

ID umowy 2061742

UMOWA DZIERŻAWY
nr DM-DM-XIV.6845.210.2023

z dnia 9.08.2023 zawarta w Łodzi pomiędzy:

Miastem Łódź, 90-926 Łódź ul. Piotrkowska 104, reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu którego na podstawie pełnomocnictwa działa AGNIESZKA DOBRUCKA Zastępca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, zwanym dalej "Wydzierżawiającym",

a

zwanym dalej „Dzierżawcą”, treści następującej:

§1

Podstawą zawarcia niniejszej Umowy jest zarządzenie Nr **861/2023** Prezydenta Miasta Łodzi z dnia **17 kwietnia 2023 r.** „w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, części nieruchomości i nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach Krzyżowej 11 i Gęsiej 14 na okres do 3 lat oraz ogłoszenia ich wykazu.”

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w Łodzi przy:
 - ulicy Krzyżowej 11, oznaczoną w obrębie B-49 jako działka nr **242/1**, (działka sklasyfikowana w ewidencji gruntów, budynków i lokali jako użytek Bp) o powierzchni **499 m²**, ujawnioną w KW nr
 - ulicy Gęsiej 14, oznaczoną w obrębie B-49 jako działka nr **244/1**, (działka sklasyfikowana w ewidencji gruntów, budynków i lokali jako użytek Bp) o powierzchni **521 m²**, ujawnioną w KW nropisane na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej umowy.
2. Nieruchomości opisane w ust. 2 zostają wydzierżawione z przeznaczeniem na:
 - 1000 m²**- teren pod parking
 - 20 m²**- teren pod garaż

§2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. **od dnia 01 sierpnia 2023 r. do dnia 31 lipca 2026 r.**

§3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:
 - za teren pod parking – $1000 \text{ m}^2 \times 3,66 \text{ zł/m}^2 = 3660,00 \text{ zł}$ plus VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23%, co stanowi kwotę 841,80 zł
 - za teren pod garaż- $20 \text{ m}^2 \times 8,69 \text{ zł/m}^2 = 173,80 \text{ zł}$ plus VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23%, co stanowi kwotę 39,97 zł**Łączna należność do zapłaty: 4715,57 zł (słownie: cztery tysiące siedemset piętnaście złotych pięćdziesiąt siedem groszy).**
2. Kwota czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po opublikowaniu w Monitorze Polskim komunikatu w sprawie wysokości ww. wskaźnika. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następującym po roku w którym umowa zaczęła obowiązywać. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała popisanania aneksu do Umowy. W przypadku gdy ogłoszony wskaźnik waloryzacji przyjmie wartość ujemną, stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za poprzedni okres.
3. W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki podatku VAT, zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość łączna należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
4. Dzierżawca zobowiązany jest także do uiszczania podatku od nieruchomości i innych ciężarów oraz opłat 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. dnia każdego miesiąca, na konto Urzędu Miasta Łodzi, Departamentu Finansów Publicznych, Wydziału Finansowego nr 05124069574423020000677542 w PEKAO S.A. w Łodzi.
2. **Za okres od dnia 01.08.2023 r. do dnia 31.08.2023 czynsz dzierżawny jest płatny w terminie do 10.09.2023 r.**
3. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, zastrzeżonych w ustawie o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wpłat z tytułu czynszu w terminie określonym w ust. 1 niezależnie od terminu doręczenia faktury (dotyczy to Dzierżawców, którym jest wystawiana faktura). Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
5. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej umowy stanowić będzie nadpłatę.

§5

1. Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie, przez Wydierżawiającego, w sposób dorozumiany woli kontynuowania umowy dzierżawy. Oświadczenie woli Dzierżawcy i Wydierżawiającego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.
3. Strony oświadczają, że przedmiot dzierżawy znajduje się w posiadaniu Dzierżawcy, w związku z czym nie jest konieczne jego protokółarne wydanie.

§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, a w szczególności ponoszenia w tym zakresie niezbędnych kosztów,
- 2) przestrzegania zasad aktualnie obowiązującego „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi”, w zakresie utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie, a w szczególności:
 - a) usuwania z elewacji budynków i ogrodzeń znajdujących się na dzierżawionym terenie: plakatów, reklam, ogłoszeń oraz napisów i rysunków w ciągu 24 h,
 - b) usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez ptaki,
 - c) usuwania sopli i nawisów śniegu z dachów i gzymsów budynków niezwłocznie po ich pojawieniu się oraz uprzątnięciu błota, śniegu i lodu z terenu dzierżawy,
- 3) uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, będącej przedmiotem Umowy, przy czym za taki chodnik uznaje się także wydzieloną część drogi publicznej służącą dla ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości; Dzierżawca nieruchomości nie jest obowiązany do uprzątnięcia chodnika, na którym jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych,
- 4) ponoszenia świadczeń związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, tj. dostarczaniem energii elektrycznej, wody, korzystaniem z kanalizacji miejskiej, itp.,
- 5) udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania,
- 6) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
- 7) utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków, budowli i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
- 8) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego i wymaganej prawem zgody Urzędu Marszałkowskiego.

§7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania na swój koszt przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania mienia oraz wszelkiej działalności prowadzonej na nieruchomości objętej umową dzierżawy. Data rozpoczęcia ubezpieczenia nie może być późniejsza niż pierwszy dzień obowiązywania umowy dzierżawy.
2. Minimalna suma gwarancyjna wynosi 500 000,00 zł (słownie: *pięćset tysięcy złotych*) na jeden i wszystkie wypadki ubezpieczeniowe w rocznym okresie ubezpieczenia.
3. Ochrona ubezpieczeniowa winna obejmować:
 - 1) odpowiedzialność cywilną deliktowo-kontraktową;
 - 2) odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone w wyniku rażącego niedbalstwa;
 - 3) odpowiedzialność cywilną za szkody w pojazdach przyjeżdżających na przechowanie;

4. Dopuszczalne ograniczenie odpowiedzialności ubezpieczyciela za szkodę (franszyza/udział własny) wynosi w odniesieniu do szkód w mieniu nie więcej niż 1 000,00 zł. W odniesieniu do szkód na osobie ograniczenie odpowiedzialności nie jest dopuszczalne.
5. Dzierżawca zobowiązany jest okazać polisę OC zawartą na warunkach opisanych w niniejszym paragrafie, wraz z kopią potwierdzenia zapłaty składki lub jej pierwszej raty na każde żądanie Wydierżawiającego.
6. W przypadku (za zgodą Wydierżawiającego) poddzierżawienia, podnajęcia, oddania do bezpłatnego używania lub w jakiegokolwiek innej formie przeniesienia praw i obowiązków na rzecz osób trzecich - Dzierżawca winien uzyskać od tych osób polisę OC i okazać ją na każde żądanie Wydierżawiającego.

§8

W przypadku naruszenia obowiązków wynikających z § 6 pkt 2 niniejszej umowy:

- 1) Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia naruszeń wyznaczając mu termin ich usunięcia,
- 2) Dzierżawca podlega karze grzywny na podstawie art. 10 ust 2a ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1454 z późn. zm.).

§9

1. Wydierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. W przypadku realizacji inwestycji polegającej na ulokowaniu nowego urządzenia infrastruktury technicznej przez Gestorów sieci Wydierżawiający ma prawo udzielić prawa dysponowania gruntem na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane gestorowi sieci (inwestorowi) na gruncie oddanym w dzierżawę. Wydierżawiający pisemnie poinformuje Dzierżawcę o tym, że na skutek wniosku Gestora sieci koniecznym jest udzielenie przez Miasto Łódź, jako właściciela, wymaganej przepisami zgody i zawarcie umowy o udostępnienie terenu na rzecz inwestora.
3. Niezbędny zasięg terenu określa Gestor (Wykonawca) jednocześnie Dzierżawca zobowiązuje się do ustalenia z Gestorem (Wykonawcą) warunków wejścia w teren, datę itp.
4. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu zajęcia terenu i wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 i 2 od Wydierżawiającego, jakiegokolwiek odszkodowanie. Dokonanie powyższych czynności nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
5. Wydierżawiający dołoży największej staranności, aby przeprowadzane prace, w sposób jak najmniej ograniczały prawo Dzierżawcy do korzystania z przedmiotu dzierżawy.

§10

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie:
 - 1) wznosić jakichkolwiek nowych obiektów i naniesień trwale i nietrwale związanych z gruntem,
 - 2) poddzierżawiać, podnajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
 - 3) przenosić na rzecz osób trzecich prawa do naniesień budowlanych dokonanych na dzierżawionym gruncie.
2. Dokonywanie jakichkolwiek ulepszeń przedmiotu dzierżawy i ponoszenie nakładów, jak również zmiana przedmiotu dzierżawy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Wszelkie nakłady, o których mowa w ust. 2 wykonane przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego nie podlegają rozliczeniu z Wydierżawiającym. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje jakiegokolwiek regres do Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej dokonywać żadnych inwestycji na przedmiocie dzierżawy wymagających zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę.
5. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego o wydanie nieruchomości, po zakończeniu umowy dzierżawy, na wypadek nie wydania przedmiotu dzierżawy, w terminie wynikającym z § 13 ust. 1 jak i w przypadku jej wcześniejszego wypowiedzenia, Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego i w tym zakresie na podstawie art. 777 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy. Koszty aktu ponosi Dzierżawca. Nie złożenie ww. oświadczenia w powyższym terminie i nie przedłożenie aktu notarialnego z tym oświadczeniem w terminie 14 dni od jego podpisania będzie uprawniało Wydierżawiającego do rozwiązania umowy dzierżawy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy o zapłatę czynszu dzierżawnego określonego w § 3 umowy, do wysokości sześciokrotności tego czynszu, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi **28 293,42 zł**. Dzierżawca podda się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, składając oświadczenie w formie aktu notarialnego, z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli takiemu aktowi w terminie do dnia **30.11.2023 r.** Zdanie 2 i 3 ustępu 5 ma zastosowanie również do zapisów zawartych w niniejszym ustępie.
7. W treści aktów notarialnych określonych w ust. 5 i 6 zostanie zastrzeżone, że wystąpienie przez Wydierżawiającego o nadanie klauzuli wykonalności tytułom egzekucyjnym określonym w ust. 5 i 6 będzie uzależnione od wcześniejszego bezskutecznego pisemnego, pod rygorem nieważności, wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do odpowiednio zapłaty zaległego czynszu lub wydania nieruchomości i wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 21-dniowego terminu

odpowiednio do dokonania zapłaty lub 21-dniowego terminu do wydania nieruchomości.

§11

Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poniesionej przez osoby trzecie na terenie objętym niniejszą umową od dnia jej zawarcia do dnia zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§12

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca narusza postanowienia § 6, 7 lub § 10 (z wyłączeniem § 10 ust. 5, 6 i 7) niniejszej Umowy, z tym, że Wydzierżawiający zobowiązany jest uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia Umowy, wskazując Dzierżawcy dane naruszenie oraz udzielając mu dodatkowego terminu wynoszącego 10 dni roboczych do zaprzestania naruszania postanowień niniejszej Umowy,
 - 2) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki w opłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności, z tym, że Wydzierżawiający zobowiązuje się uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia Umowy, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - 3) Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 umowy,
 - 4) zaistnieje potrzeba wykorzystania przedmiotu dzierżawy na cele inwestycyjne, związane z realizacją zadań Miasta Łodzi albo powstanie potrzeba wykorzystania nieruchomości przez Miasto w inny sposób.
 - 5) Wydzierżawiający utraci prawo do gruntu,
 - 6) nastąpi zmiana w ewidencji gruntów i budynków przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy na tereny komunikacyjne – drogi oznaczone symbolem „dr”.
3. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zamiaru jej zbycia oraz w przypadku naruszenia postanowień § 10 ust. 5, 6, 7 niniejszej umowy.
4. Wydzierżawiający, jako Zbywca może złożyć oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy do dnia podpisania umowy zbycia nieruchomości, a nabywca w terminie 1. miesiąca od zawarcia aktu notarialnego przenoszącego prawo własności nieruchomości. Oświadczenie złożone przez Wydzierżawiającego przed datą zawarcia umowy zbycia nieruchomości, nie będzie wywoływało skutków prawnych w przypadku nie dojścia do skutku zbycia.

§13

1. Po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie:
 - 1) zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
 - 2) z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 i 2, usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez Dzierżawcę na dzierżawionym gruncie.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo-odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym § 13 w ust 2, Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości określonej w aktualnym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi określającym stawki czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem, oddawane w dzierżawę na okres nie dłuższy niż 3 lata. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości Wydzierżawiającemu.
4. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od obowiązku określonego w § 13 ust. 1 pkt 1 i 2, Wydzierżawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
5. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu nie wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w § 13 ust. 1 i 2.

§14

1. Jeżeli Dzierżawca dokonał nakładów ulepszających na nieruchomości objętej przedmiotem dzierżawy Wydzierżawiający według swego wyboru ma prawo zatrzymać ulepszenia, płacąc za nie sumą odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub też żądać od Dzierżawcy usunięcia ulepszeń i wydania przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.
2. W przypadku gdy Wydzierżawiający podejmie decyzję o zatrzymaniu ulepszeń, Dzierżawca ma prawo żądania wyłącznie zwrotu wartości dokonanych nakładów ulepszających, innych niż nakłady konieczne, poniesionych za pisemną zgodą Wydzierżawiającego, rozliczanych według ich wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy.
3. Fakt uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę bądź brak sprzeciwu właściwego organu wobec zgłoszenia wykonania robót budowlanych, nie będzie traktowany jako zgoda Wydzierżawiającego na dokonanie nakładów.

§15

1. Zmiana niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności z wyłączeniem § 3 ust. 2.

2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.

§16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny oraz ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r.

§17

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, dwa Wydierżawiający, każdy egzemplarz na prawach oryginału.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Proszę o wysyłanie ☐ /nie wysyłanie ☐ faktur (proszę o zakreślenie właściwego)

Proszę o wysyłanie faktur drogą e-mail na adres

Dzierżawca:

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy
nr DM-DM-XIV.6845.210.2023
zawartej dnia 9.08.2023

