

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu pomiędzy Miastem Czeladź z siedzibą w Czeladzi (41-250), ul. Katowicka 45, NIP: 625 244 87 20, reprezentowanym przez Burmistrza Miasta mgr **Zbigniewa SZALENIEC**, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą” , o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Czeladzi przy ul. Szpitalnej, o powierzchni **3700m²**, obejmującej **część działki gruntu nr 210/6 arkusz mapy 12** (zwanej dalej „przedmiotem dzierżawy”) dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą nr KA1B/00007468/0.
2. Wydierżawiający oświadcza i zapewnia, że:
 - 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,
 - stan prawny przedmiotu dzierżawy ujawniony w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nie uległ zmianie do dnia zawarcia niniejszej umowy,
 - 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,
 - żadnej osobie trzeciej nie przysługują w stosunku do przedmiotu dzierżawy ustawowe lub umowne prawa pierwokupu,
 - 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,
 - przedmiot dzierżawy posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

3. W okresie obowiązywania umowy Wyzierżawiający zobowiązuje się do:
- 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,
 - 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. Powyższe nie narusza obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na mocy orzeczenia sądu.

§ 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 Dzierżawcy, Wyzierżawiający uprawniony będzie do wypełnienia weksla na kwotę zadłużenia powiększoną o należne odsetki zwłoki i wezwania Dzierżawcy oraz opatrzenia go datą i miejscem płatności. O wypełnieniu weksla Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę listem poleconym na co najmniej siedem dni przed terminem płatności, wzywając go do wykupu. Po zakończeniu obowiązywania umowy

Wydzierżawiający niezwłocznie zwróci weksel Dzierżawcy, o ile nie będzie prawnych podstaw do zaspokojenia roszczeń Wydzierżawiającego.

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

§ 5

1. Dzierżawca 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 Dzierżawcy wraz z koncepcją zagospodarowania stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. W ramach realizacji inwestycji Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) przygotowania terenu pod inwestycję, w tym usunięcia posadowionych na nieruchomości kiosków handlowych,
 - b) wykonania dokumentacji projektowej i uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych,
 - c) 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,
 - d) uzyskania własnym staraniem i na swój koszt wszystkich niezbędnych uzgodnień, decyzji, opinii, pozwoleń, zaświadczeń i dokumentów, w tym pozwolenia na użytkowanie. Wydzierżawiający zobowiązuje się do udzielenia Dzierżawcy pełnomocnictwa do działania w imieniu i na rzecz Wydzierżawiającego we wszelkich czynnościach niezbędnych do realizacji inwestycji na przedmiocie dzierżawy.
3. Warunkiem przystąpienia do rozpoczęcia inwestycji jest pisemna zgoda Wydzierżawiającego udzielona po akceptacji projektu architektonicznego oraz harmonogramu jej realizacji. W razie wniesienia przez Wydzierżawiającego uwag do projektu Dzierżawca zobowiązany jest do ich uwzględnienia
4. Strony zgodnie ustalają następujące terminy realizacji inwestycji:

- a) rozpoczęcie inwestycji nastąpi w terminie 30 dni od daty uzyskania przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - b) zakończenie inwestycji i oddanie jej do użytkowania nastąpi w terminie od daty rozpoczęcia inwestycji.
5. Dzierżawca we własnym zakresie ubezpieczy oraz zapewni porządek, bezpieczeństwo i dozór prowadzonej inwestycji. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającemu 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.

§ 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 Wyzierżawiającego 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.
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 Wyzierżawiającego 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 Wydierżawiającego. 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 Wydierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł (słownie: złotych), powiększonego o podatek VAT w obowiązującej wysokości.
2. W okresie realizacji inwestycji, nie dłużej jednak niż do dnia wskazanego w § 5 ust. 4 pkt b, Dzierżawca uiszczał będzie czynsz dzierżawny w miesięcznej wysokości równej 1,00zł/m² netto.
3. 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.
4. 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. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) Dzierżawca naruszy postanowienia § 5 niniejszej umowy
 - b) Dzierżawca rażąco naruszy postanowienia § 6 niniejszej umowy, tzn. odda przedmiot dzierżawy do używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego lub nie będzie utrzymywał budynków i budowli w odpowiednim stanie technicznym, stwarzając zagrożenie dla życia i zdrowia osób z nich korzystających.
3. Wydzierżawiający 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 powyższym trybie poprzedzone będzie powiadomieniem Wydzierżawiającego o zamiarze rozwiązania i udzieleniem mu dodatkowego miesięcznego terminu do wywiązania się z postanowień umowy. Powiadomienie powinno zostać doręczone dzierżawcy na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - 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, chyba, że nastąpi to na podstawie orzeczenia sądu,
 - Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy w terminie 14 dni od doręczenia decyzji odmownej, o której mowa powyżej.

§ 11

W razie rozwiązania umowy w trybie opisanym w § 10 ust. 2 Wydzierżawiający uprawniony będzie do żądania od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w kwocie 200.000 zł. Wydzierżawiający 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 operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę wskazanego przez strony, a w razie braku porozumienia – przez Wydierżawiającego.

§ 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 Wydierżawiającego.

§ 17

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

BURMISTRZ

mgr Zbigniew Szaleniec