**UMOWA DZIERŻAWY**

**Nr ………………………………………….**

zawarta w dniu … 2016 r. w Płotach pomiędzy :

**Gminą Płoty,** pl. Konstytucji 3 Maja 1, 72 – 310 Płoty reprezentowaną przez Burmistrza Płotów – mgr inż. Mariana Malińskiego przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Płoty – mgr Elżbiety Charkiewicza, zwaną w dalszej treści umowy Wydzierżawiającym

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

reprezentowaną przez \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

zwaną w dalszej części umowy Dzierżawcą

dalej nazywane łącznie Stronami,

realizując postanowienia Uchwały Nr V/29/2015 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 31 marca 2015 r. Strony podpisują umowę dzierżawy o następującej treści:

**§ 1**

1. Gmina Płoty jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej jako działka nr 196/18 obręb 0001 miasta Płoty, ul. Dworcowa o łącznej powierzchni 0,7984 ha. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa.
2. Dla nieruchomości opisanej w ust.1 jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach Księga wieczysta KW SZ1G/00044167/9.

**§ 2**

Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 o pow. 0,7984 ha, z przeznaczeniem pod zabudowę handlowo – usługową z usługami towarzyszącymi.

**§ 3**

1. W przypadku ewentualnej konieczności wykonania przez Wydzierżawiającego podziemnych sieci w gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy, Wydzierżawiający zobowiązuje się wykonać prace w sposób najmniej uciążliwy dla Dzierżawcy oraz uzgodnić z Dzierżawcą termin i sposób prowadzenia prac, co najmniej na 2 miesiące przed ich rozpoczęciem. Dzierżawcy będzie przysługiwać prawo do rekompensaty szkód powstałych w wyniku prowadzenia tych prac, oszacowanych przez Wydzierżawiającego, a w przypadku sporu - przez rzeczoznawcę.

**§ 4**

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy wymienionego w § 1 oraz udzielenie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – w rozumieniu ustawy Prawo budowlane – w celu wybudowania zabudowy, o której mowa w § 2, nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie 1 roku, od dnia podpisania niniejszej umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiotowa nieruchomość jest wolna od wad i z chwilą zawarcia Umowy Wydzierżawiający:
   1. daje Dzierżawcy prawo do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane – w w/w rozumieniu – w celu zaprojektowania i uzyskania decyzji pozwolenia na budowę zabudowy, o której mowa w § 2, wraz z prawem wejścia na teren nieruchomości w celu przeprowadzenia oględzin, badań i pomiarów niezbędnych do osiągnięcia w/w celu,
   2. zobowiązuje się do utrzymania jej w tym stanie przez cały czas trwania Umowy.

**§ 5**

Strony postanawiają że niniejsza umowa dzierżawy zawarta zostaje na okres 15 (słownie: piętnastu) lat, licząc od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy opisanego w § 4 ustęp 1 .

**§ 6**

1. Na wniosek Dzierżawcy, Wydzierżawiający podejmie procedurę sprzedaży na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego dzierżawionej nieruchomości za cenę równą jej wartości określonej w ważnym operacie szacunkowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami poniższymi.
2. Warunkami bezprzetargowej sprzedaży, o której mowa w ust. 1, będzie zabudowanie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy przez Dzierżawcę zabudową handlowo-usługową, zgodnie z decyzją pozwolenia na budowę.
3. Za zabudowanie, o którym mowa w ust. 2, rozumie się skuteczne złożenie kompletnego zawiadomienia o zakończeniu budowy bądź uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, całości zabudowy handlowo-usługowej, o której mowa w § 2.
4. W przypadku nie podjęcia niezwłocznie przez Wydzierżawiającego czynności wymienionych w ust. 1, zwłaszcza jeśli w ciągu 6 miesięcy od dnia otrzymania takiego wniosku Wydzierżawiający nie przedłoży Dzierżawcy projektu umowy sprzedaży i nie wezwie Dzierżawcy do jej zawarcia, Wydzierżawiający zapłaci Dzierżawcy jednorazowo karę umowną w wysokości 200.000,00 (słownie: dwieście tysięcy złotych). Ponadto Wydzierżawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną w wysokości 500,00 złotych (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki po upływie 200 dni kalendarzowych licząc od dnia w którym otrzymał wniosek Dzierżawcy, o którym mowa jest w ust. 1.

**§ 7**

1. Dzierżawca zobowiązuje się z tytułu niniejszej umowy:
   1. rozpocząć roboty budowlane w terminie 24 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy.
   2. płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny miesięczny w wysokości: 100,00 (słownie: sto złotych) netto przez pierwszy rok dzierżawy niezbędny do uzyskania wszelkich pozwoleń, zezwoleń, koncesji itp., pozyskania najemców, pozyskania finansowania zewnętrznego.
   3. płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny miesięczny w wysokości: … (słownie: … złote) netto od pierwszego dnia drugiego roku dzierżawy.
   4. płacić czynsz dzierżawny, o którym mowa w pkt. b i c za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia danego miesiąca,
   5. płacić podatek od nieruchomości według obowiązujących stawek i norm,
   6. zabudować i zagospodarować przedmiot dzierżawy pod działalność określoną w § 2,
   7. prowadzić działalność gospodarczą na własny rachunek i ryzyko, w związku z czym Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód właściwych władz i instytucji niezbędnych do prowadzenia tej działalności,
   8. przestrzegać norm prawnych dotyczących prowadzonej działalności,
   9. zapewniać bezpieczeństwo działalności prowadzonej na dzierżawionym terenie i osób tam przebywających i w związku z tym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody i następstwa wypadków oraz innych zdarzeń na przedmiocie dzierżawy,
   10. pokrywać wszelkie wydatki i opłaty związane z przedmiotem dzierżawy tj. m. in. wywóz śmieci i nieczystości, ochrona, energia elektryczna i inne media, w związku z tym zobowiązuje się do zawarcia stosownych umów w tym zakresie,
   11. umożliwiać Wydzierżawiającemu kontrolę stanu i sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.
2. W razie uchybienia terminowi płatności czynszu dzierżawnego, Dzierżawcę obciążać będą odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości.
3. Przez rozpoczęcie prac budowlanych o których mowa jest w ust. 1 pkt a Strony rozumieją wytyczenie geodezyjne obiektów zabudowy, o której mowa w § 2 przez Dzierżawcę.

**§ 8**

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:
   1. zalega w opłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 7 ust. 1 pkt b i c 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,
   2. wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z postanowieniami niniejszej umowy lub pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, nadal nie wywiązuje się z obowiązków określonych w niniejszej umowie,
   3. nie wywiąże się ze zobowiązania, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt a.
3. Dzierżawca może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku gdy:
   1. z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego utraci możliwość korzystania z części nieruchomości określonej w § 1 będącej przedmiotem dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 6.
   2. nie pozyska najemców dla planowanego obiektu handlowo-usługowego i/lub finansowania zewnętrznego dla realizacji przedmiotowej inwestycji, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. W przypadku wystąpienia, na skutek działań Wydzierżawiającego zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego skutkujących wprowadzeniem istotnych ograniczeń w korzystaniu przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy w celu określonym w § 2, Dzierżawcy będzie przysługiwać prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 14. dniowego okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt. b, warunkiem rozwiązania umowy będzie zapłata przez Dzierżawcę kary umownej w wysokości rocznego czynszu dzierżawnego za drugi i kolejne lata dzierżawy (dwunastokrotności kwoty, o której mowa w §7 ust. 1 pkt c). W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę z braku możliwości pozyskania najemców i/lub finansowania zewnętrznego, o którym mowa w ustępie 3 pkt. b. do wydania nieruchomości zapłata kary nie dotyczy.
6. Dzierżawca w ramach projektowanej zabudowy zapewnia utworzenie 10 (dziesięciu) miejsc parkingowych przy istniejącym zejściu z terenu dzierżawionej nieruchomości na drogę wojewódzką nr 109 (ul. Dworcową) na wysokości istniejącego przejścia dla pieszych i Przedszkola Miejskiego i wyraża zgodę na korzystanie z tych miejsc i zejścia przez opiekunów przywożących i odbierających dzieci z tego obiektu przez cały okres trwania umowy. Lokalizację miejsc parkingowych określa mapa stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

**§ 9**

Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 30 dni od dnia zakończenia dzierżawy (jej rozwiązania lub wygaśnięcia). Przed zwrotem nieruchomości Dzierżawca będzie zobowiązany do usunięcia całego ruchomego majątku należącego do Dzierżawcy z zastrzeżeniem zapisów § 10 ustępów 3 i 4. Po upływie 60 dni od zakończenia dzierżawy, Dzierżawca potwierdza, że własność pozostawionego ruchomego majątku przechodzi na Wydzierżawiającego.

**§ 10**

1. Jeżeli umowa zostanie rozwiązania przez Dzierżawcę w okolicznościach wskazanych w § 8 ust. 3a i 4 umowy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawcy będzie przysługiwać prawo domagania się od Wydzierżawiającego rekompensaty za poniesione koszty wynikłe z faktu rozwiązania umowy. Przedmiotowa rekompensata będzie stanowiła pieniężną równowartość poniesionych i udokumentowanych przez Dzierżawcę nakładów na nieruchomość, o której mowa jest w § 1. Wydzierżawiający zobowiązany jest również do pokrycia Dzierżawcy jego udokumentowanych strat wynikających z zawartych umów. Jednakże Dzierżawca nie będzie miał prawa do występowania o rekompensatę z tytułu utraconych korzyści.
2. Niezależnie od zapłaty rekompensaty, o której mowa jest w ust. 1, w przypadku rozwiązania przez Dzierżawcę w okolicznościach wskazanych w § 8 ust. 3a i 4 umowy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający zapłaci jednorazowo karę umowną w wysokości 10% rekompensaty, o której mowa w ust. 1 zdanie pierwsze.
3. W przypadku wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu czasu na jaki została zawarta Wydzierżawiający zobowiązuję się dokonać wyboru jednej z dwóch niżej podanych opcji:
4. Zatrzymania wybudowanych przez Dzierżawcę obiektów za zapłatą kwoty odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, potwierdzonej operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego zgodnie przez Strony,
5. Zaproponowania Dzierżawcy zawarcia nowej umowy dzierżawy nieruchomości określonej w § 2 na warunkach niniejszej umowy, z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w dniu zawarcia umowy.
6. O wyborze jednej z Opcji przewidzianych w ust. 3 Dzierżawca będzie zawiadomiony w okresie, co najmniej 12 miesięcy przed upływem okresu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się od chwili zawiadomienia dokonanego przez Wydzierżawiającego do niepodejmowania działań zmierzających do podwyższenia wartości nakładów.

**§ 11**

Wydzierżawiający gwarantuje i oświadcza, że:

1. Jest użytkownikiem wieczystym wynajmowanej nieruchomości.
2. Jest uprawiony do wydzierżawienia Dzierżawcy przedmiotowej nieruchomości zgodnie z niniejszą umową.
3. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wydzierżawiający nie wynajmuje ani nie będzie wynajmował przedmiotowej nieruchomości żadnym osobom trzecim.
4. Na nieruchomości jest ustanowiona:
5. Na rzecz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w Warszawie i jej następców prawnych nieodpłatna i na czas nieoznaczony, służebność przesyłu polegająca na nieograniczonym dostępie do istniejącej na tej działce infrastruktury technicznej w postaci kablowej linii oświetlenia zewnętrznego wraz ze słupami żn i oprawami rtęciowymi, linii kablowej yaky 4x50 zasilającej szafę sterowania oświetleniem oraz części linii oświetleniowej biegnącej w stronę przejazdu kolejowego, należącej do powyższej spółki, w celu jej eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, przebudowy i modernizacji oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tą nieruchomość;
6. Na rzecz PKP Energetyka S.A. w Warszawie i jej następców prawnych nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na nieograniczonym dostępie do sieci energetycznej zasilająco-rozdzielczej nn, należącej do powyższej spółki, w celu jej eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, przebudowy i modernizacji.
7. Wydzierżawiający oświadcza, a Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że służebności wymienione w ust. 5 nie uniemożliwiają wykorzystywania wydzierżawianej nieruchomości w celu wybudowania na niej budynków lub budowli handlowo-usługowych oraz wykonywaniu na tej nieruchomości działalności gospodarczej w zakresie handlu i usług.

**§ 12**

Po zabudowaniu, o którym mowa w § 6 ust. 2, Wydzierżawiający wyraża zgodę na poddzierżawę lub najem albo podnajem nieruchomości określonej w § 1 przez Dzierżawcę osobom trzecim.

**§ 13**

Wydzierżawiający zgadza się, że Dzierżawca posiada prawo do przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na jakąkolwiek firmę należącą do tej samej grupy, co Dzierżawca lub jakąkolwiek firmę, która jest kontrolowana przez Dzierżawcę. Wydzierżawiający nie może bez powodu odmówić zgody na cesję.

**§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. 64 Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz inne właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.

**§ 15**

Umowę sporządzono w czterech egzemplarzach , w tym: trzy dla Wydzierżawiającego i jeden egz. dla Dzierżawcy.

**Wydzierżawiający Dzierżawca**