

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY

Spisana w dniu pomiędzy Miastem Jelenia Góra, Pl. Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra, NIP 6110003899, reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry Pana Jerzego Łuźniaka, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

w celu realizacji uchwały numer 750.LXXXI.2024 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 3 kwietnia 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę – na okres do 40 lat – nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Jeleniej Górze.

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni **1,0554 ha**, stanowiącej niezabudowane **działki o numerach: 22, 23, 46/3, 24 i 25/2 obręb 0060, AM 23**, położonych w Jeleniej Górze, dla których Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **JG1J/00114849/3** wolną od wpisów, ostrzeżeń i obciążeń.
2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, położona jest w granicach obszaru obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy A. Thebesiusa w Jeleniej Górze, uchwalonego uchwałą nr 420.XLIX.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2018 r., na terenie oznaczonym symbolem 3U, dla którego plan ustala przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej. Niewielka część powierzchni działki numer 25/2 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2KDW – tereny drogi wewnętrznej dojazdowej.
3. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej ul. Adama Thebesiusa, przebiegającej przez działkę nr 162 (AM 23, obręb 0060), oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDW.
4. Działka numer 25/2 obciążona jest przebiegiem podziemnej sieci telekomunikacyjnej.
5. W pasie gruntu przy ulicy Adama Thebesiusa, przez teren działki numer 25/2 przebiega rów melioracyjny R-J₁. W celu wykonania prawidłowego zjazdu z drogi do obsługi dzierżawionej nieruchomości, inwestor zobowiązany będzie wykonać przepust lub inny zamknięty (rurociąg) na długości nie większej niż 10 m. Zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 10 ustawy Prawo wodne, taka przebudowa rowu wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.
6. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „WODNIK” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze poinformowało, że dla przedmiotowych nieruchomości zapewnia dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej stal. Ø350mm umieszczonej w ulicy Adama Thebesiusa. Nie zapewnia natomiast, odbioru ścieków sanitarnych z uwagi na brak technicznych warunków przyłączenia. Najbliżej zlokalizowana sieć kanalizacji sanitarnej Ø400mm umieszczona jest w ulicy Ogińskiego.
7. Uzyskanie informacji o możliwościach technicznych przyłączenia nieruchomości do wszelkich mediów leży po stronie dzierżawcy/inwestora. Niezbędną infrastrukturę techniczną służącą do funkcjonowania budynku dzierżawca/inwestor wykona własnym staraniem w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci.
8. Działki numer 22 i 23, o których mowa w ust. 1, objęte są projektem pod nazwą „Utworzenie strefy aktywności gospodarczej w Jeleniej Górze – uzbrojenie terenów inwestycyjnych” dofinansowanego z Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w celu stworzenia lepszych warunków dla rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw w Jeleniej Górze, w ramach którego wybudowana została droga wewnętrzna.

§ 2.

1. Informacja o przetargu ustnym ograniczonym i jego warunki podane zostały do publicznej wiadomości ogłoszeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry numer 1/D/2024 z dnia lipca 2024 roku, które wywieszone było na tablicy ogłoszeń siedziby Urzędu Miasta oraz ukazało się w prasie i na stronie internetowej Miasta w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Przetarg ustny ograniczony, odbył się w dniu 29 sierpnia 2024 roku, w siedzibie Urzędu Miasta Jelenia Góra, w którym ustalono dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości:

....., z wysokością czynszu dzierżawnego ustalonego na kwotę złotych netto rocznie.

3. Dzierżawca oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2024 r., poz. 236) firma kwalifikuje się do małych/średnich przedsiębiorstw.

§ 3.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta **na 39 lat**, od dnia r. do dnia r.

§ 4.

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomość gruntową o łącznej powierzchni **1,0554 ha**, stanowiącą niezabudowane **działki o numerach: 22, 23, 46/3, 24 i 25/2 obręb 0060, 60, AM 23**, położone w Jeleniej Górze, na cele zabudowy usługowej.

2. Roczny **czynsz dzierżawny** przedmiotu umowy wynosi **złotych netto**, powiększony o aktualną stawkę podatku VAT w wysokości 23%....., daje kwotę **brutto** **zł**, **płatny będzie z góry do dnia 31 marca każdego roku**, za każdy rok kalendarzowy trwania dzierżawy, poczynając od 1 stycznia 2025 roku, przelewem **na rachunek Gminy Jelenia Góra numer: 10 1160 2202 0000 0004 8158 4187** lub na indywidualne konto bankowe wskazane przez Wydział Dochodów Niepodatkowych i Windykacji tutejszego Urzędu.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia (bez dodatkowego wezwania) czynszu dzierżawnego, powiększonego o podatek VAT według stawki obowiązującej na dzień dokonywania wpłaty.

4. Za nieterminową zapłatę należności z tytułu opłaty dzierżawnej będą pobierane odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz opłaty ustalone na podstawie art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).

5. W przypadku zawarcia umowy dzierżawy w trakcie roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny zostanie wyliczony proporcjonalnie, za okres trwania dzierżawy, tj. od dnia zawarcia umowy dzierżawy do końca roku kalendarzowego, w którym została zawarta umowa, według stawki określonej w ust. 2 niniejszego paragrafu i płatny będzie, w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy, przelewem na rachunek bankowy Gminy, wyżej wskazany. Strony oświadczają, że postanowienie to obowiązywać będzie także w przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy z jakichkolwiek przyczyn, w trakcie roku kalendarzowego.

6. Na poczet czynszu dzierżawnego w pierwszym roku po zawarciu niniejszej umowy, zaliczone zostanie wadium w kwocie 7.700,00 zł, wpłacone przez Dzierżawcę w ramach przetargu, bliżej opisanego w § 2 ust 2 niniejszej umowy.

7. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego aktualizowana będzie corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, w przypadku gdy wskaźnik ten będzie dodatni.

8. Zmiana stawki rocznego czynszu dzierżawnego nie wymaga zmiany w formie aneksu i o jej wysokości Wydierżawiający będzie powiadamiał Dzierżawcę pisemnie, najpóźniej w terminie do końca lutego każdego roku, począwszy od roku 2025.

9. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy - w tym obciążenia z tytułu zużycia prądu, gazu, wody, wywozu śmieci, odprowadzenia ścieków. Koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, ponoszone będą przez Dzierżawcę, na podstawie zawartych przez Dzierżawcę odrębnych

umów z dostawcami mediów.

10. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania zgłoszenia obowiązku podatkowego w Urzędzie Miasta Jelenia Góra w Wydziale Wymiaru Podatków i Dochodów Podatkowych, w ciągu 14 dni od chwili spisania niniejszej umowy dzierżawy.

§ 5.

1. Strony postanawiają, że Dzierżawca odstępuje od protokolarnego przekazania przedmiotu umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest Mu stan faktyczny, techniczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

a) zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, **w terminie do dnia 29.06.2026 r.**, za które uważa się wybudowanie, w stanie surowym zamkniętym, budynku(ów) przeznaczonych na cele usługowe – zgodne z określonymi w niniejszej umowie dzierżawy, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, zgodnie z decyzją wydaną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej,

b) uzyskania dokumentów niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych, w szczególności decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, bądź zgłoszenie wykonywania robót budowlanych właściwemu organowi, co do których nie jest wymagane uzyskanie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę,

c) użytkowania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,

d) utrzymania porządku i czystości na dzierżawionej nieruchomości oraz terenie bezpośrednio przylegającym,

e) zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy, Inspekcji Sanitarnej oraz wojewódzkiego funduszu ochrony środowiska i gospodarki wodnej,

f) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk, które pojawić się mogą w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,

g) zgłoszenia do użytkowania budynku(ów) we właściwym urzędzie.

2. Korzystanie z wszelkich urządzeń infrastruktury komunalnej i technicznej wymaga uzgodnienia z dysponentami sieci i obciąża całkowicie dzierżawcę nieruchomości. Istniejące na nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej mogą być wykorzystywane przez dzierżawcę tylko i wyłącznie na warunkach określonych przez dysponenta tych urządzeń. W przypadku, gdy przebiegające sieci i urządzenia występujące na nieruchomości kolidują z realizacją zamierzonej inwestycji dzierżawca zobowiązany jest do ich przełożenia własnym kosztem i staraniem w uzgodnieniu z jednostkami branżowymi i właścicielami sieci.

§ 7.

Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może:

1. przenieść posiadania przedmiotu dzierżawy na rzecz osoby trzeciej,
2. oddać do bezpłatnego używania, użytkowania ani go poddzierżawiać,
3. zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

§ 8.

Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu dzierżawy pod względem zgodności jego wykorzystywania z treścią niniejszej umowy.

§ 9.

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej, jeżeli Dzierżawca:

- a) zalega z zapłatą czynszu za jeden rok,
- b) wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z postanowieniami niniejszej umowy lub pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, nadal nie wywiązuje się z obowiązków określonych w niniejszej umowie,
- c) w terminie do dnia 29.06.2026 r. nie zabuduje przedmiotu umowy zabudową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt a).

§ 10.

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy i protokolarnego wydania go Wydierżawiającemu, w terminie 14 od zakończenia niniejszej umowy (rozwiązania lub wygaśnięcia). Przed zwrotem nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do rozgrodzenia przedmiotu dzierżawy, usunięcia całego ruchomego majątku stanowiącego jego własność i uporządkowania gruntu.
2. Do czasu protokolarnego wydania nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty zgodnie z § 4 niniejszej umowy.

§ 11.

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn określonych w §9 ust 2, wszystkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy podlegają zatrzymaniu przez Wydierżawiającego bez konieczności zapłaty za nie Dzierżawcy. W związku z tym, Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wydierżawiającego
2. W innych przypadkach wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego, kwestie związane z poczynionymi przez Dzierżawcę ulepszeniami na przedmiocie dzierżawy, rozstrzygane będą na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 12.

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w kwocie 425.249,10 zł w przypadku:
 - a) niezagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, w terminie do 29.06.2026 r., za które uważa się wybudowanie budynku(ów) w stanie surowym zamkniętym, przeznaczonego na cele usługowe związane z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością gospodarczą, tj. niewykonania zobowiązania określonego w § 6 ust 1 pkt a) niniejszej umowy, lub
 - b) zagospodarowania nieruchomości w sposób niezgodny z niniejszą umową dzierżawy.
2. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego, które mogą powstać z tytułu niezapłacenia kary umownej w kwocie 425.249,10 zł, określonej w ust 1 pkt a) niniejszego paragrafu, Dzierżawca – zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy – oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 425.249,10 zł , na rzecz Gminy Jelenia Góra, na następujących warunkach:
 - a) zdarzeniem upoważniającym Gminę Jelenia Góra do wystąpienia do Sądu o nadanie temu oświadczeniu klauzuli wykonalności, będzie niedokonanie zapłaty kary umownej w terminie najpóźniej 30 dni, licząc od dnia doręczenia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego wezwania do zapłaty,
 - b) Gmina Jelenia Góra będzie mogła wystąpić do Sądu o nadanie oświadczeniu sporządzonemu w formie notarialnej, klauzuli wykonalności w terminie do dnia 2066 roku.Opłaty notarialne związane ze złożeniem oświadczenia ponosi Dzierżawca.

§ 13.

Dzierżawca nie może potrącić z opłat za dzierżawę gruntu żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego.

§ 14.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do informowania Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Jelenia Góra o każdorazowej zmianie swojego adresu.
2. W przypadku niezastosowania się do ust. 1 korespondencja przesłana na dotychczasowy adres zostanie uznana za skutecznie doręczoną.

§ 15.

Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 16.

Wydierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej nr JG1J/00114849/3, niniejszej umowy dzierżawy. Koszty postępowania wieczystoksięgowego ponosi Dzierżawca.

§ 17.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.) oraz inne właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.

§ 18.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

.....
Wydierżawiający:

.....
Dzierżawca:

Z up. PREZYDENTA MIASTA
JELENIEJ GÓRY
Renata Kwiatek
Zastępca Prezydenta Miasta