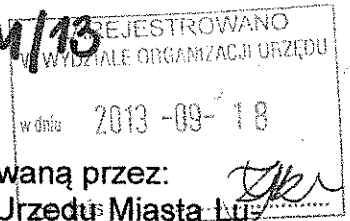
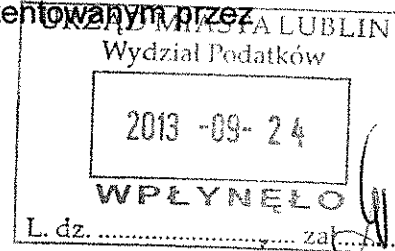


UMOWA DZIERŻAWY 232/GM/13



zawarta w dniu 6 września 2013 r. pomiędzy **Gminą Lublin** reprezentowaną przez:
Małgorzatę Zdunek – Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin,

z udziałem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin, reprezentowanym przez:
Pana Zdzisława Strycharza – Dyrektora WOS UM Lublin
zwaną w dalszej części niniejszej umowy Wydzierżawiającym, a



Związkiem Komunalnym Gmin Ziemi Lubartowskiej
z siedzibą: 21-100 Lubartów, ul. Lubelska 68
NIP 714-188-86-46, REGON 432725102

reprezentowanym przez:

1. Pana Radosława Szumiec – Przewodniczącego Zarządu Związku,
 2. Pana Krzysztofa Kopyść – Zastępcę Przewodniczącego Zarządu,
 3. Pana Krzysztofa Karczmarza – Zastępcę Przewodniczącego Zarządu,
- przy udziale Justyny Tomczyk – Skarbnika Związku Komunalnego Gmin Ziemi Lubartowskiej

zwanym w dalszej części niniejszej umowy Dzierżawcą.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomość stanowiącą własność Gminy Lublin, położoną w Wólce Rokickiej, objętą KW LU1A/00049966/4, o łącznej powierzchni 1,4812 ha, stanowiącą części działek nr 1050/1 o pow. 0,0148 ha, 1051/1 o pow. 0,1081 ha, 1053/1 o pow. 0,3450 ha, 1054/3 o pow. 0,3597 ha, 1055/2 o pow. 0,1261 ha, 1055/3 o pow. 0,0302 ha, 1057/1 o pow. 0,0472 ha, 1058 o pow. 0,0948 ha, 1061/1 pow. 0,2001 ha, 1067/1 o pow. 0,1552 ha (obr. 24 - Wólka Rokicka, ark. 2), zaznaczoną na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej umowy z przeznaczeniem na budowę Zakładu Zagospodarowania Odpadów.

2. Umowę zawiera się na czas oznaczony 30 lat, poczynając od dnia zawarcia.

3. W przypadku wątpliwości granice przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 ust. 1 winien wskazać Dzierżawcy na jego koszt uprawniony geodeta.

4. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, że dokonane w drodze aneksu zmiany umowy w związku z § 1 ust. 3 będą obowiązywać od dnia złożenia przez Dzierżawcę stosownego wniosku udokumentowanego inwentaryzacją geodezyjną wykonaną przez uprawnionego geodetę.

5. Przekazanie przedmiotu umowy określonego w ust. 1 nastąpi w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego spisane przez Strony w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Zagospodarowanie, o którym mowa w § 1 ust. 1 winno nastąpić na podstawie wydanych staraniem i kosztem Dzierżawcy przez właściwe organy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i pozwolenia na budowę, stosownej opinii środowiskowej oraz innych wymaganych w tym zakresie zezwoleń branżowych.

2. Dzierżawca zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do realizacji inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 1 w terminie do dnia **31.12.2018 r.**, zgodnie z wydanymi w tym zakresie decyzjami i zezwoleniami organu administracji budowlanej. Termin realizacji inwestycji o której mowa w §1 ust. 1 może ulec zmianie. Warunkiem zmiany terminu umownego wykonania inwestycji jest stwierdzenie przez Strony umowy, na należycie umotywowany wniosek Dzierżawcy, konieczności takiej zmiany

3. W przypadku nie zrealizowania przez Dzierżawcę inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 1 lub nie dopuszczenia jej do użytkowania przez stosowne organy architektoniczno-budowlane w terminie określonym w ust. 2 – umowa ulega rozwiązaniu z tą datą, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego jakichkolwiek nakładów i opłat poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy, to jest w szczególności dotyczących przygotowania inwestycji, posadowienia urządzeń, budynków itp.

4. Dzierżawca w przypadku rozwiązania umowy na skutek okoliczności, o których mowa w ust. 3 jest zobowiązany w terminie 60 dni doprowadzić nieruchomość własnym staraniem i kosztem do stanu pierwotnego, a uchybienie przez Dzierżawcę temu terminowi będzie skutkować wykonaniem tych prac przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

§ 3

1. Czynsz dzierżawny za przedmiot dzierżawy opisany w § 1 ust.1 obliczony w stosunku miesięcznym, płatny za okres od dnia zawarcia umowy do dnia dopuszczenia inwestycji do użytkowania wynosi **10 368,40 zł** (słownie: dziesięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem złotych 40/100 groszy) plus obowiązujący podatek VAT, tj. 0,70 zł/m² plus obowiązujący podatek VAT.

2. Czynsz dzierżawny za przedmiot dzierżawy opisany w § 1 ust.1 obliczony w stosunku miesięcznym, płatny od dnia dopuszczenia inwestycji do użytkowania przez stosowne organy architektoniczno – budowlane, który to fakt jest zobowiązany udokumentować Dzierżawca przedkładając Wydierżawiającemu stosowne dokumenty, wynosi **16 293,20 zł** (słownie: szesnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt trzy złote 20/100) plus obowiązujący podatek VAT, tj. 1,10 zł/m² plus obowiązujący podatek VAT, z zastrz. ust. 3.

3. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany terminu realizacji inwestycji w oparciu o zapis § 2 ust. 2 stawka czynszu, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu obowiązuje od dnia 01.01.2019 r.

4. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz z dołu w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego na konto Nr 92 1240 1503 1111 0010 0125 4090 BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. w Warszawie – V Oddział w Lublinie.
W przypadku niedotrzymania terminu płatności naliczane będą ustawowe odsetki.

5. Tytułem zabezpieczenia wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia, przed podpisaniem niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego sporządzonego na koszt Dzierżawcy, w którym podda się on egzekucji z art. 777 k.p.c. co do wydania przedmiotu dzierżawy i zapłaty należności do wysokości dwumiesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.

6. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość aktualizacji czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik inflacji określony przez GUS. Aktualizacja czynszu nie wymaga formy aneksu do umowy dzierżawy lecz jedynie pisemnego za-

wiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego dokonanego do końca I półrocza danego roku kalendarzowego i jest skuteczna od początku tego roku. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2014 r. Aktualizacja czynszu o średnioroczny wskaźnik inflacji nie obowiązuje w latach, w których dokonano podwyższenia czynszu na zasadach określonych w ust. 7.

7. Jeżeli pomimo aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego, na zasadach opisanych w ust. 6, czynsz dzierżawny na skutek zmiany wartości przedmiotu umowy, spowodowanej okolicznościami innymi niż inwestycja zrealizowana przez Dzierżawcę na przedmiocie umowy, będzie odbiegał od stawek rynkowych, Wydierżawiający będzie mógł (jednakże nie częściej niż jeden raz na pięć lat licząc od 01.01.2019 r.) dostosować czynsz dzierżawny do obowiązujących stawek rynkowych. W takim przypadku Wydierżawiający dokona ustalenia nowej stawki czynszu dzierżawnego i prześle Dzierżawcy propozycję aneksu z nowym czynszem dzierżawnym najpóźniej do dnia 30 czerwca danego roku. W przypadku akceptacji przez Dzierżawcę zaktualizowanej stawki czynszu, nowy czynsz dzierżawny obowiązywał będzie od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego.

8. W przypadku gdy Dzierżawca uzna, że stawka czynszu dzierżawnego zaproponowana przez Wydierżawiającego w propozycji aneksu, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu odbiega od rzeczywistych stawek rynkowych, może na własny koszt zlecić niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego w celu ustalenia właściwej stawki rynkowej czynszu dzierżawnego dla przedmiotu dzierżawy.

9. W przypadku gdy kwota czynszu dzierżawnego zaproponowanego w aneksie, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu różnić się będzie od kwoty czynszu dzierżawnego ustalonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu w terminie do dnia 30 października danego roku operat szacunkowy domagając się ustalenia nowej stawki czynszu dzierżawnego na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w ust. 8 z zastrzeżeniem, że stawka ta nie może być niższa niż dotychczasowy czynsz dzierżawny.

10. W sytuacji, o której mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu Wydierżawiający zastrzega sobie prawo skierowania operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego (o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu) do oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych lub innego organu uprawnionego do oceny rzeczoznawców majątkowych. W przypadku negatywnej oceny ww. operatu szacunkowego przez uprawnioną organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych obowiązywać będzie stawka czynszu dzierżawnego zaproponowana przez Wydierżawiającego. W takim przypadku koszty weryfikacji operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych pokryje Dzierżawca. Natomiast w przypadku pozytywnej oceny operatu szacunkowego, nowy czynsz dzierżawny zostanie określony w oparciu o stawki wynikające z tego operatu bez konieczności ponoszenia przez Dzierżawcę kosztów jego weryfikacji i będzie on obowiązywał za okres określony w aneksie, o którym mowa w ust. 7. Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy koszty operatu, w wypadku gdy operat Dzierżawcy wykaże bezpodstawność proponowanego nowego czynszu i operat ten nie będzie poddany weryfikacji, lub weryfikacja będzie pozytywna. Za bezpodstawność przyjmuje się sytuację, gdy proponowana przez Wydierżawiającego stawka czynszu będzie się różnić co najmniej o 10 % od propozycji Dzierżawcy zawartej w operacie.

§ 4

1. Stawki czynszu dzierżawnego nie obejmują opłat z tytułu dostarczanej do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej, wody, gazu, korzystania z kanalizacji miejskiej itp.
2. Za doprowadzenie mediów do przedmiotu dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego, odpowiedzialny jest zarówno w zakresie organizacyjnym jak i finansowym Dzierżawca.
3. Za w/w świadczenia Dzierżawca ponosi odpowiednie opłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami i umowami zawartymi z dostawcami mediów.
4. Odpowiedzialność cywilno-odszkodowawczą za zdarzenia losowe zaistniałe na przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca. Dzierżawca ponosi również konsekwencje ewentualnych uchybień lub nieprawidłowości, związanych z realizacją inwestycji, o której mowa w § 1 ust 1 lub prowadzoną działalnością gospodarczą na przedmiocie umowy – ujawnionych w okresie obowiązywania niniejszej umowy przez uprawnione do tego podmioty.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania należytego porządku na zajmowanym terenie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
2. Wyzierzawiający ma prawo do kontrolowania przedmiotu umowy w każdym czasie w celu sprawdzania czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 6

1. Bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego – Dzierżawca nie może oddać całości lub części przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania, ani go poddzierżawiać, podnajmować oraz zawierać innych umów obligacyjnych, poza umowami zawierającymi z wykonawcami w zakresie budowy Zakładu Zagospodarowania Odpadów.
2. Bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego oraz organu administracji budowlanej dzierżawca nie ma prawa budować żadnych budynków ani urządzeń innych niż budowa Zakładu Zagospodarowania Odpadów, o którym mowa w § 1 ust. 1. Wyzierzawiający niniejszym udziela zgody na dysponowanie przez Dzierżawcę nieruchomością na cele budowlane w zakresie budowy Zakładu Zagospodarowania Odpadów.
3. W razie naruszenia obowiązków, o których mowa w ust. 1 i 2 lub pozostawiania Dzierżawcy w zwłoce w płatności czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności pomimo udzielenia mu przez Wyzierzawiającego dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty Wyzierzawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 7

1. Strony zgodnie ustalają, że w sytuacji gdy nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędna do realizacji miejskiej inwestycji celu publicznego, ni-

niejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem 6 (sześć) - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrz. ust. 5 niniejszego paragrafu.

2. Dzierżawca zobowiązuje się po rozwiązaniu umowy na podstawie § 6 ust. 3 w terminie 14 dni a w pozostałych przypadkach w terminie 60 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zabrać odłączalne od przedmiotu umowy nakłady własne, doprowadzić nieruchomość do stanu pierwotnego i przekazać ją Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 2, do czasu dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bądź jego eksmisji wykonanej z powództwa Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydzierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200%, kwoty czynszu brutto przypadającej za ostatni umowny okres płatności.

4. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nieodłączalnych od gruntu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy ani na doprowadzenie go do stanu pierwotnego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy za wyjątkiem sytuacji określonej w ust. 5.

5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy w oparciu o zapis ust. 1 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający zapłaci Dzierżawcy sumę pieniężną odpowiadającą równowartości nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na wybudowanie na dzierżawionym gruncie budynków i budowli do dnia ustalonego zgodnie z § 2 ust. 2 lub według stanu na dzień rozwiązania umowy w wypadku rozwiązania umowy przed tym terminem – z zastrzeżeniem, że ta kwota pieniężna podlegać będzie zmniejszeniu o 5% za każdy pełny rok obowiązywania umowy dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu dokumentów potwierdzających poniesienie nakładów i ich wysokość, w szczególności: pozwoleń na budowę, decyzji o dopuszczeniu do użytkowania, kosztorysów powykonawczych oraz faktur, z których w sposób jednoznaczny będzie wynikać, że dotyczą przedmiotu dzierżawy. Dokumenty potwierdzające poniesienie przez Dzierżawcę nakładów i ich wysokość Dzierżawca winien przedstawić Wydzierżawiającemu w terminie sześciu miesięcy od daty uzyskania decyzji zezwalającej na użytkowanie – pod rygorem utraty prawa domagania się ich zwrotu.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo weryfikacji przedłożonych dokumentów potwierdzających poniesienie przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot umowy. Oceny ich wysokości dokona w imieniu Wydzierżawiającego podmiot posiadający uprawnienia w tym zakresie, wpisany na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Lublinie.

6. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wygaśnięcie umowy przed upływem terminu określonego w § 2 z powodu utraty, z przyczyn niezależnych od jego woli, prawa własności do przedmiotu dzierżawy; w szczególności nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy – ust. 5 niniejszego paragrafu nie stosuje się. Postanowienie to nie określa sytuacji prawnej Dzierżawcy względem osoby, która stała się właścicielem nieruchomości w następstwie jej utraty przez Gminę w warunkach określonych w zdaniu 1.

7. Wydzierżawiający oświadcza, iż na dzień podpisania niniejszej umowy nie są mu znane okoliczności, które by zmierzały do podważenia prawa własności Wydzierżawiającego do dzierżawionej nieruchomości.

§ 8

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy pokrywa Dzierżawca.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Dla rozstrzygania sporów na tle niniejszej umowy właściwe są Sądy Powszechne w Lublinie.

§ 12

Umowa niniejsza została sporządzona w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Dzierżawcy i trzy dla Wydzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DYREKTOR
Wydziału Gospodarowania Mieniem

mgr Małgorzata Zdunek

Dyrektor
Wydziału Ochrony Środowiska

mgr inż. Zdzisław Strycharz

RADCA PRAWNY
Sebastian Wawruch
LP-1609

PODINSPEKTOR

mgr Monika Pawluczka

KIEROWNIK REFERATU

mgr inż. Iwona Waga

DZIERŻAWCA:

Przewodniczący Zarządu

Radosław Szumiec

Zastępca Przewodniczącego Zarządu

Krzysztof Kopyś

Główny Księgowy Związku

mgr Justyna Tomczyk

Załącznik graficzny do umowy dzierżawy nr 232/GM/13
skala 1:1000