**UMOWA DZIERŻAWY**

 **Nr ………………………………………….**

zawarta w dniu 1 … 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 Charkiewicz, zwaną w dalszej treści umowy Wydzierżawiającym

a

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

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 podpisania.

**§ 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 uzyskanie 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). Zapłata kary nie dotyczy okresu do wydania nieruchomości.
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. 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 potwierdza, 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**