UMOWA DZIERŻAWY Nr 84/7

Zawarta w dniu 5.07 2023 r. pomiędzy **Gminą Miasto Świnoujście**, ul. Wojska Polskiego 1/5 reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujście mgr inż. Janusza Żmurkiewicza,
zwaną dalej „Wydzierżawiającym"
a
Towarzystwem Budownictwa Społecznego Lokum Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu, ul. Wyspiańskiego 35c, NIP 8551600639,
reprezentowaną przez Prezes Zarządu Jolantę Kraszewską – Jurkowską,
zwanym dalej „Dzierżawcą"
o następującej treści:

W związku z przygotowywaną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej tj. budowy budynków wielorodzinnych przy Okólnej 15 w Świnoujściu strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę teren o łącznej powierzchni **1868 m²,** stanowiący działkę **nr 46/7 o pow. 897 m²** w obrębie 0014 KW nr SZ1W/00057684/7 (użytek Tp), działkę **nr 63/14 o pow. 602 m²** w obrębie 0014 KW nr SZ1W/00057684/7 (użytek Bi), działkę **nr 63/13 o pow. 150 m²** w obrębie 0014 SZ1W/00057684/7 (użytek dr) oraz działkę nr **61/6 o pow. 219 m²** w obrębie 0014, SZ1W/00050807/7 (użytek Bi), położony w Świnoujściu przy ul. Okólnej – *zgodnie z załącznikiem graficznym.*
2. Umowa dzierżawy zawarta jest **na czas nieoznaczony, począwszy od dnia 1 lipca 2023r.**

§ 2

Dzierżawiony teren jest przeznaczony wyłącznie na lokalizację i budowę drogi publicznej w klasie dojazdowej zgodnie z UCHWAŁĄ NR XXX/238/2016 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V - rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego dnia 13 stycznia 2017 r. Poz. 284) oraz warunkami i parametrami wskazanymi przez Wydzierżawiającego.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan są mu dokładnie znane i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy mogących ujawnić się w przyszłości.
2. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód przewidzianych przepisami prawa.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu czynsz, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr 274/2023 Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 18 maja 2023 r.

100 zł netto za przedmiot dzierżawy = 100 zł netto + 23% VAT tj. 23 zł = 123,00 zł brutto miesięcznie

Czynsz płatny miesięcznie w terminie do 10 każdego miesiąca, na konto Urzędu Miasta: Pekao S.A., ul. Monte Cassino 7, Świnoujście, Nr **95 1240 3914 1111 0010 0965 0933**.

Czynsz dzierżawny nie podlega obniżce w czasie trwania umowy dzierżawy.

2. W razie zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawca jest zobowiązany zapłacić odsetki za każdy dzień zwłoki w wysokości ustawowej.
3. **Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych informacji dot. podatku od nieruchomości – w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy i płacenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm.**
4. Strony zgodnie ustaliły, że czynsz dzierżawny określony w § 4 może ulegać corocznie podwyższeniu z dniem 1 stycznia każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego, publikowany w formie komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie również możliwość zmiany czynszu w przypadku, kiedy nastąpi zmiana Zarządzenia Prezydenta w sprawie ustalenia stawek opłat z tytułu czynszu za dzierżawę obowiązujących na terenie Gminy Miasta Świnoujście. O wysokości nowych stawek czynszu dzierżawnego Dzierżawca zostanie powiadomiony pisemnie najpóźniej w terminie 14 dni przed zmianą tego czynszu dzierżawnego.
6. Odmowa akceptacji przez Dzierżawcę wysokości czynszu dzierżawnego stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia umowy.

§ 5

Niezależnie od czynszu określonego w § 4 ustępie 1 Dzierżawca ponosi koszty za usługi komunalne oraz inne opłaty związane z korzystaniem z gruntu.

§ 6

1. Do obowiązków Dzierżawcy należy:

a) opracowanie koncepcji przebiegu przedmiotowej drogi i uzgodnienie jej z Wydzierżawiającym,
b) wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego we wszystkich wymaganych branżach (drogowa, elektroenergetyczna, sanitarna – odwodnienie drogi, projekt stałej organizacji ruchu), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, umożliwiających wykonanie robót i dokonanie skutecznego zgłoszenia inwestycji właściwemu organowi budowlanemu,
c) przekazanie Wydzierżawiającemu dokumentacji, o której mowa w lit. b) w 3 egzemplarzach wraz z wersją edytowalną tożsama z wersją papierową zapisaną na nośniku pen drive – w ilości 3 szt;
d) przekazanie Wydzierżawiającemu dokumentacji powykonawczej w 2 egzemplarzach (oryginał + kopia) wraz z wersją elektroniczną zapisaną na nośniku pen drive (w wersji tożsamej z papierową),
e) uzyskanie niezbędnych decyzji, uzgodnień, warunków i opinii, niezbędnych do realizacji prac polegających na budowie drogi,
f) wykonanie na własny koszt robót budowlanych na podstawie zatwierdzonej przez Wydzierzawiajacego dokumentacji projektowej oraz usunięciem kolizji w przypadku ich stwierdzenia,
g) przełożenie na własny koszt i ryzyko sieci elektroenergetycznych, wodno-kanalizacyjnych, teletechnicznych i innych w razie ich kolizji z realizowanymi robotami, po uzyskaniu zezwolenia lub porozumienia z właściwym operatorem sieci,

h) zapewnienie realizacji prac przez wykonawcę o odpowiednich kwalifikacjach,
i) zapewnienie na własny koszt nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót,
j) zapewnienie na własny koszt nadzoru autorskiego nad realizacją prac przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych,
k) utrzymanie porządku na terenie prowadzonych robót, zapewnienie bezpiecznych warunków realizacji prac oraz przestrzegania zasad BHP,
l) wykorzystywanie terenu, którego dotyczy przedmiot Umowy, wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji prac związanych z budową drogi dojazdowej. Oznakowanie znajdujących się na nim obiektów budowlanych, jeżeli to konieczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zabezpieczenie urządzeń technicznych i stałych punktów osnowy geodezyjnej oraz podlegających ochronie elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zorganizowanie robót w sposób ograniczający uciążliwości z nimi związane do koniecznego minimum zapewniając dojścia oraz dojazdy do posesji mieszkańców. Przy planowaniu i realizowaniu robót polegających na budowie drogi, Dzierżawca zobowiązany jest uwzględnić zgłaszane przez Gminę potrzeby związane z korzystaniem z nieruchomości.
m) zabezpieczenie instalacji, urządzeń, drzew na terenie budowy i w jej bezpośrednim otoczeniu przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie realizacji robót, stanowiących przedmiot Umowy,
n) wykonanie przedmiotu Umowy z materiałów budowlanych dopuszczonych do obrotu, zgodnych z polskimi normami i przepisami prawa, posiadającymi atesty, certyfikaty,
o) niezwłoczne zawiadomienie Wydzierżawiającego o zakończeniu realizacji prac objętych Umową, w tym w szczególności, o gotowości do odbioru prac,
p) zgłaszanie Wydzierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych oraz ich usuwania w porozumieniu i przy uwzględnieniu wskazówek Wydzierżawiającego,
q) terminowe wykonywane wszelkich nakazów i zaleceń odpowiednich władz dotyczących realizacji przedmiotu Umowy,
r) zastrzeżenie w umowie z wykonawcą robót budowlanych dotyczących przedmiotu Umowy przeniesienia na Wydzierżawiającego uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji, w celu umożliwienia Wydzierżawiającemu realizacji uprawnień wobec wykonawcy robót budowlanych,
s) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przedmiotu Umowy, jeżeli jest wymagane,
t) przekazanie Wydzierżawiającemu bezpłatnie do użytkowania przedmiotu Umowy wraz ze środkiem trwałym, w dniu odbioru końcowego i przekazania drogi do użytku, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową, bez prawa podnoszenia jakichkolwiek roszczeń o zwrot nakładów,
u) usuwanie w terminie 14 dni wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru przedmiotu Umowy
v) zapewnienie bezpieczeństwa prowadzonej działalności na dzierżawionym terenie i osób tam przebywających i w związku z tym do ponoszenia pełnej odpowiedzialności cywilnej za szkody i następstwa wypadków oraz innych zdarzeń mogących zaistnieć na przedmiocie umowy w związku z prowadzonymi robotami.
w) ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy
x) utrzymanie przedmiotu dzierżawy oraz terenu przyległego, w należytym porządku, z zachowaniem wszelkich wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym pielęgnacja drzew i krzewów znajdujących się na terenie dzierżawionym.
y) racjonalne wykorzystanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 2 umowy.

z) wydatki poniesione w związku z wykonywaniem ww. obowiązków nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

2. W przypadku zmiany adresu siedziby Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane pod dotychczasowym adresem będą uważane jako doręczone skutecznie.

3. Po zakończeniu/wygaśnięciu/rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od tego dnia, do przekazania Wydzierżawiającemu kompletnej dokumentacji powykonawczej, w tym powykonawczej dokumentacji geodezyjnej i budowlanej wraz z deklaracjami na materiały użyte do wbudowania, protokołami prób i sprawdzeń, koniecznej do prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy po zakończeniu/rozwiązaniu umowy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w dostarczeniu ww. dokumentacji.
Wymienione w § 2 Umowy zobowiązanie, Inwestor zrealizuje najpóźniej do dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji w sprawie pierwszego pozwolenia na użytkowanie obiektu realizowanego w ramach inwestycji, o której mowa w Preambule.

§ 7

Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody pisemnej Wydzierżawiającego.

§ 8

Dzierżawca nie ma prawa przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, oddawania przedmiotu umowy osobom trzecim do używania oraz poddzierżawiania przedmiotu umowy bez zgody Wydzierżawiającego.

§ 9

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionego terenu pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy.

§ 10

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca :
   a) zalega w zapłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy przez okres trzech miesięcy od daty wymagalności płatności, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wzywającego do uregulowania należności w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania;
   b) nie wywiązuje się z któregokolwiek z obowiązków określonych w niniejszej umowie, w szczególności zobowiązań określonych w § 6, § 7 lub § 8 pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień;
   c) wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z jego przeznaczeniem, w szczególności w razie prowadzenia działalności innej niż określonej w § 2, pomimo uprzedniego otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień;
   d) powoduje szkodę w przedmiocie dzierżawy.

§ 11

1. W przypadku rozwiązania, w tym rozwiązania umowy na skutek jej wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego z przyczyn dotyczących Dzierżawy wszystkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę, w tym nakłady inwestycyjne, remontowe i modernizacyjne na przedmiot dzierżawy podlegają zatrzymaniu przez Wydzierżawiającego bez konieczności zapłaty za nie.
2. Niezależnie od treści ust.1 Strony postanawiają, że Dzierżawcy nie przysługują wobec Wydzierżawiającego żadne roszczenia z tytułu nakładów na nieruchomość poczynionych do dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. W każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrócenia Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wskazanego w § 2 umowy i uporządkowanym w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy dzierżawy (jej rozwiązania, wygaśnięcia).
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ze skutkiem dla obu stron, a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy jakiegokolwiek mienia do jego uprzątnięcia i utylizacji koszt Dzierżawcy bądź sprzedaży ruchomości w imieniu i na rzecz Dzierżawcy na warunkach dowolnie ustalonych przez Wydzierżawiającego, bez konieczności wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie. Dzierżawca niniejszym udziela nieodwołanego pełnomocnictwa Wydzierżawiającemu do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.
5. W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, będącego uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji Wydzierżawiający może żądać zapłaty wynagrodzenia w wysokości stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 4 niniejszej umowy.

§ 12

Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Umowa niniejsza spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a drugi Wydzierżawiający.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**

PREZYDENT MIASTA
mgr inż. Janusz Żmudziewicz

PREZES ZARZĄDU
Joanna Kruszewska-Jurkowska

DYREKTOR ds. INWESTYCJI
Anna Dudek

INSPEKTOR
Dagmara Mroszczak

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Beata Seroczyńska

Zgoda na przetwarzanie danych osobowych

Ja, niżej podpisana/ny wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w podanym wyżej zakresie przez Prezydent Miasta Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5 72-600 Świnoujście, w celu prowadzenia wszystkich spraw związanych z zawartą umową dzierżawy.

Zapoznałem(-am) się z treścią klauzuli informacyjnej, w tym z informacją o celu i sposobach przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści swoich danych i prawie ich poprawiania. Klauzula informacyjna znajduje się na stronie internetowej http://www.swinoujscie.pl/pl/contents/content/37/12846

PREZES ZARZĄDU

05. 07. 2023 .....Joanna Kraszewska-Urbowska.....

Data, miejsce i podpis osoby wyrażającej zgodę

Załącznik do umowy dzierżawy
nr 84/17
z dnia 5.07.2023
podpis

INSPEKTOR
mgr Karolina Sinicka