzeciwu równoznaczne jest z rozwiązaniem umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Po zmianie sposobu użytkowania przestaje obowiązywać zakaz określony w ust. 5 poniżej.
 5. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego. Obowiązek uzyskania zgody nie dotyczy zawarcia umów najmu lub dzierżawy z kupcami prowadzącymi działalność na przedmiocie dzierżawy lub innymi osobami korzystającymi z usług świadczonych przez Dzierżawcę albo zmiany Dzierżawcy wskutek przekształcenia prowadzonej przez niego działalności lub jej nabycia przez osobę trzecią w drodze sukcesji generalnej.
 6. Dzierżawca może czasowo ograniczyć lub zaprzestać prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy, jeżeli:
 - a) zaistnieje konieczność przeprowadzenia niezbędnych remontów, prac porządkowych lub nakładów,
 - b) wynikać to będzie z orzeczenia właściwego organu administracji publicznej bądź Sądu,
 - c) spowodowane to będzie koniecznością usunięcia szkody lub skutków katastrofy albo usunięcia stanu zagrożenia szkodą lub katastrofą budowlaną,
 - d) zaistnieje inne zdarzenie stanowiące siłę wyższą,
 - e) wynikać to będzie z przepisów obowiązującego prawa.

7. Dzierżawca jest obowiązany powiadomić Wdzierżawiającego o ograniczeniu lub czasowym zaprzestaniu prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy, jeżeli ograniczenie lub zaprzestanie trwa powyżej 3 dni. W sytuacji, gdy czasowe zaprzestanie prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy nastąpi z przyczyn, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, do dnia ustania przyczyny zaprzestania działalności Dzierżawca zwolniony będzie z obowiązku uiszczania czynszu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego podjęcia działań celem usunięcia przyczyny ograniczenia lub zaprzestania prowadzenia działalności.
8. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania na przedmiot dzierżawy jakichkolwiek innych nakładów aniżeli wprost wynikające z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego. Powyższe nie dotyczy nakładów związanych z bieżącym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy lub utrzymaniem go w należytym stanie.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się do zagwarantowania kupcom, prowadzącym działalność gospodarczą na terenie przedmiotu dzierżawy w dacie zawarcia niniejszej umowy, prawo prowadzenia działalności przez okres trzech lat od daty oddania inwestycji do użytkowania za stawkę czynszu równą 50 zł netto za 1 m.kw powierzchni. Opłaty wnoszone przez kupców podlegają corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług publikowany przez Prezesa GUS począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu wskaźnika.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wdzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości:
 - a) w okresie realizacji inwestycji, nie dłużej niż 18 mies. od daty obowiązywania umowy:
1,00 zł/m² + obowiązujący podatek VAT w stosunku miesięcznym
i płatny jest „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca
 - b) od dnia zakończenia inwestycji:
za teren zabudowany halą targową:
..... **+ obowiązujący podatek VAT w stosunku miesięcznym;**
płatny „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca
za pozostały teren:
50% wysokości stawki za teren zabudowany halą targową;
płatny „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca
2. Stawka czynszu dzierżawnego podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego począwszy od pierwszego dnia miesiąca po

opublikowaniu wskaźnika. Strony postanawiają, że w takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga aneksu.

3. Dzierżawca zobowiązany jest także do uiszczania podatku od nieruchomości i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy i jego utrzymaniem oraz do świadczeń określonych w § 6 niniejszej Umowy.

§ 9

Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry w terminie do dziesiątego dnia miesiąca, którego dotyczy, na podstawie faktury VAT przelewem na rachunek Wydierżawiającego wskazany w fakturze. Datą zapłaty czynszu dzierżawnego jest data wpływu środków na rachunek Wydierżawiającego.

§ 10

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia stron.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) Dzierżawca nie rozpocznie inwestycji w terminie 90 dni od dnia wskazanego w § 5 ust. 4 lit a umowy lub jej nie zakończy w terminie 18 miesięcy od tej daty,
 - b) właściwy organ stwierdzi, że nieruchomość stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, w szczególności jej stan grozi katastrofą budowlaną, z przyczyn, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność
3. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji, gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu co najmniej za sześć pełnych okresów płatności lub korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem. Rozwiązanie umowy w tym trybie powinno zostać poprzedzone powiadomieniem Dzierżawcy o zamiarze rozwiązania i udzieleniem mu dodatkowego miesięcznego terminu do wywiązania się z postanowień umowy. Powiadomienie powinno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) przedmiot dzierżawy nie będzie wolny od praw i roszczeń osób trzecich, w szczególności obciążony będzie zobowiązaniami, ciężarami lub prawami osób trzecich o charakterze publicznoprawnym lub prywatnoprawnym, a zwłaszcza ograniczonymi prawami rzeczowymi i/lub obligacyjnymi,
 - b) Wydierżawiający naruszy zobowiązanie określone w § 1 ust. 3 a lub b umowy.
5. Dzierżawca ma prawo odstąpić od umowy na piśmie pod rygorem nieważności jeżeli z przyczyn od niego niezależnych właściwy organ wyda decyzję odmawiającą zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na przedmiocie

dzierżawy. Dzierżawca złoży Wydierżawiającemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy w terminie 14 dni od doręczenia decyzji odmownej, o której mowa powyżej.

6. Oświadczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W razie rozwiązania umowy w trybie opisanym w § 10 ust. 2 Wydierżawiający uprawniony będzie do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w kwocie 200.000 złotych. Wydierżawiający uprawniony będzie do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w zakresie przewyższającym wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy, w trybie innym aniżeli wskazany w § 10 ust. 2, Wydierżawiający zatrzyma naniesienia budowlane lub inne urządzenia trwale związane z gruntem i ulepszające przedmiot dzierżawy, na wzniesienie których wyraził pisemna zgodę lub wynikające wprost z umowy, płacąc za nie sumę odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu. Wartość zostanie ustalona na podstawie średniej wynikającej z operatów szacunkowych sporządzonych przez dwóch niezależnych rzeczoznawców wybranych po jednym przez każdą ze stron. W przypadku braku zgody którejkolwiek ze stron na ustaloną wartość właściwy do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd powszechny.

§ 13

1. Podstawą określenia stanu, w jakim przedmiot dzierżawy znajduje się chwili zwrotu będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 12 ust. 1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 200 % stawki czynszu aktualnej w chwili rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 14

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

Wszelkie spory wynikające z umowy, w tym także dotyczące jej ważności lub interpretacji postanowień strony poddają pod rozstrzygnięcie sądom powszechnym właściwym dla siedziby Wdzierżawiającego.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.