

UMOWA DZIERŻAWY Nr/2012

Dnia..... 2012r. w Tuszynie pomiędzy :

1. Gminą Tuszyn z siedzibą w Tuszynie przy ul. Piotrkowskiej 2/4 NIP 731-25-99-683, REGON 590648304 reprezentowaną przez :

- Burmistrza Witolda Małeckiego

zwaną w dalszym ciągu umowy „Wydzierżawiającym”, a

2. **Panem** legitymującą / ym się dowodem osobistym seria..... numer wydanym przez PESEL NIP.....

zwanym w dalszym ciągu umowy „Dzierżawcą”

zostaje zawarta umowa następującej treści :

Przedmiot dzierżawy

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków z zabudowanej nieruchomości położonej w Tuszynie przy ul., stanowiącej własność Gminy Tuszyn, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KW PT1P/000....., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki, w obrębie .. o powierzchni ha, wykreślonej na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy.
2. Na nieruchomości opisanej w ust. 1 znajduje się budynek, zwany dalej „Budynkiem”.
3. Nieruchomość opisana w ust. 1 :
 - 1) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna przeznaczona jest pod,
 - 2) zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług turystyki i rekreacji.

Czas trwania umowy

§ 2

1. Umowa zawarta jest na czas określony t.j. **10 lat** od dnia **201..r.** do dnia **20..r.**
2. Przed wydaniem oraz zwrotem przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy w którym w szczególności określą stan techniczny budynku, stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń oraz wyposażenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2, stanowi podstawę do ewentualnych rozliczeń między stronami przeprowadzonych według stanu na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Czynsz i opłaty

§ 3

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny ustalony w drodze przetargu ustnego nieograniczonego w wysokości: **zł. netto** (słownie: zł) plus należny podatek VAT (w wysokości 23% miesięcznego czynszu dzierżawnego określonego powyżej obowiązującego w dniu podpisania umowy).

Łączna należność do zapłaty : **zł brutto** (słownie:..... zł).

Zmiana stawki podatku VAT nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu, a wyłącznie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy.

2. Wpłacone wadium w wysokości zł. brutto zostanie zaliczone przez Wydzierżawiającego na poczet czynszu należnego za miesiąc br.
3. Stawka czynszu dzierżawnego podlega corocznie waloryzacji o średnioroczny wzrost cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z tym, że pierwsza waloryzacja nastąpi z dniem 201.. r., a kolejne z dniem danego roku kalendarzowego. Strony postanawiają, że w takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga aneksu, a wyłącznie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy.

4. Oprócz czynszu Dzierżawca obowiązany jest do uiszczania :
 - 1) bezpośrednio na rzecz dostawców mediów opłat za dostawę energii elektrycznej, zimnej wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych;
 - 2) podatków i innych ciężarów związanych z przedmiotem umowy w tym ubezpieczenia oraz podatku od nieruchomości.

§ 4

1. Czynsz z tytułu dzierżawy ustalony w § 3 umowy Dzierżawca zobowiązany jest płacić z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, w pieniądzu w kasie Wydierżawiającego lub przelewem na rachunek bankowy Urzędu Miasta Tuszyna 58124034511111000030316216.
2. Datą zapłaty jest data wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego lub data wpłaty pieniędzy do kasy.
3. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Wydierżawiającemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.
4. Wydierżawiający wystawia faktury VAT, a Dzierżawca wyraża zgodę na ich wystawianie i doręczanie drogą pocztową bez jego podpisu.

Prawa i obowiązki Dzierżawcy

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej umowy. Dzierżawca w szczególności jest zobowiązany do :
 - 1) dokonania – za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego - nakładów koniecznych na przedmiot dzierżawy przy czym Wydierżawiający może zgody odmówić wyłącznie z ważnych powodów, a poczynione przez Dzierżawcę z jego środków własnych nakłady ulegną amortyzacji w czasie nie dłuższym niż czas trwania niniejszej Umowy tj. 10 lat,
 - 2) właściwego utrzymywania i użytkowania budynku zgodnie z

przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),

- 3) poddawania budynku w czasie jego użytkowania kontroli okresowej, prowadzenia odpowiedniej dokumentacji technicznej w tym książki obiektu budowlanego oraz dokonywania odpowiednich przeglądów potwierdzonych wpisami do ww. książki,
 - 4) prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa,
 - 5) dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania budynku w stanie nie pogorszonym,
 - 6) utrzymywania czystości, porządku i dozoru dzierżawionej nieruchomości,
 - 7) przestrzegania przepisów prawnych określających w szczególności bezpieczeństwo przeciwpożarowe, ochronę środowiska i bezpieczeństwo i higienę pracy,
 - 8) prowadzenia na dzierżawionej nieruchomości działalności gospodarczej zgodnie z wpisem z Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr (z rejestru przedsiębiorców)
 - 9) zainstalowanie własnych układów pomiarowych od odbioru mediów oraz podpisania umów z ich gestorami,
 - 10) udzielania Wydierżawiającemu niezbędnych informacji i wyjaśnień w związku z wykonywaniem obowiązków określonych w pkt. 1 - 4 oraz udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego w celu przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania po uprzednim uzgodnieniu terminu z Dzierżawcą.
2. Dzierżawca w terminie do 30 dni od podpisania umowy złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie w którym podda się egzekucji

w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązania :

- 1) zapłaty czynszu za dzierżawę przedmiotowej nieruchomości w kwotach i terminach podanych w § 3 ust. 1 i 3 oraz w § 4 ust. 1 i 2 umowy,
- 2) wydania przedmiotu dzierżawy w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy w terminie i na warunkach określonych w § 12 ust. 1 umowy

pod rygorem skutków określonych w § 9 ust. 4 pkt. 1 umowy.

§ 6

Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie:

- 1) wznosić jakichkolwiek obiektów i naniesień, których charakter, rodzaj i powierzchnia byłyby sprzeczne z przeznaczeniem, o których mowa w § 1 ust. 3 Umowy,
- 2) poddzierżawiać, podnajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
- 3) przenosić na rzecz osób trzecich prawa do naniesień budowlanych, dokonanych na dzierżawionym gruncie.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt w terminie do 30 dni od daty zawarcia umowy do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonywania tych czynności prawnych w okresie obowiązywania umowy, gdy ważność poprzedniej polisy wygaśnie.

2. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać na rzecz Wyzierżawiającego cesji praw z każdorazowo zawartej umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1, oraz powiadamiać o tym ubezpieczyciela, bądź uzyskiwać jego zgodę, jeżeli warunki ubezpieczenia tak stanowią.

§ 8

1. Dzierżawca może wprowadzić inne niż opisane w § 5 ust. 1 pkt. 1 Umowy ulepszenia przedmiotu dzierżawy wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Ulepszenia wprowadzone z naruszeniem postanowień ust. 1 nie podlegają rozliczeniu między stronami umowy, a po jej zakończeniu według wyboru Wydierżawiającego stają się jego własnością lub na jego żądanie zostaną usunięte przez Dzierżawcę.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy

§ 9

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego z zastosowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomości stanie się niezbędna dla realizacji zadań Gminy. Na powyższe Dzierżawca wyraża zgodę.
3. Umowa może być wypowiedziana przez Dzierżawcę z zastosowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia wyłącznie z ważnych powodów których strony nie mogły przewidzieć przy podpisywaniu niniejszej umowy. Na powyższe Wydierżawiający wyraża zgodę.
4. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca narusza postanowienia § 5 ust. 2, § 6 lub § 7 umowy,
 - 2) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn :
 - 1) określonych w ust. 2 i 3 Dzierżawcy przysługuje odszkodowanie wyłącznie za nakłady konieczne opisane w § 5 ust. 1 pkt. 1 oraz za ulepszenia dokonane przez Dzierżawcę za zgodą Wydierżawiającego rozliczone proporcjonalnie do upływu ich amortyzacji nie dłużej jednak niż

25 letniego okresu trwania umowy, których wartość według stanu na dzień wydania przedmiotu dzierżawy zostanie ustalona przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego,

2) określonych w ust. 4 pkt. 1 - 2 Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie za nakłady konieczne opisane w § 5 ust. 1 pkt. 1 oraz za wszelkie ulepszenia, w tym dokonane przez Dzierżawcę za zgodą Wydzierżawiającego, a Wydzierżawiający według swego wyboru może je zatrzymać albo zażądać ich usunięcia przez Dzierżawcę,

§ 10

Dzierżawca nie będzie zgłaszał roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Wydzierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu, związanego z przedmiotem dzierżawy, zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu z zastrzeżeniem § 9 ust. 5 pkt. 1 umowy.

§ 11

Dzierżawca przyjmuje odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe na terenie objętym umową w trakcie trwania umowy.

§ 12

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do 30 dni :
 - 1) zwrócić przedmiot dzierżawy bez uprzedniego wezwania i w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem w szczególności obowiązków, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy,
 - 2) usunąć urządzenia i wyposażenie stanowiące jego własność z przedmiotu dzierżawy.
2. Podstawą do ustalenia faktu zwrotu i stanu w jakim przedmiot dzierżawy się znajduje będzie protokół zdawczo – odbiorczy.
3. W przypadku nie wykonania obowiązku opisanego w ust. 1 pkt. 1 Dzierżawca jest obowiązany do dnia zwrotu przedmiotu dzierżawy co miesiąc uiszczać karę umowną w wysokości 150% stawki czynszu określonej w § 3 ust. 1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania z przedmiotu dzierżawy.

4. Do zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio postanowienia § 4 ust. 1 - 3 umowy.
5. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 13

W przypadku nie usunięcia urządzeń i wyposażenia przez Dzierżawcę do dnia zwrotu przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiający może, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu i udzieleniu dodatkowego 7 (siedmio) dniowego terminu Dzierżawcy do ich usunięcia, dokonać usunięcia poprzez wywiezienie urządzeń i wyposażenia na wysypisko na jego koszt. Na powyższe Dzierżawca wyraża zgodę.

Postanowienia końcowe

§ 14

1. Zmiana niniejszej Umowy – pod rygorem nieważności – może nastąpić wyłącznie w formie aneksu, z zastrzeżeniem postanowień § 3 ust. 1 i 3.
2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wyzierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się oświadczenia skierowane w formie pisemnej na adres wskazany w komparycji umowy.

§ 15

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. W sprawach nie uregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

Spory mogące wynikać z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądów w Łodzi.

§ 17

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w tym dwa dla Wyzierżawiającego, a jeden dla Dzierżawcy.

§ 18

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od dnia
..... 2012r.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający:

.....

.....

.....

(Skarbnik Miasta - kontrasygnata)