

Projekt umowy dzierżawy

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu r. w Pasymiu pomiędzy:

Gminą Pasym (NIP 7451841521) zwaną dalej „Wydzierżawiającym” reprezentowaną przez Cezarego Łachmańskiego Burmistrza Miasta Pasym
Przy kontrasygnacie Arkadiusza Młyńczaka – Skarbnika Gminy,
a

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą” została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Pasymiu przy ul. Rynek, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu geodezyjnego nr 4 miasta Pasym jako działka nr o powierzchni m², dla której w Sądzie Rejonowym w Szczytnie prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr OL1S/00028740/7.
2. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym nieruchomość położona jest na obszarze zabudowy śródmiejskiej w układzie urbanistycznym starego miasta, wpisanego do rejestru zabytków. Obszar objęty jest ochroną konserwatorską.
3. Nieruchomość zostaje wydierżawiona na okres 10 lat na mocy uchwały Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XIX/135/2016 z dnia 28 czerwca 2016 r.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 1 do używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem pod zabudowę usługowo - mieszkaniową, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym i wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. Przed przystąpieniem do budowy, wszelkie prace ziemne w obrębie przedmiotowej nieruchomości wymagają poprzedzenia ich ratowniczymi badaniami archeologicznymi, na prowadzenie których należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Dzierżawca ma prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu Prawa Budowlanego w zakresie wskazanym w ust.1. Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Dzierżawca ma obowiązek uzyskać akceptację Wydierżawiającego projektu budowlanego.
3. Dzierżawca nie może czynić w nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający oświadcza, że nie przewiduje możliwości zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na wykonanie zabudowy określonej w ust.1.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wybudować budynek ze środków własnych,
 - 2) zawarcia z właściwymi jednostkami umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii

- elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy,
- 3) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
 - 4) utrzymywania nieruchomości w należytym stanie porządkowym oraz dbać o należyty stan techniczny posadowionego budynku,
 - 5) do utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganego prawem zezwolenia,
 - 6) ponoszenia wszelkich opłat: podatki (podatek od nieruchomości) i świadczenia w tym świadczenia publiczne związane z wydzierżawionym gruntem,
 - 7) używania nieruchomości opisanej w § 1 umowy zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - 8) uzyskania zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzeciej.

§ 4

1. Dzierżawcy nie wolno bez uzyskania zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać nieruchomości do bezpłatnego korzystania. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem, których byłyby wydzierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu, do której Wydierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
3. Uprawnienia Dzierżawcy wynikające z niniejszej umowy mogą być przedmiotem cesji za zgodą Wydierżawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego czynszu w wysokości..... zł za 1 m² powierzchni + podatek VAT w obowiązującej stawce.. Czynsz jest płatny w okresach miesięcznych w terminie do ostatniego dnia każdego m-ca na konto Urzędu w BS Szczytno Oddział w Pasymiu Nr 86 88381060 2009 0600 0101 0001, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydierżawiającego, bez dodatkowego wezwania.
2. Niezapłacona w terminie należność z tytułu dzierżawy podlegać będzie wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym.
3. Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego. W przypadku deflacji, wysokość czynszu nie ulega zmianie.
4. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat począwszy od

2. Po okresie obowiązywania umowy może być zawarta kolejna umowa na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub innych obowiązujących w dniu wygaśnięcia umowy przepisach prawa regulujących zasady gospodarowania nieruchomościami komunalnymi.
3. Strony zobowiązują się podjąć działania niezbędne do kontynuacji stosunku dzierżawy jeżeli Dzierżawca wyrazi zamiar dalszego korzystania z przedmiotu umowy.
4. Dzierżawcy przysługuje prawo zakupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy po okresie przewidzianym w § 6 ust. 1
5. Zamiar zakupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy Dzierżawca zgłosi na co najmniej 3 miesiące przed wygaśnięciem niniejszej umowy.

§7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777§1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik do umowy.
2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni od daty podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie dostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w ciągu 7 dni od dostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w ust. 1.
4. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 2, ponosi Dzierżawca.

§ 8

Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

§ 9

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
 - a) w każdym czasie za porozumieniem stron,
 - b) za 12 miesięcznym okresem wypowiedzenia przez wydzierżawiającego w przypadku konieczności przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Jednakże Wydzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) prowadzenia na nieruchomości innej działalności niż określona w niniejszej umowie bez uzyskania zgody Wydzierżawiającego,
 - b) poddzierżawienia nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego,
 - c) rozpoczęcia robót budowlanych budynku i nie uzyskania prawomocnej decyzji na użytkowanie obiektu w terminie nie dłuższym niż 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

§ 10

1. W związku ze zobowiązaniem Dzierżawcy do dokonania zabudowy nieruchomości Wydzierżawiający ustanawia na rzecz Dzierżawcy prawo pierwokupu dzierżawionej

nieruchomości.

2. W przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz Dzierżawcy będzie ona wyceniona zgodnie z zasadami określającymi zasady sprzedaży nieruchomości komunalnych na moment sprzedaży.

3. Jeżeli Dzierżawca dokona zabudowy nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę i złoży oświadczenie o woli nabycia nieruchomości, działający w imieniu Wydzierżawiającego Burmistrz Miasta Pasym ma obowiązek wystąpić do Rady Miejskiej w Pasymiu z wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, na zasadach obowiązujących w dniu zbycia.

4. Wydzierżawiający oświadcza, że w przypadku nie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o wykupienie nieruchomości gruntowej po okresie na jaki została zawarta umowa, skorzysta z uprawnienia wynikającego z art.231 § 2 k. c.

5.. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu określonego w § 6 ust. 1 lub rozwiązania umowy na skutek upływu okresu, na który została zawarta Dzierżawca zobowiązuje się do zbycia nakładów na dzierżawionej nieruchomości gruntowej we własnym zakresie.

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie m.in. przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 12

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust.1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko/nazwę firmy.
3. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnianiu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą.

§ 13

Jakiegolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnej aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 4.

§ 14

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Dzierżawcy, 2 egzemplarze dla Wydzierżawiającego.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający

załącznik do umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej.

(Treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc)

1. Pan/Pani oświadcza, że w dniu zawarł(a) z Gminą Pasym umowę dzierżawy nr..... w treści, której zobowiązał(a) się zwrócić Gminie Pasym nieruchomość położoną przy ul.....znajdującym się na działce ew. nr.....obręb o powierzchni ogólnej.....m², - po wygaśnięciu lub rozwiązaniu dzierżawy w dniur.

2. Pan/Pani oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania nieruchomości opisanej w § 1, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest rozwiązanie umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcie wskutek upływu czasu na jaki została zawarta.

3. Pan/Pani oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Gminy Pasym czynszu brutto wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki w wysokości miesięcznie 200 % czynszu brutto wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej dwunastokrotność sumy czynszu brutto (który w dniu złożenia niniejszego oświadczenia wynosi ... zł) stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub ww. opłat lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
Gmina Pasym będzie mogła wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.

