PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 2010 roku pomiędzy:

Spółką Restrukturyzacji Kopalń S.A. z siedzibą w Bytomiu przy ul. Strzelców Bytomskich 207, Zakład Kopalnie Węgla Kamiennego w całkowitej likwidacji 41-219 Sosnowiec, ul. Kosynierów 44, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000027497, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 43.836.700,00 PLN numer identyfikacji podatkowej NIP 626-26-19-005, Regon 276902504, reprezentowaną przez :

1…… …….

2 ……. …….

zwaną dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM,

a

……
……
……
……,
reprezentowaną przez:

1. ……. …….

……

2. …….

zwaną dalej DZIERŻAWCĄ,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa trzech osadników wód dołowych byłej KWK „Andaluzja" o numerach inwentarzowym 211/0614, 211/0615 i 211/0616, budynku portierni o numerze inwentarzowym 109/213 oraz gruntu o powierzchni 20.113 m^2 (część działek gruntu o numerach geodezyjnych: 2670/183, 2660/173, 188, 189, 3748/190, 2672/184, 2479/186, 2674/185, 2676/185, 2480/186, 2678/186, 622/187, 2680/187 2682/200, 2569/198 i 197 zapisanych w księdze wieczystej KW nr 1884 prowadzonej przez

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach), położonych w Piekarach Śląskich w rejonie ul. Sadowskiego, zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 umowy.

2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości wymienionych w ust. 1.

§ 2

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę **Dzierżawcy** przedmiot umowy określony w § 1 ust. zgodnie z Uchwałą nr ……Zarządu Spółki Restrukturyzacji Kopalń S. A. w Bytomiu z dnia …….

§ 3

Stan techniczny nieruchomości, będących przedmiotem umowy, znany jest Dzierżawcy i Dzierżawca nie wnosi do niego uwag.

§ 4

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do:
   - utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym,
   - używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, przy przestrzeganiu przepisów prawa i innych i przepisów obowiązujących w tym zakresie,
   - utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym porządku, dokonywania wszelkich napraw, konserwacji, itp. przedmiotu umowy na własny koszt,
   - umożliwienia dojścia/dojazdu przez teren będący przedmiotem dzierżawy do pozostałych osadników znajdujących się w nie objętej niniejszą umową części kompleksu nieruchomości Wydzierżawiającego położonego w rejonie przedmiotu dzierżawy.

2. **Wydzierżawiający** dopuszcza możliwość wykonania prac adaptacyjnych i modernizacyjnych przedmiotu umowy, tylko pod warunkiem uzyskania przez **Dzierżawcę** każdorazowo wcześniejszej pisemnej zgody na powyższe prace i bez prawa żądania przez **Dzierżawcę** zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

3. W przypadku wprowadzenia zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody **Wydzierżawiającego, Dzierżawca** zobowiązuje się do przywrócenia stanu poprzedniego, własnym staraniem i na własny koszt.

4. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot Dzierżawy.

5. Bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego Dzierżawca** nie może poddzierżawić, oddać w najem czy też do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.

6. Po zakończeniu dzierżawy lub rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić, w terminie określonym w § 12 ust. 2, **Wydzierżawiającemu** przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym poza zużycie będące wynikiem prawidłowej eksploatacji w stanie wolnym od osób i rzeczy.

7. W przypadku nie przekazania przez **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy zgodnie z terminem określonym w § 12 ust. 2 **Wydzierżawiającemu** przysługuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% miesięcznego czynszu brutto, za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z nieruchomości.

§ 5.

1. **Dzierżawca** uiszczał będzie **Wydzierżawiającemu** miesięcznie czynsz w wysokości: **…… zł. netto/m-c** plus podatek od towarów i usług tj. …….. zł **brutto/m-c** (słownie: ……brutto). Czynsz dzierżawny obejmuje wszelkie opłaty publiczno-prawne należne od przedmiotu dzierżawy.

2. Czynsz płatny będzie przez **Dzierżawcę** z góry do 25 każdego miesiąca, za każdy miesiąc, na podstawie faktur wystawianych przez **Wydzierżawiającego,** na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

3. Za nieterminowe uiszczanie czynszu **Wydzierżawiający** naliczy odsetki w wysokości ustawowej.

4. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada numer identyfikacyjny **NIP 626-26-19-005.**

5. **Dzierżawca** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada numer identyfikacyjny **NIP …….**

6. **Dzierżawca** oświadcza, że upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawiania faktur bez podpisu **Dzierżawcy.**

7. **Dzierżawca** jest zobowiązany do zawarcia odrębnych umów na dostawę mediów**.**

§ 6

Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli **Dzierżawca** zalegać będzie z należnym czynszem dzierżawnym za dwa pełne okresy płatności lub dopuści się naruszenia innych przepisów lub też innych istotnych postanowień niniejszej umowy.

§ 7

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się wpłacić pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** prowadzony przez …… nr ……... kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu netto tj. kwotę **…….. zł** w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.
2. Z wniesionej kaucji **Wydzierżawiający** będzie miał prawo dokonać potrącenia zaległego czynszu oraz pokryć szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy, z przyczyn leżących po stronie **Dzierżawcy,** lub należności o których mowa w § 4 ust. 7, co zostanie stwierdzone przez **Wydzierżawiającego** w protokole zdawczo - odbiorczym.
3. **Wydzierżawiający** zwróci **Dzierżawcy** wpłaconą nominalną wysokość kaucji, niewykorzystaną lub nie przeznaczoną na zaspokojenie roszczeń Wydzierżawiającego

o których mowa w § 7 ust. 2, na wskazany rachunek bankowy w terminie jednego miesiąca od dnia przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym przedmiotu dzierżawy.

§ 8

Wydzierżawiający, oświadcza, że kwota czynszu dzierżawnego będzie ulegała corocznie podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wskaźnik ten został opublikowany w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2011 roku. Zmiana stawki czynszu o powyższy wskaźnik nie wymaga przesłania zawiadomienia ze strony **Wydzierżawiającego.**

§ 9

Wydzierżawiający, oświadcza, że przedmiot dzierżawy, nie jest objęty ochroną w systemie dozorowania obiektów przez firmy świadczące taką usługę dla Zakładów Spółki Restrukturyzacji Kopalń SA. **Dzierżawca** zobowiązany jest zapewnić ochronę przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt. Z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania tego obowiązku **Dzierżawca** ponosi wobec **Wydzierżawiającego** odpowiedzialność na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia ……. 2010 r. i jest zawarta na czas nieokreślony. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy, z wyłączeniem przypadku o którym mowa w § 8 niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

1. Wydanie **Dzierżawcy** przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy.

2. Zdanie przez **Dzierżawcę Wydzierżawiającemu** przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo– odbiorczego podpisanego przez obie strony nie później niż w ostatnim dniu okresu obowiązywania umowy, bez względu na tryb jej rozwiązania, a więc również w trybie określonym w § 6, w stanie wolnym od osób i rzeczy.

3. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 6., **Dzierżawca** nie przystąpi do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego **Wydzierżawiający** sporządzi ten protokół jednostronnie i z tego tytułu **Dzierżawca** nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń ani też nie będzie kwestionował treści takiego jednostronnie sporządzonego protokołu.

§ 13

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Spory mogące powstać przy realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd dla siedziby **Wydzierżawiającego.**

3. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron**.**

WYDZIERŻAWIAJĄCY: **DZIERŻAWCA:**