Załącznik Nr 2 do zarządzenia Nr 270/2024

Prezydenta Miasta Mielca

z dnia 5 grudnia 2024 r.

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY
UGG-GN.6845. .2024

Zawarta w dniu ..... w Urzędzie Miejskim w Mielcu, pomiędzy Gminą Miejską Mielec z siedzibą w Mielcu, 39-300 Mielec, ul. Żeromskiego 26, NIP: 8171956732, w imieniu której na podstawie upoważnienia PREZYDENTA MIASTA MIELCA działa Pan Krzysztof SZOSTAK - Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Mielca, zwaną w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCĄ

a ..... zwaną w dalszej części umowy DZIERŻAWCĄ

§ 1.

WYDZIERŻAWIAJĄCA oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków dla miasta Mielca jako działka nr 1681 o powierzchni 0,3581 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta TB1M/00039797/0, położonej w obrębie 2. Osiedle przy ulicy Konopnickiej, w części zabudowanej pawilonem o powierzchni zabudowy około 59,00 m^2.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Mielec - Osiedle - Centrum uchwalonego Uchwałą Nr VIII/77/99 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 10 czerwca 1999 r. z późn. zm. wyżej wymieniona nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 61 M z podstawowym przeznaczeniem pod mieszkalnictwo wielorodzinne, na którym dopuszcza się lokalizację administracji, gastronomii, handlu, usług o charakterze biurowym, usług rzemieślniczych, o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu i dopuszczalnych norm środowiska, w miejscach oznaczonych w rysunku planu - załącznik nr 1 - liniami podziału wewnętrznego i symbolem "U".

§ 2.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCA działająca w oparciu o art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz Uchwałę Nr V/38/2024 Rady Miejskiej w Mielcu z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę części nieruchomości stanowiącej własnosc Gminy Miejskiej Mielec położonej w Mielcu przy ulicy Konopnickiej

oddaje w dzierżawę część nieruchomości opisanej w § 1 o powierzchni około 142,00 m^2, w granicach określonych w załączniku graficznym, który stanowi integralną część niniejszej umowy, w tym:

1) pod pawilonem o powierzchni zabudowy około 59,00 m^2

2) teren niezbędny do obsługi pawilonu i jego prawidłowego funkcjonowania o powierzchni około 83,00 m^2.

2. Teren określony w pkt. 1 oddaje się w dzierżawę z przeznaczeniem pod administrację, gastronomię, handel, usługi o charakterze biurowym lub rzemieślnicze.

3. WYDZIERŻAWIAJĄCA oddaje przedmiot dzierżawy w takim stanie w jakim się obecnie znajduje nie ręcząc za jego jakość lub inne właściwości.

§ 3.

1. Zapewnienie dostawy mediów (woda, gaz, energia elektryczna, centralne ogrzewanie, odprowadzanie ścieków, itp.), utrzymanie ładu i porządku w obiekcie i na terenie wokół niego (sprzątanie, odśnieżanie, ochrona i właściwe zabezpieczenie mienia) umożliwiających użytkowanie i eksploatację przedmiotu dzierżawy w okresie jego trwania będzie się odbywać wyłącznie kosztem i staraniem DZIERŻAWCY.

2. DZIERŻAWCA jest zobowiązany do utrzymania budynku i urządzeń obiektu z nim związanych w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Wszelkie naprawy i remonty bieżące wynikające z użytkowania i prawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy w okresie jej trwania będą się odbywać wyłącznie kosztem i staraniem DZIERŻAWCY.

3. Wszelkie prace budowlane, modernizacyjne wykraczające poza bieżące utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym wymagają zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEJ i zawarcia odrębnej umowy określającej warunki i zakres tych prac.

Przed przystąpieniem do tych prac DZIERŻAWCA zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt i własnym staraniem niezbędnych dokumentów formalno - prawnych wynikających z przepisów Prawa Budowlanego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) pozwalających na ich realizację i późniejsze funkcjonowanie pawilonu.

4. Dzierżawca ma prawo dysponowania terenem na cele budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

§ 4.

Przedmiotowa umowa obowiązuje od dnia ..... i zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 5.

1. Ustala się miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości ..... netto (słownie: ..... złotych) za powierzchnię zabudowy, do którego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.

(czynsz zostanie ustalony w przetargu ustnym nieograniczonym-licytacja)

2. DZIERŻAWCA zobowiązany będzie do uiszczenia należności za media (energia elektryczna i dystrybucja energii, woda, ścieki, gaz, odpady komunalne, itp.).

3. Czynsz dzierżawny płatny jest do dnia 15-go każdego miesiąca, z góry na konto Gminy Miejskiej Mielec Bank PKO BP S.A. nr konta 74 1020 4391 0000 6102 0190 4622 lub kasie banku mieszczącej się w budynku Urzędu Miejskiego w Mielcu.

4. Waloryzacja wysokości czynszu dzierżawnego będzie dokonywana w sposób automatyczny z dniem 1 kwietnia każdego roku dzierżawy, wg rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszanego i publikowanego przez Prezesa GUS. O zmianie wysokości czynszu WYDZIERŻAWIAJĄCA zawiadomi DZIERŻWCĘ. Zmiana ta nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

5. W przypadku gdy DZIERŻAWCA dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne miesiące, WYDZIERŻAWIAJĄCA może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając DZIERŻAWCY dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu zgodnie z art. 703 kc.

6. W przypadku niedotrzymania terminu płatności czynszu dzierżawnego naliczane będą DZIERŻAWCY:

1) w przypadku osób fizycznych odsetki ustawowe za zwłokę,

2) w przypadku osób prawnych odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych na podstawie ustawy z 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t. j. Dz.U. z 2023 poz. 1790). Dla nie zapłaconej faktury w terminie zostanie naliczona rekompensata za koszty dochodzenia należności w wysokości 40 EURO dla faktury o wartości brutto do 5 000,00 zł; 70 EURO dla faktury o wartości brutto od 5 001,00 zł do 50 000,00 zł; 100 EURO dla faktury o wartości brutto powyżej 50 000,00 zł.

6. DZIERŻAWCA upoważnia WYDZIERŻAWIAJĄCĄ do wystawienia faktury za czynsz dzierżawny oraz za ewentualne odsetki za opóźnienie w jego zapłacie bez konieczności ich podpisywania przez osobę uprawnioną ze strony DZIERŻAWCY.

§ 6.

DZIERŻAWCA zobowiązany jest przez cały okres obowiązywania umowy do opłacania oprócz umówionego czynszu, podatku od nieruchomości od dnia zawarcia umowy w wysokości obowiązującej na dzień zapłaty oraz innych zobowiązań finansowych wynikających z zawarcia niniejszej umowy.

§ 7.

1. DZIERŻAWCA nie może bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEJ oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawienie, użyczenie, najem w całości lub części osobie trzeciej.

2. WYDZIERŻAWIAJĄCA ma prawo wykonywania w jak najszerszej mierze kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie, celem stwierdzenia czy DZIERŻAWCA wykonuje przyjęte w tej umowie obowiązki.

3. DZIERZAWCA zobowiązany jest do użytkowania terenu zgodnie z celem na jaki został wydzierżawiony (§ 2 niniejszej umowy).

4. DZIERŻAWCY nie przysługuje prawo żądania od WYDZIERŻAWIAJĄCEJ odszkodowania ani roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych lub włożonych w czasie trwania dzierżawy w przedmiot dzierżawy (np. za bieżący remont pawilonu, itp.).

Powyższy zapis stanowi zasadę, chyba, że odrębne umowy zawarte pomiędzy WYDZIERŻAWIAJĄCĄ a DZIERŻAWCĄ będą zawierały odmienne postanowienia

w przedmiocie zwrotu poniesionych nakładów na rzecz DZIERŻAWCY w wysokości i na zasadach określonych tymi umowami.

5. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do utrzymywania części działki nr 1681 oddanej w dzierżawę z przeznaczeniem do obsługi i prawidłowego funkcjonowania pawilonu oraz terenu do niego przyległego w należytym porządku i czystości wg zasad obowiązujących właścicieli posesji.

W okresie zimowym DZIERŻAWCA zobowiązany jest do odśnieżania dojścia do pawilonu, chodnika wzdłuż pawilonu.

DZIERŻAWCA będzie ponosić odpowiedzialność finansową i cywilną za powstałe szkody na rzecz osób trzecich z tytułu niewłaściwego utrzymywania przedmiotu dzierżawy (np. za złe odśnieżenie dojścia do pawilonu, itp.).

6. DZIERZAWCA zobowiązany jest do uregulowania spraw związanych z gromadzeniem i wywozem odpadów (śmieci) powstałych w wyniku prowadzonej działalności (zawarcie umowy z podmiotem prowadzącym działalność w zakresie odbioru odpadów komunalnych, wpisanym do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbioru odpadów komunalnych).

§ 8.

1. WYDZIERŻAWIAJĄCA i DZIERŻAWCA mają prawo wypowiedzenia umowy w całości w każdym czasie z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. WYDZIERŻAWIAJĄCA ma prawo wypowiedzenia umowy w całości w trybie natychmiastowym (bez zachowania terminu wypowiedzenia) w każdym czasie w przypadku nie wywiązywania się przez DZIERŻAWCĘ z postanowień paragrafu 2, 3, 5, 6, 7, niniejszej umowy, bez prawa dochodzenia przez DZIERŻAWCĘ jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych.

3. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy dzierżawy za zgodnym porozumieniem stron.

§ 9.

Wydanie przedmiotu dzierżawy przez WYDZIERŻAWIAJĄCĄ oraz jego zwrot następuje na podstawie stosownych protokołów zdawczo - odbiorczych, które stanowić będą między innymi również podstawę do wzajemnych rozliczeń, jakie z tytułu dzierżawy lub w związku z nią mogą wyniknąć pomiędzy stronami.

§ 10.

1. Z chwilą rozwiązania umowy w trybie i sytuacjach przewidzianych w umowie, DZIERŻAWCA zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym, w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej eksploatacji i opróżniony.

2. W sytuacji trwale wbudowanych urządzeń, które ulepszyły przedmiot dzierżawy (pawilon), DZIERŻAWCA w zależności od woli WYDZIERŻAWIAJĄCEJ przywróci przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego lub pozostawi trwale wbudowane urządzenia.

W każdym z tych przypadków DZIERŻAWCY nie przysługuje prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów chyba, że odrębne umowy zawarte pomiędzy WYDZIERŻAWIAJĄCĄ a DZIERŻAWCĄ będą zawierały odmienne postanowienia w przedmiocie zwrotu poniesionych nakładów na rzecz DZIERŻAWCY w wysokości i na zasadach określonych tymi umowami.

3. DZIERŻAWCA na własny koszt w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy opróżni przedmiot dzierżawy (pawilon) i zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu w zależności od woli WYDZIERŻAWIAJĄCEJ przywróci przedmiot dzierżawy (pawilon) do stanu pierwotnego lub pozostawi trwale wbudowane urządzenia.

4. Jeżeli w wyznaczonym terminie DZIERŻAWCA nie wykona obowiązku, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, zobowiązuje się do pokrycia kosztów poniesionych przez WYDZIERŻAWIAJĄCĄ na opróżnienie pawilonu i przywrócenie do stanu pierwotnego w terminie 14 dni od dnia doręczenia stosownej faktury. Za zwłokę w zapłacie faktury będą pobierane odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

§ 11.

WYDZIERŻAWIAJĄCA informuje DZIERŻAWCĘ, że za bezumowne użytkowanie działki miejskiej wraz z budynkiem (pawilonem) po rozwiązaniu przedmiotu umowy w trybie i sytuacjach przewidzianych umową, WYDZIERŻAWIAJĄCA będzie pobierała wynagrodzenie w kwocie równej dwukrotnej wysokości czynszu dzierżawnego obowiązującego w dniu rozwiązania umowy. Wynagrodzenie pobierane będzie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy i płatne będzie z góry do 15-go każdego miesiąca na konto podane w § 5 niniejszej umowy.

§ 12.

1. W sprawach nie unormowanych w niniejszej umowie dzierżawy, mają zastosowanie przepisu Kodeksu Cywilnego.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą być dokonywane na piśmie - aneksie do umowy, podpisanym przez obie strony.

Odmowa podpisania aneksu przez DZIERŻAWCĘ w wyznaczonym terminie jest róznoznaczna z roziązaniem umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, bez prawa do roszczeń odszkodowawczych z jakiegokolwiek tytułu po stronie DZIERŻAWCY.

§ 13.

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego dla siedziby WYDZIERŻAWIAJĄCEJ.

§ 14.

Umowa niniejsza sporządzona zostaje w czterech egzemplarzach, pod dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA WYDZIERŻAWIAJĄCA