



URZĄD GMINY NADARZYN

ul. Mszczonowska 24
05-830 Nadarzyn

tel. (22) 729 81 85; fax (22) 729 81 75 www.nadarzyn.pl

Znak sprawy: RO.1431.92.2.2018

Nadarzyn, dnia 12 września 2018 roku.

Wiktor Majewski
ul. Wierzbowa 21
05-830 Nadarzyn
w.majewski@nadarzyn.tv

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 lipca 2018 roku informuję, że na podstawie Uchwały na którą Pan się powołuje w złożonym wniosku został wybrany dzierżawca, oraz została zawarta z nim umowa dzierżawy (skan umowy w załączeniu).

Dzierżawca został wybrany w trybie zapewniającym konkurencyjność po uprzednim ogłoszeniu w BIP Urzędu Gminy Nadarzyn. W odpowiedzi na w/w ogłoszenie zgłosiła się jedna zainteresowana osoba fizyczna z którą następnie została podpisana umowa dzierżawy.

Pozostałe dane o które Pan pyta wynikają bezpośrednio z umowy.

Z poważaniem

ZASTĘPCA WÓJTA

mgr inż. Janusz Rajkowski

UMOWA DZIERŻAWY NR 281/2017r.

zawarta w dniu 26.05.2017r. w Nadarzynie pomiędzy:

Gminą Nadarzyn reprezentowaną przez Wójta Gminy Nadarzyn – Janusza Grzyba, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

zamieszkałym w

§ 1 Oświadczenia Stron

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Nadarzynie przy ul. Mszczonowskiej 24, oznaczonej jako działka nr ew. 298/3 dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00116312/3.
2. Wydierżawiający oświadcza, Nieruchomość, o której mowa powyżej, nie jest obciążona prawami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, ani też nie toczy się względem niej żadne postępowanie egzekucyjne, sądowe ani administracyjne.
3. Przed rozpoczęciem prowadzenia na przedmiotowej Nieruchomości działalności wskazanej poniżej uzyska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wszelkie niezbędne zezwolenia, decyzje lub postanowienia,

§ 2 Przedmiot Dzierżawy

1. Na mocy niniejszej Umowy Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy, w zamian za umówiony czynsz, a Dzierżawca akceptuje dzierżawę części Nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 o pow. 2000 m² oznaczonej na załączniku graficznym kolorem żółtym (dalej "**Przedmiot Dzierżawy**") z przeznaczeniem na budowę obiektu handlowo-usługowego.
2. Załącznik graficzny do Umowy stanowią jej integralną część.
3. Wydierżawiający niniejszym oświadcza i zapewnia, że zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Dzierżawca będzie miał pełne prawo posiadania i używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób, który będzie niezbędny do prowadzenia działalności wskazanej w Umowie.
4. Wydierżawiający zapewnia i gwarantuje Dzierżawcy stały i niezakłócony dostęp do Przedmiotu dzierżawy, w tym stałą możliwość dojazdu klientów, dostawy towarów, wywozu odpadów, dokonywania napraw i prac serwisowych służących utrzymaniu sprawności urządzeń Dzierżawcy,
5. Wydierżawiający oświadcza że wyraża zgodę na ujawnianie zawarcia niniejszej Umowy w Księgach Wieczystych nieruchomości o numerze WA1P/00116312/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
6. Dzierżawca zobowiązany jest pod rygorem możliwości rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym do:
 - 1) przygotowania koncepcji programowo - przestrzennej zagospodarowania przedmiotu dzierżawy obejmującej: projekt zagospodarowania terenu, rzut budynków, widok elewacji i przedstawienia jej Wójtowi Gminy Nadarzyn w terminie sześciu miesięcy od dnia podpisania przedmiotowej umowy
 - 2) po uzyskaniu od Wójta pisemnej akceptacji opisanej wyżej koncepcji wystąpienia o pozwolenie na budowę obiektu handlowo-usługowego.
 - 3) do uzyskania pozwolenia na budowę nie później niż 1 rok od podpisania umowy,
 - 4) rozpoczęcia prace budowlanych nie później niż dwa lata od uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - 5) uzyskania pozwolenia na użytkowania nie później niż 3 lata od podpisania umowy.

7. Dzierżawca deklaruje, że podejmie niezbędne działania celem przygotowania realizacji inwestycji bez zbędnej zwłoki.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy na swój koszt w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego pogorszenia wynikającego z prawidłowej eksploatacji. Przy czym wszelkie podjęte przez Dzierżawcę działania związane z realizacją inwestycji, o której mowa w ust. 3, nie uchybiają zobowiązaniu Dzierżawcy do utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
9. Wszelkie prace remontowo-budowlane mogą być wykonane przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do spełniania wszystkich wymogów z zakresu ochrony środowiska, wymogów sanitarnych, przeciwpożarowych oraz BHP wynikających z ogólnie obowiązujących przepisów, jak również odpowiada za zgodność z prawem prowadzonej przez siebie działalności oraz zgodność zainstalowanych przez siebie maszyn, sprzętu i wyposażenia z przepisami z zakresu ochrony środowiska, PIP, BHP, PPOŻ oraz SANEPID, a także decyzjami właściwych organów publicznych.
11. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe na Przedmiocie Dzierżawy, spowodowane przez niego, a w szczególności pracowników, czy wynajętych przez niego robotników. Powyższe szkody będą, według uznania Dzierżawcy, naprawiane przez Dzierżawcę na jego koszt.
12. Wydierżawiający wyraża zgodę na pełne dysponowanie Przedmiotem dzierżawy na cele budowlane, w tym do złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania Przedmiotem dzierżawy dla celów budowlanych. Ponadto wydierżawiający zobowiązuje się nie stawiać ogrodzenia pomiędzy przedmiotem dzierżawy a pozostałą częścią dzierżawionej działki.
13. Dzierżawca ma prawo wykonywać na Przedmiocie Dzierżawy wszelkie prace związane z naprawą, modernizacją, rekonstrukcją, obowiązkowe w świetle obowiązujących regulacji prawnych lub które utrzymują Przedmiot Dzierżawy w stanie umożliwiającym Dzierżawcy prowadzenie działalności określonej w § 1 niniejszej Umowy lub które mają na celu usuwanie awarii i innych nagłych wypadków. W tych celach Dzierżawca ma prawo m.in. instalować, konserwować, użytkować, przerabiać, naprawiać, wymieniać rury, przewody, kable i druty, które przechodzą przez Przedmiot Dzierżawy.
14. Dzierżawca ma prawo do umieszczenia na Przedmiocie Dzierżawy własnej nazwy (szyldu) w sposób zgodny z przepisami prawa. Dzierżawca oraz jego podnajemcy mogą umieszczać na Przedmiocie dzierżawy, w tym w szczególności na ścianach zewnętrznych budynku, neony, kasetony lub inne emblematy, m.in. pylony i znaki kierunkowe, prowadzonej przez niego działalności, według standardów Dzierżawcy z zastrzeżeniem uzyskania niezbędnych prawem zezwoleń, jeśli będą wymagane.
15. Dzierżawca ma prawo prowadzić w wybudowanych na Przedmiocie Dzierżawy budynkach działalność handlowo-usługową oraz oddawania tych budynków w najem bez zgody wydierżawiającego.
16. Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia sobie wszystkich mediów we własnym zakresie. Dzierżawca uprawniony będzie do wystąpienia do dostawcy energii elektrycznej, wody i gazu w celu uzyskania bezpośrednio na Dzierżawcę warunków technicznych przyłączenia w/w mediów do przedmiotu dzierżawy i zawarcia umowy zakupu oraz przesyłu w/w mediów do Przedmiotu dzierżawy bezpośrednio na Dzierżawcę. Jeżeli zaistnieje potrzeba uzyskania dodatkowych zgód w powyższym zakresie od Wydierżawiającego dostarczy on dzierżawcy takie zgody

3 Wydanie Przedmiotu Dzierżawy

Przedmiot Dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy w dniu zawarcia niniejszej Umowy.

§ 4 Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości 100 zł +Vat (słownie: sto złotych +Vat) do czasu oddania w użytkowanie obiektu handlowo-usługowego. Po oddaniu w użytkowanie czynsz będzie wynosił 1000 zł + należny podatek VAT.
2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić wydierżawiającego na piśmie o oddaniu obiektu do użytkowania najpóźniej w terminie 14 dni od uzyskania prawomocnej decyzji w tej sprawie.
3. Czynsz będzie płatny miesięcznie z góry w terminie 14 dni po otrzymaniu przez Dzierżawcę poprawnie wystawionej faktury przez Gminę Nadarzyn przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środka na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wydierżawiający ma prawo naliczania odsetek ustawowych za okres opóźnienia.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy o dokonanej podwyżce.
6. W związku z określeniem klauzuli waloryzacyjnej Wydierżawiający nie będzie wypowiadać wysokości czynszu dzierżawnego.
7. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy oraz do przesyłania ich pocztą/kurierem na adres Dzierżawcy lub inny wskazany przez Dzierżawcę na piśmie adres.
8. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada nr NIP 5342481956.
9. Podatki obciążające przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca.

§ 5 Czasookres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 30 lat tj. od dnia 26.05.2017r. do dnia 25.05.2047r.
2. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca naruszył postanowienia niniejszej umowy lub zalega z płatnością czynszu za dwa kolejne okresy płatności i po udzieleniu dodatkowego 1-miesięcznego terminu uregulowania zadłużenia płatności nie uregulował.
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i następuje za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. Dzierżawca będzie mógł rozwiązać na piśmie niniejszą Umowę z zachowaniem kwartalnego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - a) Wydierżawiający nie przekaze Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy wolnego od wad w sposób i w terminie określonym pomiędzy stronami. Rozwiązanie umowy z tego powodu następuje po uprzednim wyznaczeniu Wydierżawiającemu 14 dniowego terminu usunięcia wad;
 - b) Wydierżawiający swoimi działaniami lub zaniechaniami uniemożliwi dostęp lub korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w sposób określony w Umowie i nie usunie uchybienia pomimo wyznaczenia Wydierżawiającemu dodatkowego 30 dniowego terminu,
 - c) Przedmiot dzierżawy utraci bezpośredni wjazd/zjazd z Drogi oraz Strony nie dojdą do porozumienia co do rozwiązania zastępczego

- d) Zniszczenia budynków na terenie Przedmiotu dzierżawy wskutek pożaru, powodzi, uszkodzeń spowodowanych wiatrem lub innych uszkodzeń powstałych z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy,

§ 6 Dane rejestrowe Stron

1. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie formy prawnej w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian.
2. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu:

- Adres do korespondencji Wydierżawiającego:
Urząd Gminy Nadarzyn
ul. Mszczonowska 24, 05-830 Nadarzyn
- Adres do korespondencji Dzierżawcy:

§ 7 Zabezpieczenia

1. Strony uzgadniają, że Dzierżawca, w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, w tym w okresach odnowienia lub przedłużenia niniejszej Umowy, będzie miał prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży przez Wydierżawiającego Przedmiotu Dzierżawy jakimkolwiek osobom trzecim, o treści odpowiadającej prawu pierwokupu, o którym mowa w art. 596 i nast. Kodeksu Cywilnego. Umowa sprzedaży pomiędzy Wydierżawiającym a osobą trzecią zostanie zawarta pod warunkiem zastrzegającym uprawnienie Dzierżawcy do wykonania prawa pierwokupu wynikającego z niniejszej Umowy. Wydierżawiający niezwłocznie poinformuje Dzierżawcę listem poleconym za potwierdzeniem odbioru o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią w odniesieniu do Przedmiotu Dzierżawy. W/w zapisy będą miały zastosowanie z zachowaniem przepisów dotyczących gospodarki nieruchomościami obowiązujących na dzień sprzedaży nieruchomości.
2. W przypadku gdy Wydierżawiający zamierzałby zbyć Przedmiot Dzierżawy w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, powiadomi o tym fakcie Dzierżawcę na piśmie.

§ 8 Zakończenie dzierżawy

1. Po zakończeniu niniejszej Umowy Dzierżawca ma prawo odłączyć i zabrać wszystkie te urządzenia, ulepszenia i instalacje, które nie mogą być uznane za części składowe Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności wszelkie ruchomości i wyposażenie, przy czym odłączy i zabierze co najmniej wszelkie ruchomości, instalacje, tablice, na których będzie umieszczone logo handlowe Dzierżawcy.
2. Najpóźniej w chwili wygaśnięcia niniejszej umowy zostanie sporządzony przez Strony protokół zwrotu z przeprowadzenia oględzin (dalej zwany "**Protokołem Zwrotu**"), zawierający opis przedmiotu dzierżawy.

3. Najpóźniej 14 dni przed i jednocześnie nie wcześniej niż 60 dni przed ostatnim dniem obowiązywania przedmiotowej umowy nastąpi wycena naniesień przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego zlecona przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy (dalej „Wycena Wartości Rynkowej Naniesień Na Dzień Zwrotu”).
4. Po zakończeniu niniejszej Umowy (w szczególności wygaśnięciu umowy na skutek upływu czasu, porozumienia stron, rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron) Wydierżawiający zatrzyma ulepszenia Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności budynki i budowle wzniesione zgodnie z intencją wyrażoną w § 1 pkt 4 za zapłatą na rzecz Dzierżawcy kwoty stanowiącej wartość Wyceny Wartości Rynkowej Naniesień Na Dzień Zwrotu, dokonanej przez rzeczoznawcę wskazanego przez Wydierżawiającego przy czym kwota ta zostanie zapłacona nie później niż w dniu podpisania Protokołu Zwrotu.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z innych przyczyn niż leżących po stronie Dzierżawcy prze upływem 30 lat od jej zawarcia Dzierżawcy przysługuje prawo do odszkodowania.
6. Po zakończeniu niniejszej Umowy, Dzierżawca, w terminie 60 dni od daty wygaśnięcia Umowy, zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji, z zastrzeżeniem otrzymania wynagrodzenia o którym mowa w ust. 4 powyżej, a także innych postanowień niniejszej Umowy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest dokonać napraw opisanych w Protokole Zwrotu w terminie uzgodnionym z Wydierżawiającym. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Wydierżawiający może wykonać naprawy i inne prace opisane Protokołem Zwrotu we własnym zakresie. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu poniesionych wydatków na podstawie okazanych przez Wydierżawiającego faktur wystawionych przez wykonawców zatrudnionych przez Wydierżawiającego.

§ 14 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy narusza jakiegokolwiek przepis prawa lub utraci ważność w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, jego nieważność nie ma wpływu na ważność niniejszej Umowy.
4. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo dla Wydierżawiającego sąd powszechny.
5. Umowa niniejsza sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

WÓJT GMINY

mgr inż. Janusz Grzyb