Projektodawcą jest grupa radnych **Druk BRM Nr /2005**
oraz Komisja Rozwoju i Działalności Gospodarczej **Projekt z dnia 2005 r.**

Uchwała Nr
Rady Miejskiej
z dnia

w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się następujące zasady nabywania własności nieruchomości oraz użytkowania wieczystego przez Prezydenta Miasta Łodzi:

1. Nabyciu podlegają nieruchomości niezbędne na cele publiczne określone w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543; z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058; z 2003 r. Nr 1, poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720, 721, Nr 96, poz. 874, Nr 124, poz. 1152, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 217, poz. 2124; z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 19, poz. 177, Nr 91, poz. 870, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492), a także inne nieruchomości niezbędne do realizacji zadań Gminy o wartości nie większej niż 300 000 zł netto.

2. Nabycie następuje poprzez:
   1) zamianę nieruchomości stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych na nieruchomości będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym Gminy Łódź,
   2) zamianę nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub prawnych, których właścicielem jest Gmina Łódź, na ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz tych osób na innych nieruchomościach będących własnością Gminy Łódź,
   3) przyjęcie darowizny,
   4) nieodpłatne oddanie Gminie przez Skarb Państwa nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
   5) zrzeczenie się własności lub prawa użytkowania wieczystego.

3. Nieruchomości nabyte przez Gminę zostają włączone do gminnego zasobu nieruchomości.

§ 2. Określa się następujące zasady sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości o wartości nie większej niż 300 000 zł netto przez Prezydenta Miasta Łodzi:

1. Sprzedaży oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegają nieruchomości zabudowane i nie zabudowane, wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości, które według obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi nie są przeznaczone na cele publiczne, w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz. 741).

2. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu przy zachowaniu zasad określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami i aktami wykonawczymi do ustawy, w szczególności rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108 z 2004 roku).

3. Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym następuje w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

4. Warunkiem sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste jest uprzednie uzyskanie opinii:
   1) właściwej jednostki pomocniczej,
   2) właściwych wydziałów Urzędu Miasta i jednostek organizacyjnych Miasta,
   3) innych organów właściwych ze względu na szczególne cechy lub przeznaczenie nieruchomości, w szczególności: konserwatora zabytków, stacji sanitarno-epidemio-logicznej, organów ochrony środowiska.

5. Przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i zorganizowane jednorodzinne zasady finansowania przez Gminę infrastruktury winny być określone przed zbyciem nieruchomości. Ograniczenie to nie dotyczy nieruchomości, na których – zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi – Gmina nie będzie realizować infrastruktury z własnych środków finansowych.

6. [O przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży albo oddania w użytkowanie wieczyste, decydują względy ekonomiczne, a także konieczność zapewnienia Gminie kontroli nad planowaną inwestycją.

§ 3. Określa się następujące zasady przenoszenia przez Prezydenta Miasta Łodzi udziałów we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym na rzecz innych współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych:

1. Udział we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) przenosi się w trybie bezprzetargowym, gdy Gmina ma interes w wyjściu ze współwłasności, a tylko jeden ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) jest zainteresowany nabyciem udziału.
   W tym przypadku wysokość spłaty na rzecz Gminy w zamian za przeniesienie udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) nieruchomości jest równa jego wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

2. Udział przenosi się w trybie przetargu pisemnego ograniczonego, gdy kilku ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) jest zainteresowanych nabyciem udziału Gminy.

3. Przeniesienie udziału może nastąpić wyłącznie na rzecz współwłaściciela (współużytkownika wieczystego), który nie ma wobec Gminy zaległości finansowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

4. Spłata należna od osób,na rzecz których przenoszony jest udział Gminy może być, na ich wniosek rozłożona na raty roczne,przy zachowaniu poniższych warunków:
   1) okres spłaty nie może być dłuższy niż 5 lat,
   2) pierwsza rata w wysokości 50% należnej spłaty z tytułu przeniesienia udziału Gminy we współwłasności nieruchomości (opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu),płatna jest przed zawarciem aktu notarialnego,

3) wysokość oprocentowania niespłaconej należności równa jest stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

§ 3a O zbyciu nieruchomości w drodze darowizny oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się wynajęte przez Gminę lokale mieszkalne, decyduje każdorazowo Rada Miejska podejmując odrębną uchwałę.

§ 4. Określa się następujące zasady wydzierżawiania nieruchomości przez Prezydenta Miasta Łodzi na okres dłuższy niż trzy lata:

1. Oddanie nieruchomości w dzierżawę następuje w drodze przetargu, którego przedmiotem jest stawka czynszu.

2. Zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym jest możliwe w przypadku:
   1) kontynuacji umowy (umów) zawartej (zawartych) wcześniej przynajmniej na okres dziesięciu lat – nieprzerwanie – z wyłączeniem nieruchomości:
      a) na których zlokalizowane są targowiska
      b) lub są usytuowane obiekty, [z] **w** których prowadzony jest handel;
   2) wydzierżawienia targowiska lub jego części, z możliwością poddzierżawy na cele inwestycyjne działek pod budowę obiektów,[z] **w** których ma być prowadzony handel, jeżeli jest ono usytuowane na nieruchomości stanowiącej własność Gminy, jeżeli jego lokalizacja nie jest sprzeczna z treścią planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, na okres do piętnastu lat, na rzecz i na wniosek podmiotu, który spełnia łącznie następujące warunki:
      a) jest przedsiębiorcą, stowarzyszeniem lub spółką cywilną, który odpowiednio zrzesza lub skupia w swych strukturach kapitałowych, albo jest popierany przez ponad 50% kupców prowadzących działalność gospodarczą na targowisku stanowiącym przedmiot umowy, w okresie ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
      b) gwarantuje przedsiębiorcom , prowadzącym działalność na targowisku stanowiącym przedmiot umowy, możliwość (prawo) przystąpienia, rezygnacji bądź uczestnictwa w pracach przy tworzeniu tegoż podmiotu i w jego działalności, w charakterze członka bądź odpowiednio udziałowca lub akcjonariusza, a także prawo uczestnictwa we wszystkich jego władzach (organach),
      c) zapewnia dostępność targowiska osobom prowadzącym handel obwoźny,
      d) posiada projekt techniczny inwestycji zgodny z warunkami zabudowy;
   3) wydzierżawianie działek będących własnością Gminy, znajdujących się pod obiektami, z których prowadzony jest handel, jeżeli ich przeznaczenie nie jest sprzeczne z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, na okres do piętnastu lat, na rzecz i na wniosek podmiotu, który spełnia łącznie następujące warunki:
      a) jest właścicielem lub dysponentem, na podstawie umowy cywilno-prawnej, obiektu handlowego wybudowanego po 1990 roku na podstawie pozwolenia na budowę lub realizacyjnego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez właściwą Delegaturę UMŁ,
      b) obiekt usytuowany jest na targowisku lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie, tzn. gdy dzierżawiona działka graniczy z targowiskiem,
      c) właściciel lub posiadacz obiektu jest lub był dzierżawcą działki do chwili wystąpienia z wnioskiem w sprawie dzierżawy przez co najmniej 5 lat , a wymagany okres dzierżawy nabył na podstawie umów dzierżawy na czas oznaczony do lat 3,
      d) gwarantuje we wniosku zachowanie dotychczas prowadzonej działalności handlowej przez cały okres dzierżawy;

3. wysokość progu procentowego, określona w ust. 2 pkt 2 lit. a), jest obliczana z pominięciem tych przedsiębiorców , którzy uczestniczą w strukturach więcej niż jednego podmiotu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a);

4. warunki określone w ust. 2 pkt 2 winny być zachowane w całym okresie obowiązywania umowy dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że nie obowiązuje wymóg prowadzenia działalności gospodarczej w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, jeżeli wnioskodawca uzyskał pierwszy wpis do Krajowego Rejestru Sądowego nie wcześniej niż sześć miesięcy przed datą złożenia wniosku;
5. wnioski, o których mowa w ust. 2 pkt 2, winny być składane w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego;
6. w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy wnioski, o których mowa w ust. 2 pkt 2, winny być złożone w terminie trzech miesięcy od dnia wywieszenia na targowisku zawiadomienia o tym fakcie przedsiębiorców prowadzących tam działalność;
7. wnioski, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i pkt 3 podlegają pozytywnemu zaopiniowaniu przez Komisję Rozwoju i Działalności Gospodarczej Rady Miejskiej pod kątem spełnienia warunków formalnych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i w pkt 3;
8. wnioski, o których mowa w ust. 2 pkt 3 winny być złożone przed datą wygaśnięcia umowy lub przed upływem trzech miesięcy od daty wejścia w życie niniejszej uchwały; jeżeli umowa dzierżawy wygasła wcześniej niż 31 grudnia 2003 wniosek nie będzie rozpatrywany.
9. wnioski złożone z naruszeniem terminów określonych w ust. 5, ust. 6 i ust. 8 nie będą rozpatrywane - w takim przypadku oddanie w dzierżawę danego terenu odbywa się na za-sadach ogólnych, określonych w ust. 1;
10. Umowa dzierżawy, o której mowa w ustępie 2, odnosząca się do podmiotów, o których mowa
    w pkt 2 tego ustępu , zawierana jest według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z zachowaniem następujących zasad:
    1) zawarcie umowy następuje pod warunkiem jej rozwiązania w przypadku nieprzestrzegania przez dzierżawcę warunków określonych w ust. 2 pkt 4;
    2) w umowie zawarte zostanie postanowienie o zobowiązaniu dzierżawcy do:
        a) zapewnienia dostępności targowiska osobom prowadzącym handel obwoźny,
        b) poddzierżawiania działek o wielkościach niezbędnych do wybudowania obiektu, z którego ma być prowadzony handel, na okresy do 1 roku, na wniosek potencjalnego poddzierżawcy jeśli handluje codziennie za wyjątkiem niedziel i świąt i wnosi opłaty targowe od co najmniej 1 roku na danym targowisku;
    3) postanowienia § 2 ust. 3 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio;
    4) okres, na jaki zawiera się umowę dzierżawy, jest uzależniony od rodzaju planowanych inwestycji lub prowadzonej działalności;
    5) w przypadku dzierżawy lub poddzierżawy na cele inwestycyjne:
        a) czas trwania umowy powinien być określony tak, aby uwzględniał okres niezbędny do amortyzacji nakładów poniesionych przez dzierżawcę,
        b) umowa powinna określać termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji,
        c) w umowie należy zastrzec możliwość wcześniejszego jej wypowiedzenia na wypadek niedotrzymania terminów, o których mowa w pkt b).

11. Umowa dzierżawy, o której mowa w ustępie 2, odnosząca się do podmiotów, o których mowa
    w pkt 3 tego ustępu , jest zawierana według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały z za chowaniem zasady, że zawarcie umowy następuje pod warunkiem rozwiązującym w przypadku nieprzestrzegania przez dzierżawców warunków określonych w pkt 3 lit. a), b) i d).

12. W umowach zawieranych w trybie bezprzetargowym należy przewidzieć możliwość ich wcześniejszego wypowiedzenia z przyczyn uzasadnionych interesem Gminy oraz obowiązujący w takiej sytuacji sposób wzajemnych rozliczeń.

13. W razie zaprzestania w trakcie obowiązywania umowy spełnienia warunków, od których uzależnione jest bezprzetargowe zawarcie umowy dzierżawy, umowa zostaje rozwiązana przez Gminę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Rozwiązanie umowy dzierżawy jest równoznaczne z rozwiązaniem ewentualnych umów poddzierżawy.

§ 4a.Prezydentowi Miasta Łodzi przysługuje w okresie trwania dzierżawy nieruchomości na zasadach określonych w § 4 prawo żądania od dzierżawców dokumentów,informacji i wyjaśnień dotyczących dotyczących zgodności wykonywania dzierżawy z niniejszą uchwałą oraz umową dzierżawy.

§ 5.Uchwała nie narusza obowiązujących przepisów prawa. W sprawach nie unormowanych w uchwale zastosowanie mają właściwe przepisy prawa.

§ 6. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

1) Nr LXVIII/616/93 z dnia 29 grudnia 1993 r. w sprawie sprzedaży lub nabywania udziałów we współwłasności nieruchomości,
2) Nr XXII/241/95 z dnia 22 listopada 1995 r. zmieniająca uchwałę w sprawie sprzedaży lub nabywania udziałów we współwłasności nieruchomości,
3) Nr XC/875/98 z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata.
4) Nr XLIX/1062/2000 z dnia 22 listopada 2000 r. w sprawie uchylenia niektórych uchwał Rady Miejskiej w Łodzi oraz zmiany treści uchwały Nr XC/875/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 1998 r.,
5) Nr X/120/03 z dnia 9 kwietnia 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata,
6) Nr XIX/237/03 z dnia 24 września 2003 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata,
7) Nr XXXIV/552/04 z dnia 14 lipca 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata,
8) Nr XXXVI/601/04 z dnia 15 września 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata,
9) Nr XL/720/04 z dnia 8 grudnia 2004 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Sylwester PAWŁOWSKI

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta dnia ..... w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Łodzi, z upoważnienia którego działają: ..... Wiceprezydent Miasta Łodzi wraz z ..... Dyrektorem Wydziału Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, zwanym dalej "Wydzierżawiającym" a ..... (NIP .....) z siedzibą w ..... przy ul. ....., reprezentowaną przez ....., zwanym dalej "Dzierżawcą", treści następującej:

§ 1.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata oraz Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Łodzi z dnia ..... lub Zarządzenia Nr ..... Prezydenta Miasta Łodzi z dnia ..... w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. ..... na okres do .....lat.
2. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości, nieruchomość o powierzchni ..... m^2, stanowiącą własność Miasta Łodzi, uregulowaną w ....., położoną w Łodzi przy ul. ..... zapisaną w ewidencji gruntów w obrębie ..... jako działka(-a) Nr ....., oznaczona(-e) na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej Umowy w **celu prowadzenia działalności handlowej**.
3. Dzierżawca oświadcza, iż znane mu jest przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i granice działki opisanej w § 1 ust. 2.

§ 2.

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia ..... do dnia .....

§ 3.

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu:
   a) miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:
   ..... zł. (słownie: ..... złotych), określony na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego
   b) podatek VAT w wysokości 22 % miesięcznego czynszu dzierżawnego określonego w pkt. a, co stanowi kwotę: ..... zł.
   c) łączna należność do zapłaty: ..... zł.
   (słownie: .....).
2. Stawka czynszu dzierżawnego podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. Strony postanawiają, że w takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany niejszej Umowy i nie wymaga aneksu.

3. Dzierżawca zobowiązany jest także do uiszczania podatku od nieruchomości i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy oraz do świadczeń określonych w §6 niniejszej Umowy.

§ 4.

1. Czynsz dzierżawny ustalony w §3 niniejszej Umowy jest płatny z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, na konto Urzędu Miasta Łodzi Wydziału Finansowego - Oddziału Dochodów Niepodatkowych nr ..... (BĄDŹ WYDZIAŁU KSIĘGOWOŚCI nr ..... w Oddziale Komunalnym GETIN BANK S.A. w Łodzi, ul. Piotrkowska nr 184.
2. Uchybienie terminu wpłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydzierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za zwłokę.
3. Wydzierżawiający wystawi fakturę VAT, a Dzierżawca wyraża zgodę na jej wystawienie i doręczenie drogą pocztową bez jego podpisu.

§ 5.

Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie woli kontynuo-wania umowy dzierżawy w sposob dorozumiany. Oświadczenie woli Wydzierżawiającego z tego za-kresu powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:
   1) zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w tym ponoszenia napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy;
   2) utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie;
   3) utrzymywanie czystości i porządku na chodnikach położonych wzdłuż nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a w przypadku braku chodnika terenu o szerokości 3 m wzdłuż nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy;
   4) ponoszenia świadczeń związanych z dzierżawioną nieruchomością, w tym świadczeń za usługi komunalne z tytułu utrzymania czystości chodników i terenów, o których mowa w pkt 3, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, dostarczania energii elektrycznej, wody, korzystania z kanalizacji miejskiej, wywozu śmieci itp
   5) udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydzierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania;
   6) zapewnienia gestorom, istniejących na dzierżawionym terenie, urządzeń infrastruktury technicznej, swobodnego dostępu do tychże urządzeń przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni roku, także w niedziele i święta;
   7) zapewnienia dostępności przedmiotu dzierżawy osobom prowadzącym handel obwoźny.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do zagwarantowania każdemu kupcowi prowadzącemu działalność gospodarczą na terenie przedmiotu dzierżawy prawa do uczestnictwa w swych strukturach organizacyjnych w tym również do uczestnictwa we wszystkich jego władzach (organach).

3. Dzierżawca na wniosek kupca prowadzącego działalność handlową na danej działce na targowisku poddzierżawi tę działkę na cele inwestycyjne po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego na warunkach takich jak w umowie dzierżawy i za stawkę wynikającą ze stawki jaką płaci dzierżawca proporcjonalnie do poddzierżawianej powierzchni na okres 1 roku z możliwością przedłużania.

§ 7.

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego:
   a) wznosić jakichkolwiek obiektów,

b) przenosić na rzecz osób trzecich prawa do naniesień budowlanych, dokonanych na dzierżawionym gruncie.

§ 8.

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli:
   a) dzierżawca narusza postanowienia § 6, § 7, § 14 niniejszej Umowy,
   b) dopuszcza się zwłoki w opłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności,
   c) w trakcie trwania dzierżawy nastąpi zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi,
   d) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań Miasta Łodzi
   e) **dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem.**
3. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w ust. 2, pkt. c i d, Dzierżawcy przysługuje odszkodowanie za naniesienia dokonane przez Dzierżawcę za zgodą Wydzierża-wiającego, których wysokość zostanie ustalona przez biegłego rzeczoznawcę.

§ 9.

Dzierżawca przejmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na terenie objętym umową w trakcie jej trwania.

§ 10.

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie:

a) zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym,

b) na żądanie Wydzierżawiającego usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Dzierżawcę na dzierżawionym gruncie.

§ 11.

1. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od obowiązku określonego w § 10, Wydzierżawiający może dokonać na koszt Dzierżawcy usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego.
2. Po zakończeniu dzierżawy Wydzierżawiający ma prawo zatrzymać naniesienia budowlane lub inne urządzenia trwale związane z gruntem i ulepszające przedmiot dzierżawy, na wzniesienie których wyraził pisemna zgodę, płacąc za nie sumę odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 3.

§ 12.

Sposób poboru opłaty targowej zostanie uregulowany odrębną umową po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Miejską.

§ 13.

Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 14.

Umowa zostaje rozwiązana bez wypowiedzenia w przypadkach:

a) niewykonania przez Dzierżawcę zobowiązań określonych w § 6 ust. 2 lub

b) zmniejszenia wielkości procentowego składu członków* udziałowców* akcjonariuszy* - .....** do wysokości mniejszej niźli ponad 50%.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy art. 693-709 ustawy Kodeks cywilny.

§ 16.

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, dwa Wydzierżawiający**.**

Dzierżawca**:** Wydzierżawiający:

....

* - niepotrzebne skreślić
****-** wpisać pełną nazwę Dzierżawcy

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta dnia ..... w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Łodzi, z upoważnienia którego działają: ..... Wiceprezydent Miasta Łodzi wraz z ..... Dyrektorem Wydziału Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, zwanym dalej "Wydzierżawiającym"
a ..... (NIP .....) z siedzibą w ..... przy ul. ....., reprezentowanym przez ....., zwanym dalej "Dzierżawcą", treści następującej:

§ 1.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na podstawie Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata oraz Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej z dnia .....lub Zarządzenia Nr ..... Prezydenta Miasta Łodzi z dnia ..... w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. ..... na okres do ..... lat.
2. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości, nieruchomość o powierzchni .....m^2, stanowiącą własność Miasta Łodzi, uregulowaną w ....., położoną w Łodzi przy ul. .....,
   zapisaną w ewidencji gruntów w obrębie ..... jako działka[-i] Nr ....., oznaczoną[-e] na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej Umowy **w celu prowadzenia działalności handlowej.**
3. Dzierżawca oświadcza, iż znane mu jest przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego i granice działki opisanej w § 1 ust. 2.

§ 2.

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia ..... do dnia .....

§ 3.

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu:
   a) miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:
      ..... zł. (słownie: ..... złotych), określony na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego
   b) podatek VAT w wysokości 22 % miesięcznego czynszu dzierżawnego

określonego w pkt. a, co stanowi kwotę: ..... zł.

c) łączna należność do zapłaty: ..... zł.
(słownie: .....).

2. Stawka czynszu dzierżawnego podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego począwszy od pierwszego dnia miesiąca po opublikowaniu wskaźnika. Strony postanawiają, że w takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga aneksu.
3. Dzierżawca zobowiązany jest także do uiszczania podatku od nieruchomości i innych ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy oraz do świadczeń określonych w § 6 niniejszej Umowy.

§ 4.

1. Czynsz dzierżawny ustalony w §3 niniejszej Umowy jest płatny z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, na konto Urzędu Miasta Łodzi Wydziału Finansowego - Oddziału Dochodów Niepodatkowych nr ..... (BĄDŹ WYDZIAŁU KSIĘGOWOŚCI nr .....) w Oddziale Komunalnym GETIN BANK w Łodzi, ul. Piotrkowska nr 184.
2. Uchybienie terminu wpłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydzierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za zwłokę.
3. Wydzierżawiający wystawi fakturę VAT, a Dzierżawca wyraża zgodę na jej wystawienie i doręczenie drogą pocztową bez jego podpisu.

§ 5.

Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie woli kontynuowania umowy dzierżawy w sposób dorozumiany. Oświadczenie woli Wydzierżawiającego powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 6.

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

1) zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w tym ponoszenia napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy;
2) utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie;
3) utrzymywania czystości i porządku na chodnikach położonych wzdłuż nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a w przypadku braku chodnika terenu o szerokości 3 m wzdłuż nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy;
4) ponoszenia świadczeń związanych z dzierżawioną nieruchomością, w tym świadczeń za usługi komunalne z tytułu utrzymania czystości chodników i terenów, o których mowa w pkt 3, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, dostarczania energii elektrycznej, wody, korzystania z kanalizacji miejskiej, wywozu śmieci itp.

§ 7.

Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego:

1) wznosić jakichkolwiek obiektów,
2) przenosić na rzecz osób trzecich prawa do naniesień budowlanych, dokonanych na dzierżawionym gruncie.

§ 8.

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli:
   a) dzierżawca narusza postanowienia § 6, § 7 niniejszej Umowy,
   b) dopuszcza się zwłoki w opłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności,

c) w trakcie trwania dzierżawy nastąpi zmiana planu zagospodarowania przestrzennego,
d) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne związane z realizacją zadań własnych Miasta Łodzi,
e) dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem.

3. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn określonych w ust. 2 pkt. c i d, Dzierżawcy przysługuje odszkodowanie za naniesienia dokonane przez Dzierżawcę za zgodą Wydzierżawiającego, których wysokość zostanie ustalona przez biegłego rzeczoznawcę.

§ 9.

Dzierżawca przejmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na terenie objętym umową w trakcie trwania umowy.

§ 10.

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie:
1. zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
2. na żądanie Wydzierżawiającego usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Dzierżawcę na dzierżawionym gruncie.

§ 11.

1. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od obowiązku określonego w § 10, Wydzierżawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
2. W przypadku naniesień budowlanych lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem i ulepszających przedmiot dzierżawy, dokonanych przez Dzierżawcę na dzierżawionym gruncie za pisemnym zezwoleniem Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający po zakończeniu dzierżawy, ma prawo według swego wyboru zatrzymać naniesienia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego - z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 3.

§ 12.

Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy art. 693-709 ustawy Kodeks cywilny.

§ 14.

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, dwa Wydzierżawiający.

Dzierżawca: Wydzierżawiający:

....

Uzasadnienie

Zasady nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas dłuższy niż trzy lata są w Łodzi uregulowane w wielu uchwałach Rady Miejskiej co znakomicie utrudnia mieszkańcom poznanie tych zasad. W niniejszym projekcie zamieszczono wszystkie dobre, sprawdzone w dotychczasowym stosowaniu, przepisy prawa miejscowego zawarte w uchylanych uchwałach choć co warte podkreślenia czasami w nieco zmienionej redakcji jeśli dotąd obowiązujące przepisy były nieprecyzyjne oraz wyeliminowano przepisy zbędne a także te, które nie sprawdziły się w dotychczasowym stosowaniu. W prezentowanym projekcie zamieszczono nowe przepisy, zgodnie z sugestią Pana Wojewody Łódzkiego wyrażoną przy badaniu uchwały w sprawie wydzierżawienia na 15 lat w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Łodzi przy placu dr Norberta Barlickiego na rzecz dotychczasowych dzierżawców - kwiaciarek, odnoszące się do kuców prowadzących stałą tj. ponad pięcioletnią działalność handlową na targowiskach, spełniając tym samym składane przez Radę Miejską wielokrotnie obietnice o uwłaszczeniu.