

UMOWA DZIERŻAWY
nr DM-DM-XIII.6845.231.2022

z dnia 20 maja 2022 roku zawarta w Łodzi pomiędzy:

Miastem Łódź, 90-926 Łódź ul. Piotrkowska 104, reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu którego na podstawie pełnomocnictwa działa Pani Agnieszka Dobrucka, p. o. Zastępcy Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a

zwanym dalej „Dzierżawcą”, treści następującej:

§1

1. Podstawą zawarcia niniejszej Umowy jest zarządzenie Nr 557/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 marca 2022 r. „w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę, w drodze bezprzetargowej, nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Władysława Jagiełły 12 na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu”.
2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w Łodzi:
 - przy ulicy Władysława Jagiełły 12, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków w obrębie geodezyjnym G-41, jako działka nr 416/1 (działka sklasyfikowana jako użytek Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) ujawnioną w księdze wieczystej nr LD1M/00037197/9 o powierzchni 432 m², opisaną na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej umowy.
3. Nieruchomość opisana w ust. 2 zostaje wydierżawiona z przeznaczeniem na:
432 m² - teren graniczący z nieruchomością zabudowaną jednorodziną,
przeznaczony na teren pod urządzoną zielenią.

§2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia 01.05.2022 r. do dnia 30.04.2025 r.

§3

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:
za teren graniczący z nieruchomością zabudowaną jednorodziną, przeznaczony na teren pod urządzoną zielenią – 432 m² x 0,20 zł/m² = 86,40 zł plus VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia umowy wynosi 23% co stanowi kwotę 19,87 zł.

Łączna należność do zapłaty: 106,27 zł (słownie: sto sześć złotych dwadzieścia siedem groszy).

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. 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 22 1240 6957 4423 0200 0061 1761 w Banku PEKAO S.A. Za okres od dnia 01.05.2022 r. do dnia 31.05.2022 r. czynsz dzierżawny w wysokości 106,27 zł jest płatny w terminie do 31 maja 2022 r.
2. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.

3. 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.
4. 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.

§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 nie pogorszonym, 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. 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 należytych stanie technicznym i estetycznym budynków, budowli i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie nie pogorszonym,
- 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 50 000,00 zł (słownie: *pięćdziesiąt 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 przyjętych 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 888 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 najmniejszy 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 jakikolwiek 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.

§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. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca narusza postanowienia § 6, § 7 lub § 10 z tym, że Wydierżawiający zobowiązany jest uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia Umowy, wskazując Dzierżawcy dane naruszenie oraz udzielając mu

- dotatkowego 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 Wyzierzawiający 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) Wyzierzawiający 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. Wyzierzawiający ma prawo rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zamiaru jej zbycia.
 4. Wyzierzawiający, 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 Wyzierzawiającego 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 nie pogorszonym,
 - 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 nie pogorszonym 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, Wyzierzawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości określonej w aktualnym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie stawek czynszu za wdzierzawiane nieruchomości gruntowe, których Miasto Łódź jest właścicielem lub posiadaczem oraz udostępniane nieruchomości pod infrastrukturę przesyłową, oddawane w dzierżawę lub udostępniane na okres nie dłuższy niż trzy lata. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości Wyzierzawiającemu.
4. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od obowiązku określonego w § 13 ust. 1 pkt 1 i 2, Wyzierzawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
5. Wyzierzawiającemu 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 Wyzierzawiający 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 Wyzierzawiający podejmie decyzję o zatrzymaniu ulepszeń, Dzierżawca ma prawo żądania wyłącznie zwrotu wartości dokonanych nakładów ulepszających, innych niż nakłady konieczne, poniesionych za pisemną zgodą Wyzierzawiającego, 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 Wyzierzawiającego 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.

§17

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

Wydierżawiający:

P. O. ZASTĘPCY DYREKTORA
WYDZIAŁU DYSPONOWANIA MIENIEM

Agnieszka Dobrucka
Agnieszka Dobrucka

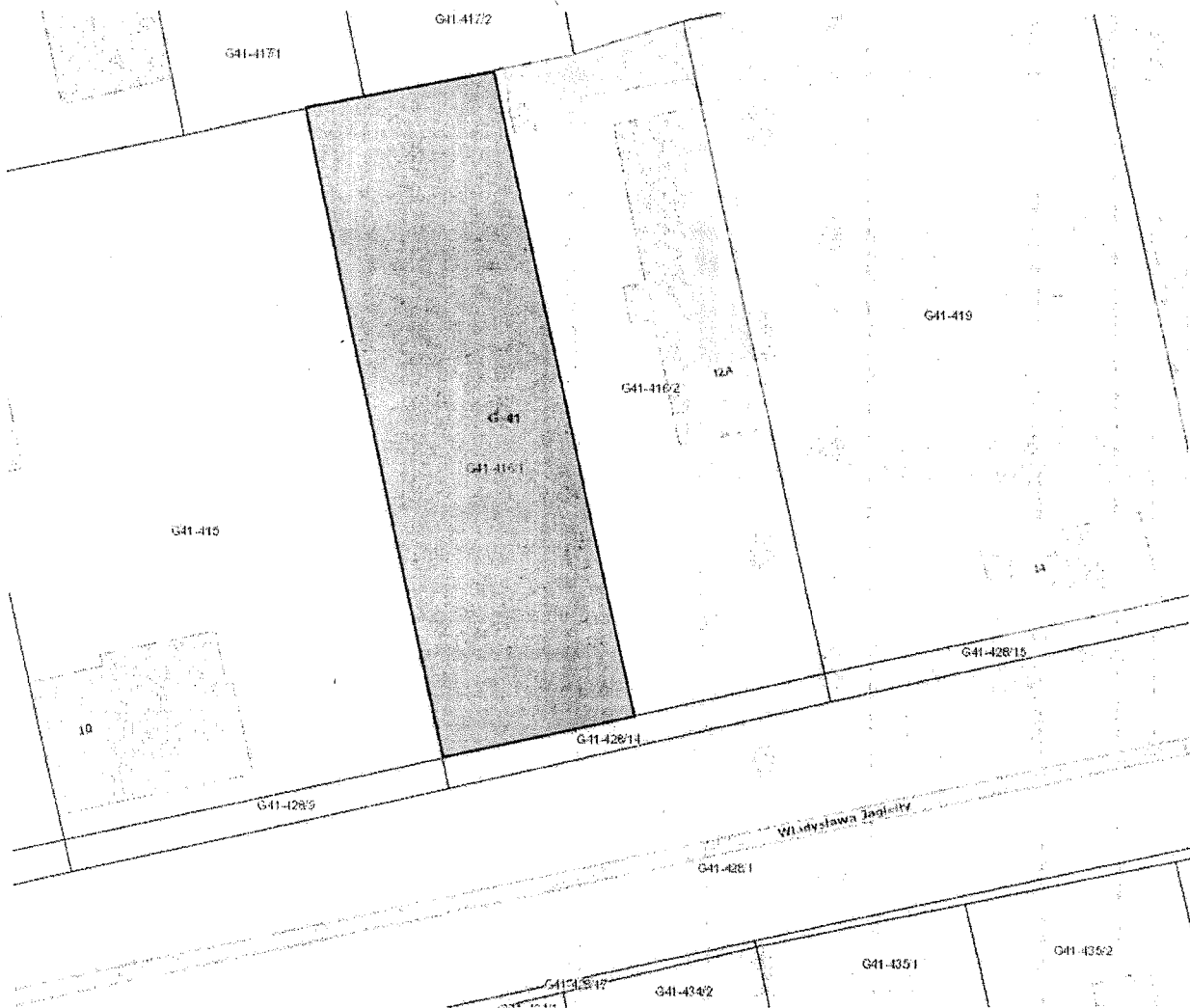
Dzierżawca:




Proszę o wysyłanie /nie wysyłanie faktur
Proszę o wysyłanie faktur drogą e-mail na adres
Dzierżawca:



Załącznik graficzny do umowy dzierżawy
nr DM-DM-XIII.6845.231.2022
zawartej dnia 20.05.2022 r.



 - teren stanowiący przedmiot dzierżawy.

Wydierżawiający:

P. O. ZASTĘPCY DYREKTORA
WYDZIAŁU DYSPONOWANIA MIENIEM

Agnieszka Dobrucka
Agnieszka Dobrucka

Dzierżawca:

