

URZĄD MIASTA ŁODZI  
DEPARTAMENT GOSPODAROWANIA MAJĄTKIEM  
WYDZIAŁ DYSPONOWANIA MIENIEM  
90-926 ŁÓDŹ, ul. Piotrkowska 104  
tel. (0-42) 638-43-99 fax. (0-42) 638-43-98

ID umowy - 2537264  
Dotyczy sprawy: DM-DM-XIV.6845.193.2023

UMOWA DZIERŻAWY  
nr DM-DM-XIV.6845.292.2024

z dnia 30.08.2024 zawarta w Łodzi której stronami są:  
**Miasto Łódź**, 90-926 Łódź ul. Piotrkowska 104, reprezentowane przez Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu którego na podstawie pełnomocnictwa działa Agnieszka Dobrucka – Zastępca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem Urzędu Miasta Łodzi, zwane dalej „Wydzierżawiającym”

oraz

[REDAKTED]

[REDAKTED]

1)..... [REDAKTED]

2)..... [REDAKTED]

zwany/a dalej „Dzierżawcą”, treści następującej:

§1

1. Podstawą zawarcia niniejszej Umowy jest zarządzenie Nr 844/2024 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 kwietnia 2024 r. „w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza bez numeru na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu”.
2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, z nieruchomości położonej w Łodzi przy **ul. Sienkiewicza bez numeru**, oznaczonej w obrębie **S-9** jako działki **nr 76/16 i 76/20**, o powierzchni **260,00 m<sup>2</sup>**, ujawnionej w Księdze Wieczystej o Nr LD1M/00130958/4, opisanej na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej umowy.
3. Strony zgodnie oświadczają, że umowa jest zawierana w celu okazania się przez Dzierżawcę prawem do dysponowania na cele budowlane nieruchomością, stanowiącą przedmiot niniejszej umowy, w celu uzyskania pozwolenia na budowę zjazdu z drogi publicznej do przedmiotowej nieruchomości.
4. Nieruchomość opisana w ust. 2 zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na:
  - a) Teren towarzyszący utwardzony pod dojścia, dojazdu, miejsca postojowe - 260,00 m<sup>2</sup>

§2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj.  
**od dnia 01-09-2024 r.**  
**do dnia 31-05-2027 r.**

§3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości, za teren pod:
  - a) Teren towarzyszący utwardzony pod dojścia, dojazdu, miejsca postojowe:  
260 m<sup>2</sup> x 3,31 zł/m<sup>2</sup> = 860,60 zł

plus **podatek VAT** w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23%, co stanowi kwotę **197,94 zł**.

**Łączna należność do zapłaty: 1058,54 zł (słownie: tysiąc pięćdziesiąt osiem złotych 54/100).**

*S*

[REDAKTED]

2. 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.
3. 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. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do Umowy. Zwaloryzowane stawki czynszu dzierżawnego publikowane są na stronie internetowej [www.bip.uml.lodz.pl](http://www.bip.uml.lodz.pl) w zakładce Ogłoszenia i zawiadomienia – Ogłoszenia Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie [www.uml.lodz.pl/urząd](http://www.uml.lodz.pl/urząd) w zakładce Dla biznesu – Nieruchomości-sprzedaż/dzierżawa – Najem i dzierżawa – Zwaloryzowane stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości. W przypadku gdy ogłoszony wskaźnik waloryzacji przyjmie wartość ujemną, stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za poprzedni okres. 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. 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, nr 35124069574423020000720943 w PEKAO S.A. w Łodzi.
2. **Za okres od dnia 01-09-2024 r. do dnia 30.08 2024 czynsz dzierżawny jest płatny w terminie do 30-08-2024.**
3. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, zastrzeżonych w ustawie o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790 z późn. zm.).
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 protokolarne wydanie.

#### §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 nie pogorszonym, systematycznego dbania o estetykę dzierżawionego terenu, 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:
  - 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. wywozem śmieci, 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 należyтым 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

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 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.).

#### §8

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 najmniejszy ograniczały prawo Dzierżawcy do korzystania z przedmiotu dzierżawy.

#### §9

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie:
  - 1) wznosić jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek 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. Jednocześnie, Wydierżawiający przyznaje Dzierżawcy prawo do dysponowania na cele budowlane, nieruchomością, stanowiącą przedmiot niniejszej umowy, w celu uzyskania pozwolenia na budowę zjazdu z drogi publicznej do przedmiotowej nieruchomości.

#### §10

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody w mieniu będącym przedmiotem niniejszej umowy.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody majątkowe i osobowe wyrządzone osobom trzecim wskutek posiadania i wykorzystania przedmiotu umowy.



3. Dzierżawca oświadcza, iż posiada umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadania mienia objętego niniejszą umową oraz wszelkiej działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości i będzie nią objęty przez cały okres trwania umowy.
4. Minimalna suma gwarancyjna wynosi nie mniej niż 250 000,00 zł na jeden i wszystkie wypadki ubezpieczeniowe w rocznym okresie ubezpieczenia.
5. Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć dokumenty ubezpieczenia zgodne z ust. 1 (kopie polis ubezpieczeniowych lub certyfikatów/ zaświadczeń) wraz z mającymi do nich zastosowanie warunkami, potwierdzającymi, że wymagane ubezpieczenie zostało zawarte i jest obowiązujące wraz z dowodami, że jest prawidłowo opłacane, na każde żądanie Wydierżawiającego.

#### §11

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
  - 1) Dzierżawca narusza postanowienia § 6 lub § 9 niniejszej Umowy, z tym, że Wydierżawiający 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 Wydierżawiający 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) Wydierżawiający utraci prawo do gruntu,
  - 6) nastąpi zmiana w ewidencji gruntów i budynków przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy na tereny komunikacyjne – drogi oznaczone symbole „*dr*”.
3. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zamiaru jej zbycia.
4. Wydierżawiający, jako Zbywca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia poprzez złożenie oświadczenia 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 Wydierżawiającego przed datą zawarcia umowy zbycia nieruchomości, nie będzie wywoływało skutków prawnych w przypadku nie dojścia do skutku zbycia.

#### §12

1. Po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie:
  - 1) zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym,
  - 2) z zastrzeżeniem § 13 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 § 12 w ust 2, Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającemu.
4. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od obowiązku określonego w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2, Wydierżawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
5. Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu nie wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w § 12 ust. 1 i 2.

### §13

1. Jeżeli Dzierżawca dokonał nakładów ulepszących na nieruchomości objętej przedmiotem dzierżawy Wydzierżawiający według swego wyboru ma prawo zatrzymać ulepszenia, płacąc za nie sumą odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu określoną 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 ulepszących, 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.

### §14

1. Zmiana niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności z wyłączeniem § 3 ust. 2 i 3.
2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wydzierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.

### §15

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.

### §16

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

#### Wydzierżawiający:

ZASTĘPCA DYREKTORA  
WYDZIAŁU DYSPONOWANIA MIENIEM

*Agnieszka Dobrucka*  
Agnieszka Dobrucka

#### Dzierżawca:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

#### Proszę o zakreślenie właściwego:

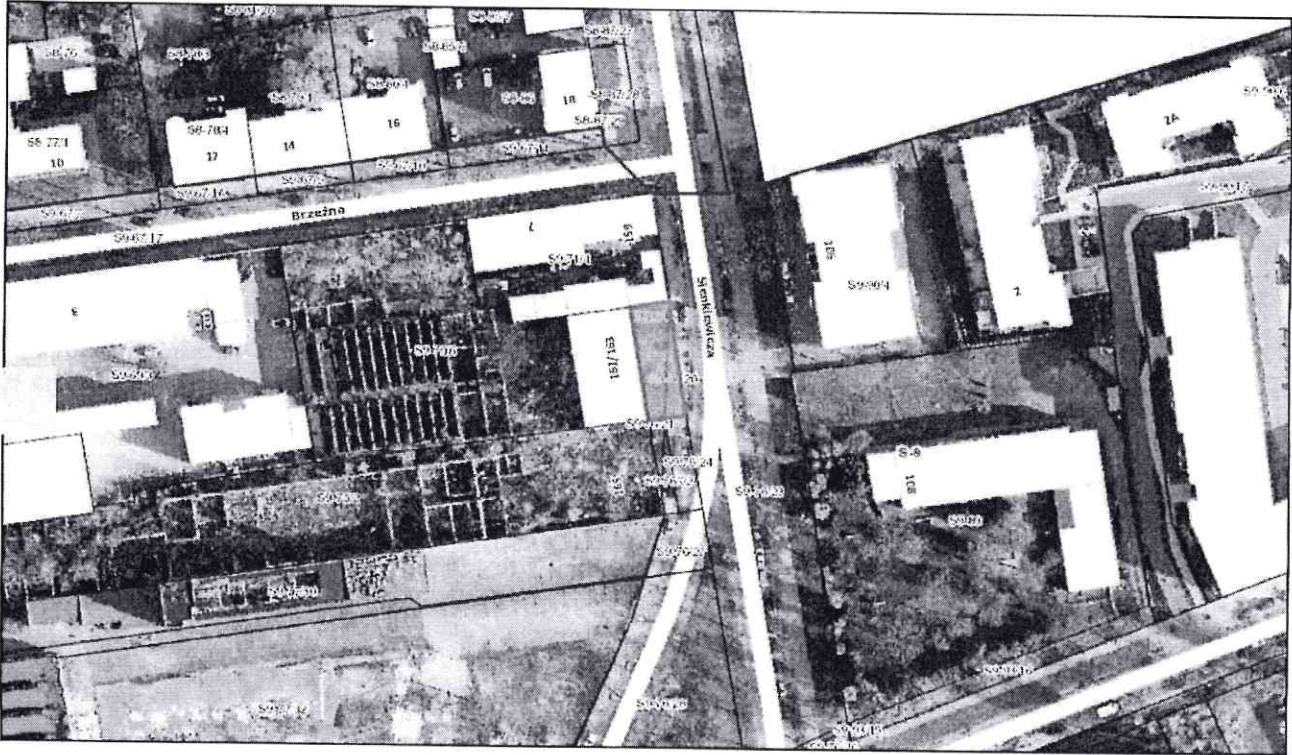
Wysyłanie faktur pocztą tradycyjną:


- a) na adres wskazany w umowie  
 b) na inny adres: \_\_\_\_\_

- Wysyłanie faktur drogą elektroniczną na adres e-mail: \_\_\_\_\_  
 nie wysyłanie faktur

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy  
nr **DM-DM-XIV.6845.292.2024**  
zawartej dnia

30.08.2024r.



 - teren stanowiący przedmiot dzierżawy

**Wydierżawiający:**

ZASTĘPCA DYREKTORA  
WYDZIAŁU DYSPOZYCJI MIENIEM

  
Agnieszka Dobrucka

**Dzierżawca:**





