

UMOWA DZIERŻAWY Nr/2015

Zawarta w dniu w Pleszewie pomiędzy Miastem i Gminą Pleszew, reprezentowaną przez:
..... zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....
reprezentowanym przez:

1.
2.

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1. Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości i ruchomości wchodzących w skład kolei dojazdowej Pleszew - Kowalew, szczegółowo opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym integralną część niniejszej umowy (załącznik nr 1).
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków przez okres trwania umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy o którym mowa w ust. 1, w szczególności ze stanem technicznym nieruchomości i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.

§ 2. Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta od dnia 01 stycznia 2016 r. na okres 5 lat, z wyłączeniem nieruchomości wymienionych w załączniku nr 1 do protokołu zdawczo- odbiorczego poz.12-24 (nieruchomości gruntowe); poz.1-4 (nieruchomości budowlane), które wydzierżawione są na okres 1 roku, z możliwością przedłużenia umowy.

§ 3. Rodzaj działalności

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, wyłącznie w celach związanych z prowadzeniem transportu kolejowego oraz realizacją celów statutowych.
2. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się do prowadzenia działalności polegającej na przewozie osób na linii Pleszew – Kowalew.
3. Przewozy prowadzone będą bez jakiegokolwiek dofinansowania tej działalności ze strony Wydzierżawiającego do czasu opracowania planu transportowego dla Powiatu Pleszewskiego, w którym zostanie ujęta kolejowa linia komunikacyjna Pleszew - Kowalew.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników oraz sposobu jego wykorzystania, w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
5. Wydzierżawiający zobowiązuje się każdorazowo uprzedzać Dzierżawcę z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem o zamiarze dokonania oględzin o których mowa w ust. 4.
6. Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot dzierżawy dla celów kontroli oraz współpracować podczas kontroli. W przypadku dwukrotnego nieudostępnienia przedmiotu dzierżawy w umówionym terminie, Wydzierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania umowy **ze skutkiem natychmiastowym**.

§ 4. Czyszn

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić miesięcznie czynsz, którego stawka wynosi – zł + obowiązująca stawka VAT .
2. Czyszn płatny jest do 20 każdego miesiąca – zgodnie z otrzymaną fakturą VAT na konto Urzędu Miasta i Gminy Pleszew wskazane w fakturze .
3. Opóźnienie w dokonaniu wpłaty czynszu spowoduje doliczenie ustawowych odsetek za zwłokę .
4. Czyszn o którym mowa w ust.1 podlega waloryzacji z dniem 1 lipca każdego roku (począwszy od 2017 r.) wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok poprzedni.

Waloryzacja czynszu dzierżawnego nie będzie wymagała zmiany umowy.

O dokonaniu waloryzacji czynszu dzierżawnego Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stanowić będzie integralną część niniejszej umowy.

§ 5. Opłaty eksploatacyjne

Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia we własnym zakresie obciążeń związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków oraz wywozu odpadów stałych.

§ 6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Dzierżawca w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu składa zabezpieczenie w formie kaucji pieniężnej w wysokości zł (słownie: 00/100) na rachunek Wydierżawiającego nr 26 8407 0003 0007 1000 2000 0374 w terminie 14 dni, od podpisania umowy pod rygorem rozwiązania jej **ze skutkiem natychmiastowym** .
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 7 dni po zakończeniu umowy pod warunkiem, że wszystkie zobowiązania wobec Wydierżawiającego są spełnione.
3. W przypadku stwierdzenia utraty wartości dotychczasowego zabezpieczenia, Dzierżawca na wezwanie Wydierżawiającego, zobowiązany jest w terminie 30 dni do jego uzupełnienia, pod rygorem rozwiązania umowy **ze skutkiem natychmiastowym**.

§ 7. Prawa i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: bhp, ppoż, prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
2. Dzierżawca w celu wykonywania działalności zgodnej z przeznaczeniem o którym mowa w § 3 ust. 1 zobowiązany jest we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko uzyskać wszelkie wymagane przepisami prawa pozwolenia, zezwolenia, uzgodnienia i inne wymagane dokumenty.
3. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres trwania niniejszej umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Ewentualne zniszczenia powstałe z winy lub w wyniku zaniedbań ze strony Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązuje się naprawić we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do zabezpieczenia zajmowanej nieruchomości przed niepowołanym dostępem osób trzecich. Jeśli Dzierżawca dokona jakichkolwiek nakładów lub ulepszeń lub wniesie do przedmiotu dzierżawy mienie ruchome stanowiące jego własność, zaleca się, aby Dzierżawca ubezpieczył przedmiot dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej, w przeciwnym przypadku poniesie ewentualne skutki wynikłe z niewywiązywania się z powyższego zobowiązania. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy wniesionym do przedmiotu

dzierżawy powstałe w wyniku kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania szczególnej staranności i ostrożności podczas świadczenia usług transportowych zwłaszcza na skrzyżowaniach z drogami publicznymi i zgłaszania zarządcy drogi uwag i propozycji mających na celu dalszą poprawę bezpieczeństwa uczestników ruchu pieszego i kołowego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania czystości na terenie dzierżawionej nieruchomości.
8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z dzierżawą nieruchomości i prowadzoną w jej obrębie działalnością.
9. Dzierżawcy przysługuje w obrębie wydzierżawionej nieruchomości prawo zamieszczania informacji i reklam związanych z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością, wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
10. Dzierżawca zobowiązany jest poza czynszem określonym w § 4 do pokrywania wszelkich opłat i podatków wynikających z użytkowania nieruchomości opisanej w § 1 oraz do jej ubezpieczenia.

§ 8. Nakłady i ulepszenia

1. Dzierżawca może dokonać nakładów koniecznych i ulepszeń na przedmiot dzierżawy, we własnym zakresie i na własny koszt, z zachowaniem obowiązku uzyskania zgód i pozwoleń wymaganych prawem zarówno od Wydierżawiającego jak i stosownych organów. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy i że nie będzie dochodził od Wydierżawiającego ich zwrotu zarówno w trakcie trwania stosunku dzierżawy, jak i po jego ustaniu. Z chwilą zakończenia umowy dzierżawy nieusuwalne nakłady lub ulepszenia przechodzą na własność Wydierżawiającego. Pozostałe, po ustaniu stosunku dzierżawy Dzierżawca może zdemontować, pod warunkiem przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed dokonania tych nakładów lub ulepszeń.
2. Jeżeli Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego lub innych organów, od których zobowiązany był uzyskać stosowne pozwolenia, dokona w wydierżawionej nieruchomości zmian, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków - na żądanie Wydierżawiającego do niezwłocznego, tj. w czasie właściwym i niezbędnym dla dokonania odpowiednich czynności i prac, przywrócenia stanu sprzed tych zmian, pod groźbą rozwiązania umowy **ze skutkiem natychmiastowym**.
3. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw infrastruktury technicznej znajdującej się w obrębie wydierżawionej nieruchomości, które obciążają Wydierżawiającego, w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wydierżawiającego oraz udostępnić Wydierżawiającemu nieruchomość w celu wykonania napraw lub usunięcia awarii. W przeciwnym przypadku Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

§ 9. Wydanie i odbiór nieruchomości

1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy o którym mowa w § 1 ust. 1, nastąpi na podstawie spisane przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego następnego dnia po zawarciu umowy. Protokół ten stanowić będzie integralną część umowy jako załącznik nr 1.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Odbiór nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy z wydaniem Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy po ustaniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 10% kwoty czynszu brutto, obowiązującego w ostatnim miesiącu trwania umowy, za każdy dzień opóźnienia.
4. W razie poniesienia szkody w wyniku bezumownego zajmowania przedmiotu dzierżawy, przewyższającej kwotę kary umownej o której mowa w ust. 3, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 10. Rozwiązanie umowy

1. Umowa dzierżawy może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
 - 1) stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze i ogłoszono wobec niego upadłość,
 - 2) opóźnia się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wyzierżawiającego terminu 14 dni do zapłaty zaległości,
 - 3) używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 3,
 - 4) nie dokonał wpłaty kaucji określonej w § 6 ust. 1, po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wyzierżawiającego terminu 7 dni do zapłaty kaucji,
 - 5) nie wykonuje obowiązków określonych w § 6 ust. 3 i § 8 ust. 2 po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Wyzierżawiającego terminu wykonania ww. obowiązków,
 - 6) bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub go poddzierżawi.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Strony zgodnie oświadczają, że wszelka korespondencja pomiędzy nimi winna być kierowana na adresy wskazane w niniejszej umowie.
2. W razie zmiany adresu do korespondencji każda ze stron zobowiązuje się zawiadomić drugą stronę pismem o nowym adresie pod rygorem przyjęcia, że korespondencja kierowana na adres dotychczasowy została skutecznie doręczona.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego przenosić wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią.
5. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, trzy dla Wyzierżawiającego.

Załącznik nr 1 - Protokół zdawczo-odbiorczy

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY