

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2011 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 terenu o powierzchni 110.642 m² stanowiącego część działek gruntu o numerach geodezyjnych: 3743/163, 3741/161, 2660/173, 2662/179, 2664/178, 2669/182, 2670/183, 2672/184, 2674/185, 2676/185, 2678/186, 2480/186, 622/187, 2680/187, 2682/200, 2684/242, 2688/245, 2569/198, 1436/64, 1906/196, 1905/195, 3739/194, 3752/194, 197, 3750/193, 189, 188, 3748/190 zapisanych w księdze wieczystej KW nr 1884 prowadzonej przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych

w Tarnowskich Górach, działkę gruntu o numerze geodezyjnym 1435/64 zapisaną w księdze wieczystej KW nr 60375 prowadzonej przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Tarnowskich Górach oraz działkę gruntu o numerze geodezyjnym 1436/64 zapisaną w księdze wieczystej KW nr 1880 prowadzonej przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych 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 nrZarządu 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 należyтым 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 należyтым porządku, dokonywania wszelkich napraw, konserwacji, itp. przedmiotu umowy na własny koszt,
 - umożliwienia **Wydzierżawiającemu** oraz innym użytkownikom dościa/dojazdu przez teren będący przedmiotem dzierżawy do pozostałych osadników oraz działek znajdujących się w nie objętej niniejszą umową części kompleksu nieruchomości **Wydzierżawiającego** położonego w rejonie przedmiotu dzierżawy.
2. Na **Dzierżawcy** spoczywają obowiązki właściciela nieruchomości określone w ustawie z dnia 13.09.1996 r. *O utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. nr 236, poz. 2008 z późn. zm.)*, Kodeksie cywilnym oraz innych obowiązujących przepisach regulujących kwestie związane z utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie technicznym.
3. **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.
4. W przypadku wprowadzenia zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody **Wydzierżawiającego, Dzierżawca** zobowiązuje się do przywrócenia stanu poprzedniego, własnym staraniem i na własny koszt.

5. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot Dzierżawy.
6. Bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego Dzierżawca** nie może poddzierżawić, oddać w najem czy też do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
7. 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.
8. 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 300% 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 należny podatek od towarów i usług VAT. 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 **Wydierżawiający** 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 **Wydierżawiającego** w protokole zdawczo - odbiorczym.
3. **Wydierżawiający** zwróci **Dzierżawcy** wpłaconą nominalną wysokość kaucji, niewykorzystaną lub nie przeznaczoną na zaspokojenie roszczeń **Wydierżawiającego** o których mowa w § 7 ust. 2, na wskazany rachunek bankowy w terminie jednego miesiąca od dnia przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym przedmiotu dzierżawy.

§ 8

1. **Wydierżawiający**, 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 2012 roku. Zmiana stawki czynszu o powyższy wskaźnik nie wymaga przesłania zawiadomienia ze strony **Wydierżawiającego**.
2. Niezależnie od corocznego podwyższenia czynszu, o którym mowa w § 8 ust.1 **Wydierżawiający** może zmienić wysokość stawki czynszu dzierżawnego w przypadku zmiany w wysokości należności publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy. Zmiana ta nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie przesłania zawiadomienia ze strony **Wydierżawiającego**.

§ 9

Wydierżawiający, oświadcza, że przedmiot dzierżawy, nie jest objęty ochroną w systemie dozoru 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 **Wydierżawiającego** odpowiedzialność na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia 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 Wydierżawiającemu** 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 **Wydierżawiający** 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 **Wydierżawiającego**.
3. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: