

znak: GNG-II.6845.....

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu roku pomiędzy:

Gminą Kielce reprezentowaną przez :

.....

zwaną w dalszym ciągu umowy "Wydzierżawiającym",

a, zwanym dalej "Dzierżawcą", o następującej treści:

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Kielcach przy ulicy Kusocińskiego o łącznej powierzchni 9,0299 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów m. Kielce obr. 0022 numerem działki 60/33.
2. Dla nieruchomości opisanej w ust.1 Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr KI1L/00108365/0.
3. Wydierżawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Rady Miasta Kielce na wydierżawienie części nieruchomości opisanej w ust. 1, na okres 20 lat. Na dowód powyższego okazał Uchwałę Rady Miasta Kielce Nr XII/273/2011 z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie wydierżawienia gruntu położonego w Kielcach przy ul. Kusocińskiego. Kopia Uchwały stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Wydierżawiający oświadcza, że nie są mu znane żadne przeszkody prawne ani faktyczne uniemożliwiające zawarcie i pełną realizację niniejszej Umowy oraz, że opisana w ust.1 nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami na rzecz osób trzecich ani hipoteką umowną lub ustawową.
5. Wydierżawiający oświadcza, że w przypadku uzyskania przez niego informacji o istnieniu prawnych lub faktycznych przeszkód uniemożliwiających lub utrudniających realizację niniejszej Umowy albo w przypadku uzyskania informacji o istnieniu obciążeń na nieruchomościach opisanych w ust.1, zobowiązuje się takie informacje przekazać Dzierżawcy, a ponadto niezwłocznie przeszkody usunąć na własny koszt.

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków (dzierżawa) na czas określony w Umowie część nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 o pow. 3880 m², zwaną dalej Terenem, w zamian za umówiony czynsz, w celu prowadzenia działalności usługowej rekreacyjno-sportowej.
2. Usytuowanie i granice Terenu oznaczone są na kopii mapy zasadniczej stanowiącej Załącznik Nr 2 do Umowy.
3. W celu korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób określony w ust. 1, Dzierżawca ma prawo postawienia, na okres obowiązywania umowy dzierżawy, na podstawie wymaganych przepisami prawa budowlanego decyzji i pozwoleń, obiektów związanych z celem dzierżawy. W powyższym zakresie Dzierżawca jest uprawniony do dysponowania Terenem na cele budowlane.
4. W ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest złożyć Wydierżawiającemu oświadczenie notarialne w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego o poddaniu się rygorowi egzekucji wydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy.
5. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 5 niniejsza umowa ulega rozwiązaniu, bez potrzeby składania przez Wydierżawiającego oświadczenia woli w tym przedmiocie.

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 20 lat, licząc od dnia podpisania umowy tj. do dnia

§ 4.

Dzierżawca oświadcza, iż znane są mu granice Terenu i strony umawiają się, że przekazanie / przejęcie Terenu następuje z dniem podpisania niniejszej umowy.

§ 5

1. Za dzierżawę, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokościzł/ m² + 23% VAT, z strzeżeniem ust. 2
2. Za okres od daty podpisania umowy, do czasu uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów wymienionych w § 2 ust. 3 oraz przez okres do czasu rozpoczęcia działalności, nie dłużej jednak niż 3 miesiące od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, Dzierżawca uiszczał będzie 10% czynszu określonego w ust. 1.

3. Stawka czynszu określona w ust. 1 będzie waloryzowana jeden raz w roku kalendarzowym, począwszy od 2013r., ze skutkiem na dzień 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Waloryzacja dokonywana będzie w ten sposób, że stawka czynszu obowiązująca w ostatnim dniu kolejnego roku kalendarzowego zmieniana będzie przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ustalonego przez Prezesa GUS za rok poprzedzający dzień waloryzacji (1 stycznia) i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
4. Obliczenia nowej, zwaloryzowanej stawki czynszu na dany rok kalendarzowy dokonuje, ze skutkiem na dzień 1 stycznia nowego roku, Wyzierżawiający i zawiadamia o nowej stawce Dzierżawcę, niezwłocznie po ogłoszeniu wskaźnika, o którym mowa w ust. 2. Zmiana stawki czynszu w trybie określonym w ust. 3 nie wymaga sporządzenia aneksu w tym zakresie.
5. W razie zmiany stawki podatku VAT, będzie ona wprowadzana do umowy w drodze pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o jej wysokości z powołaniem odpowiedniej podstawy prawnej, bez konieczności sporządzania odrębnych aneksów do umowy w tym przedmiocie.
6. Stawka podatku VAT, o których mowa w pkt.5 obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmiany do ustawy o podatku od towarów i usług, bez względu na termin otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego powiadomienia.
7. Płatność czynszu będzie następowała na podstawie wystawianych faktur, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) wdzierżawiający co miesiąc wystawi i przedłoży Dzierżawcy fakturę VAT, obejmującą kwotę należnego czynszu,
 - b) zapłata czynszu następować będzie przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wyzierżawiającego, w terminie do 25 dnia każdego miesiąca,
 - c) datą dokonania płatności jest data wpływu kwoty czynszu na rachunek bankowy Wyzierżawiającego,
 - d) w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wyzierżawiającemu przysługiwać będą odsetki ustawowe.
8. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wyzierżawiającego, wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca wpłaci na konto Wyzierżawiającego kaucję odpowiadającą wysokości czynszu za 3 m-ce (z podatkiem VAT), o którym mowa w ust.1 tj. w kwocie zł (słownie: /100), w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy.
9. Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy kaucję w terminie 30 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy, o ile nie zostanie ona wykorzystana wcześniej na pokrycie roszczeń Wyzierżawiającego, z tytułu zaległego czynszu za dzierżawę.
10. Na wniosek Dzierżawcy, Wyzierżawiający może zaliczyć kaucję na poczet czynszu dzierżawnego za ostatnie miesiące przez upływem terminu, o którym mowa w § 3.
11. Czynsz wpłacany będzie na konto Urzędu Miasta Kielce **nr rach. 63 1050 1461 1000 0023 5322 6067** .

§ 6.

Obowiązek ubezpieczenia nowowynbudowanych, na dzierżawionym gruncie, obiektów od ognia i innych zdarzeń losowych, należy do Dzierżawcy. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób korzystających z obiektów, w tym za stan zabezpieczenia BHP i ppoż. oraz za utrzymanie porządku na przedmiocie dzierżawy.

§ 7.

Oprócz przypadków określonych w art. 703, 667 § 2 i 698 kodeksu cywilnego, Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę, bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli:

1. Dzierżawca używa Teren lub wybudowane na nim obiekty niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 Umowy i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
2. Dzierżawca w terminie 6-ciu miesięcy od podpisania umowy nie wystąpi do właściwego organu z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę,
3. Dzierżawca po otrzymaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów wymienionych w § 2 ust. 3, w terminie 6-ciu miesięcy, nie rozpocznie prac budowlanych,
4. Dzierżawca nie wpłaci w terminie kaucji, o której mowa w § 5 ust. 9, a także nie dokona obowiązku ubezpieczenia o których mowa w § 6.

§ 8.

Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli mimo złożenia wymaganych prawem dokumentów, nie uzyska, w terminie 6-ciu miesięcy ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów wymienionych w § 2 ust. 3,

§ 9.

Dzierżawca zobowiązuje się, że jeżeli w wyniku prowadzonej przez niego działalności gospodarczej na nieruchomości wymienionej w §1 ust. 1, nastąpi naruszenie przepisów z zakresu ochrony środowiska, to przystąpi natychmiast do usuwania skutków takiego naruszenia, a także pokryje koszty wszelkich kar nałożonych z tego tytułu. Jeżeli Dzierżawca nie usunie skutków takich naruszeń lub niezwłocznie nie rozpocznie ich usuwania, to Wyzierżawiający będzie miał prawo do usunięcia takich skutków we własnym zakresie na koszt Dzierżawcy albo wypowiedzenia Umowy w terminie 60 dni od daty pisemnego wezwania Dzierżawcy do usunięcia skutków naruszenia.

§ 10.

1. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Teren w stanie nie pogorszonym, ze zmianami wynikającymi z Umowy. Dzierżawca nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie rzeczy, będące następstwem ich prawidłowego używania.
2. Strony umawiają się, że po zakończeniu stosunku dzierżawy, Wydierżawiający zatrzyma ulepszenia dokonane przez Dzierżawcę, na warunkach określonych ust.3 lub ust. 4 lub ust.5.
3. Po rozwiązaniu niniejszej Umowy, na skutek upływu okresu na jaki została zawarta albo po jej rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiający nieodpłatnie zatrzyma ulepszenia przedmiotu dzierżawy (Obiekty) dokonane przez Dzierżawcę.
4. Po rozwiązaniu Umowy z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Wydierżawiający zatrzyma ulepszenia przedmiotu dzierżawy (Obiekty) dokonane przez Dzierżawcę - odpłatnie, za zapłatą rynkowej wartości tych nakładów oszacowanych na koszt Wydierżawiającego przez rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości.
5. Po rozwiązaniu Umowy z przyczyn nie leżących po żadnej ze Stron albo z przyczyn leżących po obu Stronach - Wydierżawiający zatrzyma ulepszenia przedmiotu dzierżawy (Obiekty) dokonane przez Dzierżawcę, za zapłatą połowy rynkowej wartości tych nakładów, oszacowanych przez rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości. Koszty oszacowania poniosą obie Strony po połowie.

§ 11.

Postanowienia Umowy wiążą prawnych następców Stron.

§ 12.

Wszystkie spory powstałe na tle stosowania Umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.

§ 13.

1. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy okażą się nieważne lub bezskuteczne nie będzie to miało wpływu na pozostałe postanowienia umowne. W takim przypadku Strony zobowiązują się zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienie zastępcze, którego cel gospodarczy będzie równoważny lub zbliżony do celu postanowienia nieważnego lub bezskutecznego.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy oraz oświadczenia dotyczące wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy, mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Załączniki wymienione w Umowie stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w 4 egzemplarzach, 3 egzemplarze otrzymuje Wydierżawiający a 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

.....

Załączniki do Umowy:

- Nr 1 - Uchwała Nr XII/237/2011 Rady Miasta Kielce z dnia 27 czerwca 2011 roku
Nr 2 - kopia mapy zasadniczej, z zaznaczonymi granicami Terenu

Do wiadomości:

1. Wydz. Księgowości Urzędu w/m
2. Wydz. Podatków w/m