

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

UMOWA DZIERŻAWY NR/GN-AN/6845/2013

zawarta w dniu w Gliwicach pomiędzy Gminą Gliwice, reprezentowaną przez:

Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami -

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, a

.....z siedzibą w przy ul.

NIP, REGON, KRS..... reprezentowana przez:

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. *Wydzierżawiający* działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /j.t. Dz. U. z 2010 r., nr 102., poz. 651 z późn. zm./, oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nrz dnia w sprawie, oddaje w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie niezabudowaną nieruchomość, stanowiącą własność Gminy Gliwice, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr **29, w części o powierzchni 0,6600 ha** (pow. całkowita 2,3144 ha), KW nr GL1G/00005646/2 **obręb Kłodnica, na rzecz:**

2. Teren objęty niniejszą umową dzierżawy, a opisany w § 1 pkt 1, oznaczony został kolorem czerwonym na załączniku mapowym.

§ 2

CEL DZIERŻAWY

1. Nieruchomość opisaną w § 1 pkt 1 oddaje się w dzierżawę do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na zakład spopielenia zwłok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na **okres od do.....**
2. **Z dniemumowa wygasa z dniem upływu okresu na jaki została zawarta** i milcząco nie może być przedłużona na lata następne. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek *Dzierżawcy* a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy.
3. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. *Wydzierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
5. *Wydzierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy *Dzierżawca*:

- a) nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 6 pkt 1
 - b) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
 - c) nie stosuje się do postanowień § 6 pkt 2 niniejszej umowy.
 - d) nie uzyskał pozwolenia na budowę zakładu spopielenia zwłok – krematorium
 - e) nie uzgodnił warunków skomunikowania działki
 - f) nie przystąpił do realizacji inwestycji w terminie 12 m-cy od dnia podpisania umowy dzierżawy
6. *Dzierżawca* zobowiązuje się, że w dniu rozwiązania umowy, do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od obciążeń. Na żądanie *Wydzierżawiającego*, *Dzierżawca* musi doprowadzić teren do pierwotnego stanu z daty rozpoczęcia okresu obowiązywania dzierżawy tzn. bez budynków i innych urządzeń, chyba, że strony ustalą inaczej. *Dzierżawcy* nie będzie przysługiwało prawo do zwrotu poniesionych nakładów związanych z budową obiektu ani do ich rozliczenia.

§ 4

CZYN SZ I OPŁATY

1. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu* czynsz dzierżawny za cały przedmiot niniejszej umowy dzierżawy w łącznej wysokości: **brutto w stosunku miesięcznym** (słownie:/100) – ustalony w drodze przetargu na wysokość stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości (...).
2. *Wydzierżawiający* nie będzie pobierał opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego do czasu uzyskania przez *Dzierżawcę* decyzji oddającej obiekt do użytkowania, nie dłużej jednak niż przez 12 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy.
3. W przypadku wystąpienia w okresie obowiązywania umowy niepełnego miesiąca kalendarzowego, za który należny jest czynsz dzierżawny, czynsz zostanie obliczony proporcjonalnie tj. w wysokości 1/30 kwoty określonej w pkt. 1, za każdy dzień.
4. Czynsz dzierżawny jest płatny miesięcznie z góry w terminie do 20 dnia każdego miesiąca na n/w konto Urzędu Miejskiego w Gliwicach: **ING Bank Śląski S.A. w Gliwicach, Nr**
5. Nie uiszczenie opłaty w wyżej wymienionym terminie skutkować będzie naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienie.
6. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
7. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.
8. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww. podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
9. *Dzierżawca* zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.

10. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny realizacji inwestycji, wszelkich opłat związanych z zawieraniem umów ubezpieczenia oraz umów eksploatacyjnych, w szczególności umów na dostawę mediów.

§ 5

KAUCJA GWARANCYJNA

1. Wpłacone przez *Dzierżawcę* wadium w dniu podpisania niniejszej umowy dzierżawy staje się kaucją gwarancyjną prawidłowego wykonania warunków umowy i pozostaje na koncie depozytowym Urzędu do dnia zakończenia niniejszej umowy, na warunkach i zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej pomiędzy Wydierżawiającym a Bankiem. Kwota kaucji podlega oprocentowaniu wg zasad określonych w ww. umowie. Oprocentowanie może ulec zmianie w trakcie obowiązywania przedmiotowej umowy.
2. Kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie prawidłowego wykonania warunków dzierżawy i nie podlega zwrotowi *Dzierżawcy* w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z winy leżącej po stronie *Dzierżawcy*.
3. Wydierżawiający ma prawo do zatrzymania kaucji gwarancyjnej wraz z odsetkami po upływie 14 dni od doręczenia *Dzierżawcy* wezwania do usunięcia nieprawidłowości w wykonywaniu warunków umowy dzierżawy i niewykonania przez *Dzierżawcę* tego wezwania.
4. W przypadku stwierdzenia przez *Wydierżawiającego* zaległości w zapłacie czynszu kaucja będzie mogła zostać zaliczona na poczet tych zaległości. O każdorazowym zaliczeniu kaucji na poczet zaległości *Dzierżawca* zostanie niezwłocznie powiadomiony na piśmie.
5. *Dzierżawca* zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do kwoty 15 000 zł w terminie 14 dni o dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w pkt 4.
6. Kaucja gwarancyjna wraz z odsetkami naliczonymi zgodnie z oprocentowaniem o którym mowa w pkt. 1 podlega zwrotowi *Dzierżawcy* w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy, za wyjątkiem sytuacji opisanych w pkt. 2.

§ 6

ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE

1. *Dzierżawca* w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
 - a) uzyskania wszelkich pozwoleń i uzgodnień związanych z przedmiotem i celem dzierżawy, wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z ustawy – Prawo budowlane
 - b) uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności zgodnej z celem dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - c) uzyskania we własnym zakresie pozwolenia na budowę oraz warunków skomunikowania działki niezbędnych do realizacji przeznaczenia dzierżawy, o którym mowa w § 2 umowy, w okresie 12 m-cy od dnia podpisania niniejszej umowy,
 - d) przystąpienia do realizacji inwestycji w terminie 12 m-cy od dnia podpisania niniejszej umowy dzierżawy (przez „realizacja inwestycji” należy rozumieć dokonanie wpisu w dzienniku budowy świadczącym o rozpoczęciu budowy).
 - e) przestrzegania przepisów ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. /j.t. Dz.U.2010.243.1623 z późn. zmian/, ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959 r. /j.t. Dz.U. z 2011 nr 118 poz. 687/ oraz przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp, ochrony środowiska i o odpadach.
 - f) zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów, wywóz śmieci i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej umowy oraz zapewnienie i utrzymywanie dostaw tychże mediów,

- g) utrzymywania dzierżawionej nieruchomości w należytym stanie i porządku oraz utrzymania estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
- h) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, zasadami dobrosąsiedzkimi i zgodnie z celem określonym w § 2 niniejszej umowy dzierżawy,
- i) powstrzymania się od wszelkich działań i zaniechań mogących stanowić uciążliwość dla nieruchomości sąsiedzkich i osób z nich korzystających,
- j) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich prac konserwacyjnych, napraw i remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu
- k) ponoszenia opłat i kosztów związanych z należytym utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, bieżące naprawy), bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
- l) zawarcia umowy ubezpieczenia OC i NW,
- m) złożenia w terminie do dnia 31 stycznia, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991r o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. 2010 nr 95 poz. 613).
- n) każdorazowego umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom *Wydzierżawiającego* w celach weryfikacji wykonywania przez *Dzierżawcę* obowiązków wynikających z nin. umowy
- o) każdorazowego udostępnienia przedmiotu dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu.
- p) utrzymywania drogi wewnętrznej, na odcinku objętym umową dzierżawy, stanowiącej dojazd do Centralnego Cmentarza Komunalnego i miejsc parkingowych w należytym stanie, jako zarządcą drogi w myśl przepisów Ustawy o drogach publicznych
- q) do zachowania istniejącego układu drogowego, na odcinku objętym umową dzierżawy, tj. dojazd, droga wewnętrzna oraz miejsca parkingowe w obecnym kształcie oraz zachowania bezpłatnego i ogólnodostępnego charakteru układu dla wszystkich dojeżdżających do Centralnego Cmentarza Komunalnego, korzystających z miejsc parkingowych i przeznaczonych pod handel.

2. *Dzierżawca* nie ma prawa do:

- a) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
- b) odmowy udostępnienia lub utrudnianie korzystania z wyznaczonych miejsc postojowych osobom odwiedzającym Centralny Cmentarz Komunalny
- c) oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie.
- d) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie.

3. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.

4. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.

5. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone *Dzierżawcy* lub osobom trzecim.

6. *Wydzierżawiający*, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie *Dzierżawcę*. *Dzierżawca* zobowiązuje się w takim przypadku zwolnić *Wydzierżawiającego* z odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
7. Niniejszą umową *Wydzierżawiający* upoważnia *Dzierżawcę* do zawarcia umów określonych w § 6 pkt 1 lit. f) niniejszej umowy oraz wykonywania w jego imieniu praw i obowiązków wynikających z tych umów.

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. *Wydzierżawiającemu* służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, że umowa dzierżawy może ulec rozwiązaniu w każdym czasie w przypadku przeznaczenia działki na realizację celów publicznych, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102 z 2010r, poz. 651 z późn. zm.) lub w przypadku przeznaczenia jej do zbycia.
3. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy jej wcześniejszym rozwiązaniu, niezależnie od przyczyn rozwiązania, *Dzierżawcy* nie przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie zmiany postanowień umowy za wyj. opisanych w § 4 pkt 7 i 8 niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej umowy, właściwy jest Sąd Rejonowy w Gliwicach.
6. W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.
7. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
8. „Protokół z przetargu” oraz „Specyfikacja przetargowa” stanowią integralną część niniejszej umowy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

.....

DZIERŻAWCA :

.....

