

zawarta w dniu ..... 2019 roku w Płocku pomiędzy:  
**Gminą - Miasto Płock**, pl. Stary Rynek 1, 09-400 Płock, posiadającą  
NIP 774-31-35-712, REGON 611016086, reprezentowaną przez Agencję Rewitalizacji  
Starówki ARS Sp. z o. o. z siedzibą w Płocku, ul. Pl. Stary Rynek nr 5 lok. 6A, na  
podstawie ..... z dnia

.....  
NIP 774-23-88-782; Regon 610993612; KRS 0000044769; Sąd Rejonowy dla m. St.  
Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego;  
kapitał zakładowy 25.463.000,00 zł, reprezentowaną przez:

**Prezesa Zarządu** - Jacka Kozińskiego,

**Wiceprezesa Zarządu** - Dariusza Jakubowskiego,

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....  
.....  
zwanym/zwaną dalej „**Dzierżawcą**”,

o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem umowy jest wydzierżawienie stanowiących własność Gminy - Miasto Płock nieruchomości gruntowych oznaczonych jako część działki nr **999/8** i część działki nr **999/5** o łącznej o pow. 2940 m<sup>2</sup> położonych w Płocku, Nabrzeże Stanisława Górnickiego (obręb 8) („przedmiot dzierżawy”) z przeznaczeniem na cele usługowo - handlowe zgodnie z załącznikiem mapowym do umowy.
2. Wyłonienie Dzierżawcy ww. części działki nr **999/8** i części działki nr **999/5** nastąpiło zgodnie z Zarządzeniem nr 502/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 30 kwietnia 2019 roku.

### § 2

1. Dzierżawca zapoznał się z przedmiotem dzierżawy. Z tytułu mogących się ujawnić nieścisłości w podanych rozmiarach lub wad, Dzierżawca nie będzie mógł rościć żadnych pretensji do Wydzierżawiającego, ani też nie będzie dokonywał potrąceń z czynszu dzierżawnego.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że na dzień zawarcia umowy zarządcą i administratorem nieruchomości jest Agencja Rewitalizacji Starówki, ARS sp. z o. o. z siedzibą w Płocku, Plac Stary Rynek 5 lok. 6A (zwana dalej Administratorem). Administrator jest upoważniony do dokonywania w imieniu Wydzierżawiającego wszelkich czynności związanych z realizacją postanowień niniejszej umowy, zaś Dzierżawca zobowiązany jest wszelkie czynności, których adresatem jest Wydzierżawiający dokonywać za pośrednictwem Administratora.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wybudowania na własny koszt na przedmiocie dzierżawy całorocznego obiektu kubaturowego pełniącego funkcję usługowo - handlową zgodnego z koncepcją, której rekomendacja stanowiła podstawę zawarcia umowy w terminie 18 miesięcy od dnia wydania mu nieruchomości, przy czym w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od wydania mu nieruchomości zobowiązany jest do uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę.
2. Przed złożeniem wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę, a gdyby nie było ono wymagane przed zgłoszeniem zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych Dzierżawca ma obowiązek zwrócić się do Wydzierżawiającego o dokonanie oceny zgodności projektu budowlanego z koncepcją, o której mowa w ust. 1. Oceny takiej Wydzierżawiający zobowiązany jest dokonać w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku wraz z projektem budowlanym.

3. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na przedmiocie dzierżawy.
4. Dzierżawca nie jest upoważniony do zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

#### § 4

1. Dzierżawca po wybudowaniu obiektu na przedmiocie dzierżawy zobowiązany jest do utrzymywania go we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, używania go w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, w tym dokonywania na własny koszt bieżących remontów i konserwacji potrzebnych do utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym.
2. Dzierżawca zobowiązany jest także do:
  - 1) zawarcia umów z dostawcami mediów, ponoszenia i regulowania na rzecz dostawców opłat za: zużycie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów, zużycie energii elektrycznej i ciepłej, a także kosztów utrzymania czystości;
  - 2) utrzymania w budynku warunków zapewniających przestrzeganie przepisów bhp i ppoż.;
  - 3) prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz do poddawania obiektu zgodnie z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego:
    - a) okresowej kontroli co najmniej raz w roku polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
      - a. elementów budynku i budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
      - b. instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
      - c. instalacji gazowych oraz przewodów kominowych ( dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
      - d. okresowej kontroli co najmniej raz na 5 lat polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
  - 4) użytkowania budynku zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, w szczególności w zakresie uzyskania odpowiednich uzgodnień i pozwoleń wymaganych dla prowadzonej w budynku działalności;
  - 5) korzystania z budynku w sposób zgodny z jego przeznaczeniem;
  - 6) zapewnienia bezpieczeństwa osobom korzystającym z obiektu;
  - 7) utrzymania obiektu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym;
  - 8) zapewnienia dostępu Wydierżawiającemu, gestorom sieci i służbom miejskim do wszelkich urządzeń, sieci oraz zieleni i innych elementów infrastruktury celem ich przeglądu, konserwacji i naprawy;
  - 9) gromadzenia odpadów komunalnych z wykorzystaniem 3 szt. pojemników podziemnych zlokalizowanych na działce nr ewid. 999/8 i zobowiązany jest do wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym sposób odbioru nieczystości z tych pojemników Dzierżawca zobowiązany jest uzgodnić z Wydierżawiającym. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania innych rodzajów odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 5

Umowa zostaje zawarta od dnia podpisania na okres 10 lat.

#### § 6

1. Za dzierżawę nieruchomości gruntowej Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości: **2 940,00 zł/m-c** (słownie: dwa tysiące dziewięćset czterdzieści złotych 00/100) plus podatek VAT, obliczony wg stawki 1,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

2. Ww. czynsz płatny jest przez Dzierżawcę po wystawieniu faktury przez Wydział Podatków i Księgowości Referat Rozliczeń Podatku VAT Urzędu Miasta Płocka, w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 naliczono zgodnie z zarządzeniem nr 502/2019 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 30 kwietnia 2019 roku w sprawie wydzierżawienia nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy – Miasto Płock zlokalizowanych w Płocku, Nabrzeże Stanisława Górnickiego (obr. 8).
4. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze 69 1020 1592 0000 2402 0273 2097 lub w kasie Urzędu Miasta Płocka przy ul. Zduńskiej 3.
5. Zmiana numeru rachunku bankowego Wydierżawiającego nie wymaga aneksu do umowy.
6. Za datę zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
7. W razie nieterminowej zapłaty Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej.

#### **§ 7**

1. Przekazanie (wydanie) przedmiotu nastąpi nie później, niż w terminie 7 dni od zawarcia umowy. Dzierżawca zgłosi Wydierżawiającemu - nie później niż 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy - gotowość do sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy.
2. Z czynności, o których mowa w ust. 1 Strony sporządzą protokół.

#### **§ 8**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwolnić przedmiot dzierżawy i wydać go Wydierżawiającemu w ciągu 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, w stanie niepogorszonym. Wybudowany przez Dzierżawcę obiekt oraz inne dokonane przez niego naniesienia mogą pozostać na przedmiocie dzierżawy, o ile Wydierżawiający wyrazi na to zgodę. W przeciwnym wypadku Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania rozbiórki obiektu, usunięcia naniesień i przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.
2. W przypadku upływu terminu, o którym mowa w ust. 1 oraz niezłożenia kolejnego wniosku o dzierżawę nieruchomości określonej w § 1, Wydierżawiający naliczy karę umowną z tytułu nieterminowego wydania przedmiotu dzierżawy w wysokości 5% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto określonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki.
3. Kara umowna z tytułu nieterminowego wydania przedmiotu dzierżawy będzie naliczana począwszy od 15 dnia od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, do czasu podpisania protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy przez Gminę-Miasto Płock, bądź do czasu złożenia kolejnego wniosku o dzierżawę nieruchomości określonej w § 1.
4. W przypadku niewykonania zobowiązań, o których mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć koszty wykonania zastępczego, a ponadto zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 5.000,00 zł.
5. W przypadku, gdy kary umowne nie pokryją całości poniesionej szkody, Wydierżawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
6. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w przypadku zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne miesiące, bez zachowania terminu wypowiedzenia, po wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu na uiszczenie zaległego czynszu.
7. W razie uchybienia przez Dzierżawcę któremukolwiek z warunków niniejszej umowy, za wyjątkiem określonego w ust. 6, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia.

8. W przypadku rozwiązania umowy z powodu niezrealizowania w terminie zobowiązań, o których mowa w § 3 ust.1 Wyzdierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 50.000 zł.
9. W przypadku, gdy Dzierżawca wyrazi wolę dzierżawienia przedmiotu dzierżawy po upływie terminu, o którym mowa w § 5, obowiązany jest na miesiąc przed upływem ww. terminu zgłosić to Wyzdierżawiającemu. W takim przypadku Strony mogą w drodze pisemnego aneksu przedłużyć niniejszą umowę lub zawrzeć kolejną na nowych warunkach.
10. W przypadku konieczności użycia przedmiotu dzierżawy z przeznaczeniem na budowę, przebudowę, remont, konserwację i tym podobne dotyczące liniowych instalacji podziemnych i nadziemnych oraz innych urządzeń służących w szczególności do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić ww. teren w celu wykonania powyższych prac, bez prawa żądania odszkodowania.
11. Wszelkie inne naniesienia niż wynikające z koncepcji i nieobjęte pozwoleniem na budowę Dzierżawca może dokonać dopiero po uzyskaniu zgody Wyzdierżawiającego oraz dopełnieniu wszelkich formalności wymaganych przepisami prawa, w szczególności wymaganych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, ze zm.).
12. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa na wydzierżawionym terenie a także do utrzymania porządku i czystości na ww. nieruchomościach. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich skutków cywilno-prawnych wynikających ze szkód związanych z realizacją niniejszej umowy oraz ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku, gdy w związku z niniejszą umową spowoduje szkodę dla Wyzdierżawiającego lub osób trzecich.

#### **§ 9**

Celem kontroli wykorzystania przedmiotu dzierżawy Wyzdierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo oględzin nieruchomości.

#### **§ 10**

1. Dzierżawca nie jest upoważniony do zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca winien utrzymać przedmiot dzierżawy w dobrym stanie.

#### **§ 11**

Dzierżawca ma prawo poddzierżawiać, podnajmować lub użyczać w całości lub w części przedmiot dzierżawy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.

#### **§ 12**

1. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą należności Wyzdierżawiającego z tytułu roszczeń wynikających z umowy w wysokości 50.000 zł, przy czym kwota 45.000 zł zostanie Dzierżawcy zwrócona w terminie 30 dni od dnia oddania do użytkowania obiektu, o którym mowa w § 3 ust. 1. Za dzień oddania do użytkowania uznaje się dzień, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się prawomocna, a w przypadku gdyby obiekt nie wymagał wydania decyzji, dzień w którym upłynął termin na wniesienie sprzeciwu od zawiadomienia o zakończeniu budowy.
2. Kaucję, o której mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego nr 85 1020 3974 0000 5002 0177 9982 w terminie 7 dni od zawarcia umowy.
3. Z wpłaconej kaucji Wyzdierżawiający ma prawo dokonywania potrąceń wszelkich zobowiązań pieniężnych należnych mu od Dzierżawcy.

#### **§ 13**

Koszty utrzymania przedmiotu dzierżawy, jak też wszelkie ewentualne opłaty, daniny i świadczenia na rzecz Gminy oraz inne wynikające z przedmiotu niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

#### **§ 14**

Wydierżawiający udostępnia na swojej stronie internetowej [www.zsz.plock.eu](http://www.zsz.plock.eu) Politykę Zintegrowanego Systemu Zarządzania oraz pozostałe regulacje systemowe przyjęte w Urzędzie Miasta Płocka do stosowania.

#### **§ 15**

W zakresie nieuregulowanym umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, ze zm.).

#### **§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

#### **§ 17**

Ewentualne spory powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy Strony będą starały się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku porozumienia spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie właściwego ze względu na siedzibę Wydierżawiającego sądu powszechnego.

#### **§ 18**

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egzemplarze dla Wydierżawiającego, 1 egzemplarz dla Dzierżawcy.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

Sprawdził formalnie: L. Żółtowska (WOP-IV)  
Sprawdził merytorycznie: