

**UMOWA DZIERŻAWY – projekt**  
(dla Dzierżawców niebędących członkami Spółdzielni)

zawarta w dniu .....2022r. pomiędzy Kujawską Spółdzielnią Mieszkaniową w Inowrocławiu z siedzibą przy al. Kopernika 7, 88-100 Inowrocław zwaną w dalszej części umowy „Wydierżawiającym”, reprezentowaną przez :

1. mgr Jana Gapskiego – Prezesa Zarządu
2. mgr Ewę Sobczyk – Z-cę Prezesa Zarządu

a Panem / Panią

..... zam.

ul. .... w .....

posiadającym/ą PESEL ....., NIP .....

zwanym/ą w dalszej części umowy „Dzierżawcą” o następującej treści :

§ 1

**Wydierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** bierze teren o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> położony w rejonie ul. Błażka i al. Niepodległości (na działkach Nr 1/60, 1/61, 8/6, 9/22, 9/23) na Osiedlu Rąbin, w Inowrocławiu z przeznaczeniem na :

- 1) **budowę stanowiska garażowego** Nr ... zlokalizowanego w zespole 6, 9, 12, 14, 18-garażowym Nr ... (na działce Nr 1/60),
- 2) **wykonanie robót wspólnych w zakresie zagospodarowania terenu**, w tym : robót ziemnych, instalacji sanitarnych zewnętrznych, instalacji elektrycznych zewnętrznych, robót drogowych, nasadzeń, obsługi geodezyjnej i geologicznej (na działkach Nr 1/60, 1/61, 8/6, 9/22, 9/23), w ramach **Zadania Inwestycyjnego** pn. Budowa zespołów garażowych wraz z zagospodarowaniem terenu w rejonie ul. Błażka i al. Niepodległości na działkach Nr 1/60, 1/61, 8/6, 9/22, 9/23.

§ 2

1. Ustala się miesięczny czynsz i inne opłaty za dzierżawę terenu w następującej wysokości :

1) **czynsz netto** za dzierżawę terenu :

a) z tyt. powierzchni terenu pod stanowisko garażowe :

..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł

*2.038,04 : 86 = ca 23,70 m<sup>2</sup> x 1,59 zł/m<sup>2</sup> = 37,68 zł/m-c*

b) z tyt. powierzchni terenu wynikającej z udziału w utwardzonych częściach wspólnych :

..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł

*2.210,50 : 86 = ca 25,70 m<sup>2</sup> x 0,56 zł/m<sup>2</sup> = 14,39 zł/m-c*

2) **opłata dodatkowa** w okresie realizacji **Zadania Inwestycyjnego**, przy założeniu ..... (ca12) m-nego okresu realizacji :

..... m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł

*(2.038,04 + 2.210,50) : 86 = ca 49,40 m<sup>2</sup>*

*ca 23,70 m<sup>2</sup> + ca 25,70 m<sup>2</sup> = ca 49,40 m<sup>2</sup>*

*ca 49,40 m<sup>2</sup> x 1,50 zł/m<sup>2</sup> = 74,10 zł/m-c*

Razem : ..... *ca 126,17 zł/m-c*

Podatek VAT 23% ..... *ca 29,02 zł/m-c*

Ogółem : ..... *ca 155,19 zł/m-c*

2. Czynsz miesięczny określony w § 2 ust. 1 pkt. 1 podwyższa się w okresie realizacji **Zadania Inwestycyjnego** o opłatę dodatkową w wysokości 1,50 zł/m<sup>2</sup> **określoną w § 2 ust. 1 pkt 2**, z tytułu opieki inwestycyjnej sprawowanej przez **Wydzierżawiającego** nad realizacją **Zadania Inwestycyjnego pn. Budowa zespołów garażowych wraz z zagospodarowaniem terenu w rejonie ul. Błażka i al. Niepodległości na działkach Nr 1/60, 1/61, 8/6, 9/22, 9/23** zwanego dalej **Zadaniem Inwestycyjnym**, przy założeniu .... **12 m-nego** okresu realizacji **Zadania Inwestycyjnego**. W przypadku zmiany okresu realizacji **Zadania Inwestycyjnego** wysokość opłaty dodatkowej z tytułu sprawowania opieki inwestycyjnej ulegnie zmianie do wysokości gwarantującej pokrycie kosztów poniesionych przez **Wydzierżawiającego**.
3. W ramach opieki inwestycyjnej **Wydzierżawiający**, pod warunkiem uzyskania od **Dzierżawcy** i pozostałych 85 dzierżawców terenu, objętego **Zadaniem Inwestycyjnym**, **odpowiednich środków finansowych, wynikających z opłaty dodatkowej, o jakiej mowa w § 2 ust. 1 pkt 2** zobowiązany będzie do :
  - a) zapewnienia opracowania dokumentacji projektowej na realizację **Zadania Inwestycyjnego** wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
  - b) przygotowania i koordynacji umowy o przyłączenie instalacji elektrycznej do sieci ENEA Operator w zakresie niezbędnym do wykonania **Zadania Inwestycyjnego**,
  - c) **pełnienia nadzoru inwestorskiego** przy realizacji **Zadania Inwestycyjnego** nad wszystkimi branżami, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane i innymi obowiązującymi przepisami, wraz z przekazaniem terenu budowy **Wykonawcy** robót,
  - d) zapewnienia uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, zgód, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych na każdym etapie procesu inwestycyjnego, w tym decyzji pozwolenia na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla **Zadania Inwestycyjnego**,
  - e) zapewnienia przekazania **Dzierżawcy stanowiska garażowego** w stanie faktycznym i prawnym zdatnym do natychmiastowego rozpoczęcia użytkowania wraz z kserokopią **pozwolenia na użytkowanie, które** po uregulowaniu wszelkich zobowiązań finansowych względem **Wydzierżawiającego** oraz **Wykonawcy** robót **będzie podstawą do zawarcia umowy dzierżawy terenu na 25 lat**,
  - f) **archiwizacji korespondencji i dokumentacji projektowej po zakończeniu Zadania Inwestycyjnego** lub rozwiązaniu niniejszej umowy,
  - g) przygotowania i przeprowadzenia, z fakultatywnym udziałem **Dzierżawcy** (uwzględniającym obostrzenia wynikające ze stanu pandemii) postępowania o udzielenie zamówienia, zgodnie z obowiązującym u **Wydzierżawiającego** „Regulaminem udzielania zamówień na dostawy i roboty budowlane”, na wyłonienie wykonawcy / wykonawców robót budowlanych; rozstrzygnięcie postępowania nastąpi przy założeniu, że zaproponowana w postępowaniu cena nie przekroczy kwoty wynikającej z kosztorysu inwestorskiego na realizację zadania inwestycyjnego (budowę stanowiska garażowego oraz wykonanie robót wspólnych), tj. 43.100 zł/garaż,
  - h) przygotowania umów na wykonanie **Zadania Inwestycyjnego** z wyłonionym w postępowaniu przetargowym **Wykonawcą** robót,
  - i) udzielania **Wykonawcy** robót stosownych pełnomocnictw (**dot. pozwolenia na użytkowanie**) związanych z realizacją **Zadania Inwestycyjnego**.

### § 3

1. Czynsz wraz z pozostałymi opłatami płatny jest z góry do dnia 20-tego każdego miesiąca w formie przelewu na konto **Wydzierżawiającego** wskazane na fakturze.
2. **Dzierżawca** wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez jego podpisu.
3. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności o jakich mowa w § 2 ust. 1 **Wydzierżawiający** będzie pobierać odsetki ustawowe.
4. Jeżeli **Dzierżawca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i pozostałych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, **Wydzierżawiający** może dzierżawę rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym.
5. **Wydzierżawiający** powinien uprzedzić **Dzierżawcę** o rozwiązaniu umowy udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i pozostałych opłat.
6. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana z winy **Dzierżawcy** (nieregulowanie opłat, niepodpisanie umowy z Wykonawcą) **Wydzierżawiającemu** przysługuje kara umowna w wysokości 3-krotności stawki czynszu i opłat, o których mowa w § 2 ust. 1 umowy. W przypadku, gdy kara umowna nie pokryje powstałej

szkody **Wydierżawiającemu** przysługuje od **Dzierżawcy** odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych.

#### § 4

1. Niniejszą umowę Strony zawierają na okres 1 roku, tj. na czas realizacji **Zadania Inwestycyjnego**, w którym znajdować się będzie stanowisko garażowe, o którym mowa w § 1 umowy.
2. Jeżeli **Zadanie Inwestycyjne** nie będzie wykonane w terminie 1 roku od przekazania terenu pod jego realizację z winy **Dzierżawcy**, **Wydierżawiającemu** przysługuje za okres opóźnienia comiesięczne odszkodowanie w wysokości 3-krotności stawki czynszu i opłat, o których mowa w § 2 ust. 1 umowy.
3. Jeżeli **Zadanie Inwestycyjne** nie będzie wykonane w terminie 1 roku od przekazania terenu pod jego realizację z winy **Wydierżawiającego**, **Dzierżawcy** przysługuje za okres opóźnienia comiesięczne odszkodowanie w wysokości 3-krotności stawki czynszu i opłat, o których mowa w § 2 ust. 1 umowy.
4. Przedłużenie obowiązywania niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie w formie aneksu do umowy.

#### § 5

1. **Dzierżawca** zobowiązany będzie do zawarcia umowy na wykonanie **Zadania Inwestycyjnego**, w zakresie, o którym mowa w § 1 umowy, z **Wykonawcą** robót wyłonionym przez **Wydierżawiającego** w postępowaniu przetargowym, na warunkach ustalonych w tym postępowaniu.
2. **Wydierżawiający** przystąpi do pełnienia nadzoru inwestorskiego przy realizacji **Zadania Inwestycyjnego** po zawarciu umów na wykonanie **Zadania Inwestycyjnego** pomiędzy wszystkimi **Dzierżawcami** terenu objętego **Zadaniem Inwestycyjnym** a **Wykonawcą** robót.
3. Protokolarne przekazanie terenu robót **Wykonawcy** pod realizację **Zadania Inwestycyjnego** nastąpi w terminie 7 dni od podpisania umów pomiędzy **Dzierżawcami** a **Wykonawcą** robót.

#### § 6

1. Po zakończeniu realizacji **Zadania Inwestycyjnego** i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz po uregulowaniu wszelkich zobowiązań finansowych względem **Wydierżawiającego** oraz **Wykonawcy robót** Strony zobowiązują się do zawarcia umowy dzierżawy na okres 25 lat, która będzie podlegała automatycznemu przedłużeniu na czas nieoznaczony z możliwością jej pisemnego wypowiedzenia przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie **Wydierżawiający** przestanie naliczać podwyższony czynsz, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt. 2 i § 2 ust. 2.

#### § 7

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i przepisy wewnątrzspółdzielcze (Statut, regulaminy **Wydierżawiającego**).

#### § 8

1. Spory powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie w drodze negocjacji.
2. W razie braku porozumienia spory poddane zostaną rozstrzygnięciu Sądu właściwemu rzeczowo i miejscowo ze względu na siedzibę **Wydierżawiającego**.

#### § 9

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**DZIERŻAWCA**

**WYDIERŻAWIAJĄCY**