



UMOWA DZIERŻAWY

z dnia 14.09 2015 r.

zawarta w Częstochowie pomiędzy:

Gminą Miasto Częstochowa, z siedzibą: 42-217 Częstochowa, ul. Śląska 11/13, NIP: 5732745883, REGON: 151399002, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Częstochowy, w imieniu którego działają:

- 1) Mirosław Soborak – zastępca Prezydenta Miasta Częstochowy,
 - 2) Piotr Gerasch – p.o. naczelnika Wydziału Mienia i Nadzoru Właścicielskiego,
- zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

..... zamieszkałym:, ul., liczącym się
dowodem osobistym nr wydanym przez,
....., PESEL

zwanym dalej **Dzierżawcą**,
o następującej treści:

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości o powierzchni **450 m²**, stanowiącej własność **Gminy Miasto Częstochowa**, położonej w Częstochowie przy **Alei Wyzwolenia**, oznaczonej jako działki nr nr **34/32, 136/26, 168/2 obręb 25**.
2. Nieruchomość oddaje się w dzierżawę z przeznaczeniem pod **zieleń** do czasu rozpoczęcia budowy parkingu, następnie po rozpoczęciu budowy **pod parking** (lokalizację gruntu zaznaczono na mapie znajdującej się w aktach sprawy).

§ 2.

Przedmiot dzierżawy może być użytkowany przez Dzierżawcę jedynie na cele określone w § 1 i na warunkach przewidzianych w umowie, a jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 3.

Strony zawierają umowę na czas określony 6 lat, tj. od 21.09.2015 do 20.09.2021 i z upływem tego terminu umowa wygasa bez obowiązku jej wypowiedzenia przez strony i nie może być milcząco przedłużona.

§ 4.

1. Nieruchomość opisana w § 1 jest położona w strefie S-1 wg mapy określającej strefy wyodrębnione ze względu na wartość rynkową gruntów zlokalizowanych na terenie miasta Częstochowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu dzierżawnego określonego na podstawie zarządzenia nr 758/12 Prezydenta Miasta Częstochowy z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Częstochowa oraz Miasta na prawach powiatu:
 - 1) w wysokości **360,00 zł** (słownie złotych: trzysta sześćdziesiąt 00/100) **rocznie**, ustalonego w następujący sposób:
 - grunt pod zieleń: 450 m² x 0,80 zł = 360 zł,**do czasu realizacji inwestycji,**
 - 2) w wysokości **1 383,75 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt trzy 75/100) **miesięcznie**, ustalonego w następujący sposób:
 - grunt pod parking, za który dzierżawca nie pobiera opłat 450 m² x 2,50 zł = 1 125,00 zł,
 - +podatek VAT: 258,75 zł.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zawiadomienia Wydierżawiającego o terminie rozpoczęcia budowy parkingu na 7 dni przed rozpoczęciem prac, w celu spisania protokołu z oględzin terenu, co będzie stanowiło podstawę do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego.
2. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Od następnego miesiąca po spisaniu protokołu nastąpi zmiana wysokości czynszu dzierżawnego.
3. Za rozpoczęcie budowy parkingu uznaje się:
 - 1) utwardzenie terenu parkingu tłuczniem,

GA

- 2) ułożenie krawężników oporowych,
- 3) ułożenie kostki brukowej.
4. Jeżeli Dzierżawca nie zawiadomi Wydierżawiającego o rozpoczęciu budowy parkingu zgodnie z ust. 1, zobowiązuje się on do zapłaty **kary umownej w wysokości 6 000 zł (słownie złotych: sześć tysięcy) w terminie 1 miesiąca od daty wykazania, że na przedmiotowej nieruchomości nastąpiła budowa parkingu.**

§ 6.

1. Czynn timer ustalony w § 4 ust. 2 pkt 1 jest płatny z góry przez Dzierżawcę **do 30 listopada każdego roku** na konto Gminy Miasto Częstochowa nr 92 1050 1142 1000 0022 8000 2078 ING Bank Śląski SA.
2. Czynn timer ustalony w § 4 ust. 2 pkt 2 jest płatny z góry przez Dzierżawcę **do 10 dnia każdego miesiąca** na konto Gminy Miasto Częstochowa nr 92 1050 1142 1000 0022 8000 2078 ING Bank Śląski SA.
3. Za nieregulowanie czynszu w terminie będą naliczane ustawowe odsetki za zwłokę.

§ 7.

Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania i użytkowania, ani go nawet w części poddzierżawiać, nie ma prawa także odstępować osobie trzeciej swych praw wynikających z tej umowy oraz przeprowadzać jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy

§ 8.

Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego wznosić na dzierżawionym gruncie żadnych innych budowli poza celem dzierżawy określonym w §1 umowy.

§ 9.

1. Dzierżawca odpowiada za stan techniczny nieruchomości przez cały czas jej użytkowania.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania w należyty m stanie przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania wszystkich opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem terenu w należyty m porządku.

§10.

1. Dzierżawca powinien użytkować nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP i ppoż.

§ 11.

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia podatków (podatek od nieruchomości) i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy bez prawa ich regresu względem Wydierżawiającego.

§ 12.

1. Dzierżawca nie może potrącać żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Urzędu Miasta Częstochowy.
2. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiotową nieruchomość stanowią ryzyko finansowe Dzierżawcy.

§ 13.

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe wskutek użytkowania przedmiotu dzierżawy.
2. Utrzymanie w należyty m porządku dzierżawionego gruntu oraz terenu wokół niego należy do Dzierżawcy.

§ 14.

Dzierżawca nie może niszczyć ani usuwać zieleni oraz drzew wchodzących w skład nieruchomości bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 15.

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy, jak również jej rozwiązania, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić teren w stanie niepogorszonym, wolnym od nakładów.
2. W razie nieprzywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, nakłady przejdą na własność Wydierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich wartości Dzierżawcy.

§ 16.

Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzania kontroli wykonania umowy w zakresie prawidłowego zagospodarowania terenu.

§ 17.

1. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany czynszu wynikającego z umowy w przypadku zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Częstochowy w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Częstochowa.
2. Zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Cena brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o stawki VAT obowiązujące w dniu wystawienia faktury (w dniu powstania obowiązku podatkowego).

§ 18.

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za zgodą obu stron.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadkach jeżeli okaże się, że nieruchomości zostanie przeznaczona przez Wydierżawiającego na cele publiczne, gospodarcze lub cele związane z innym rozdysponowaniem nieruchomości zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki lub zostanie przeznaczona do sprzedaży.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu w przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu (określonego w § 6 ust. 1) przez ponad trzy miesiące po terminie płatności lub gdy Dzierżawca użytkuje grunt niezgodnie z warunkami określonymi w umowie.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu w przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu (określonego w § 6 ust. 2) za co najmniej 3 okresy płatności lub gdy Dzierżawca użytkuje grunt niezgodnie z warunkami określonymi w umowie.

§ 19.

Wydierżawiający nie ma obowiązku zapewnienia lokalizacji zamiennej.

§ 20.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.

§ 21.

Spory wynikłe na tle wykonania umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 22.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 23.

Umowa została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Dwa egzemplarze otrzymuje Wydierżawiający, jeden – Dzierżawca.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy

Miroslaw Soborak

p.o. Naczelnika
Wydziału Mienia i Nadzoru
Właścicielskiego

Piotr Gerasch

RADCA PRAWNY

Tomasz Sokółowski

154/22 200

156/16 200