

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta ... 2019 r. pomiędzy Gminą Szklarska Poręba reprezentowaną przez Mirosława Grafa - Burmistrza Szklarskiej Poręby, zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

..., ..., wpisaną do ... pod numerem ..., NIP ..., REGON ... reprezentowaną przez ... – zwaną dalej „**Dzierżawcą**”.

Niniejsza umowa zawierana jest w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego zamkniętego w

§ 1

1. Dzierżawca oświadcza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do przeprowadzonego przetargu oraz, że zapoznał się przed rozstrzygnięciem przetargu, z ogłoszeniem o przetargu, stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz, że stan ten nie stanowi dla niego żadnej przeszkody w zawarciu niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, iż Gmina Szklarska Poręba:
 - a) jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej o powierzchni 20 321 m², położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Odrodzenia, w granicach działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr 28/19, nr 31/2, nr 32/1, nr 33/1, nr 37/5, nr 35/2, nr 34/5, nr 34/10 w obrębie 0006, KW JG1J/00093664/8 i JG1J/00093663/1
 - b) na mocy uchwały Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr LXII/699/18 z 28 września 2018 r., wyrażono zgodę na zawarcie niniejszej umowy,
 - c) nie zna żadnych przeszkód prawnych lub faktycznych, uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy, nieruchomość nie stanowi przedmiotu egzekucji sądowej ani administracyjnej, a przeciwko Wydierżawiającemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne, nie zostały ujawnione żadne roszczenia osób trzecich do nieruchomości, stojące na przeszkodzie zawarciu niniejszej umowy,
2. Dzierżawca przyjmuje na siebie wszelkie obowiązki związane z przygotowaniem nieruchomości pod względem prawnym i faktycznym do skutecznego wykonania niniejszej umowy.
3. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny z wyżej złożonymi oświadczeniami Dzierżawcy i Wydierżawiającego oraz okazanymi przy niniejszym akcie dokumentami, wymienionymi w §2.

§ 2

1. Dzierżawca okazuje następujące dokumenty:
 - a) aktualny odpis z ... (KRS, CEIDG)
 - b) koncepcję zagospodarowania terenu z dnia ...
2. Wydierżawiający okazuje następujące dokumenty:
 - a) fragment mapy dotyczący nieruchomości opisanej w § 1,
 - b) uchwałę Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr LXII/699/18 z 28 września 2018 r.

§3

Na mocy niniejszej umowy Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów **nr 28/19, nr 31/2, nr 32/1, nr 33/1, nr 37/5, nr 35/2, nr 34/5, nr 34/10** w obrębie 0006 o łącznej pow. **20 321 m²**, w celu prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości działalności gospodarczej usługowej polegającej na prowadzeniu ..., zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów tzw. „Nowego Centrum” (uchwała Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie nr LVII/700/2014 z dnia 12 listopada 2014 r.) i z

załączoną koncepcją zagospodarowania terenu o której mowa w §2 ust. 1 pkt b). Sposób zagospodarowania nieruchomości: Termin zagospodarowania nieruchomości:

§4

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 9 lat – od ... do

§6

Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

§7

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego wznosić budynków, budowli oraz innych obiektów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki i jego przeznaczeniem, a w szczególności prowadzić na przedmiotowej nieruchomości działalność: ..., o której mowa w §3 niniejszej umowy.
3. Dzierżawca korzystając z przedmiotu umowy nie może naruszać praw osób trzecich korzystających z sąsiednich nieruchomości a także ze szczególną starannością dbać o zasady ochrony środowiska.
4. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy. W szczególności Dzierżawca nie może odmówić przedstawicielom Wyzierżawiającego wstępu do wszystkich miejsc przedmiotu umowy.

§8

1. Dzierżawca ma obowiązek poczynić na przedmiotowej nieruchomości stosowne inwestycje, służące realizacji określonego w §3 celu dzierżawy nieruchomości, wskazane w ofercie złożonej w przetargu w zadeklarowanych terminach, na co Wyzierżawiający niniejszym wyraża wstępną zgodę.
2. Dzierżawca jest zobowiązany ubezpieczyć nieruchomość od ryzyka związanego z prowadzoną działalnością oraz zdarzeń losowych w sposób odpowiadający jej charakterowi i przeznaczeniu. Kopie polisy ubezpieczenia Dzierżawca corocznie przedstawi Wyzierżawiającemu. Wyzierżawiający może zobowiązać Dzierżawcę do zawarcia umowy ubezpieczenia w związku z ryzykiem dla środowiska naturalnego.
3. Wszelkie nakłady na przedmiot umowy dokonywane będą na koszt Dzierżawcy.
4. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zwróci Wyzierżawiającemu nieruchomość w stanie nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowego używania, z uwzględnieniem zmian wynikających z przystosowania nieruchomości do prowadzonej działalności. Wyłącza się uprawnienie Dzierżawcy do zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy.
5. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany w stanie nieruchomości będące następstwem prawidłowego jej używania oraz szkody spowodowane zdarzeniami losowymi a także działaniami osób trzecich niezależnymi od niego.

§9

1. Z tytułu dzierżawy w okresie od grudnia do marca każdego roku Dzierżawca opłacał będzie Wyzierżawiającemu bez wezwania miesięczny czynsz w kwocie netto ... zł (słownie: ... netto), powiększonej o podatek VAT, obliczony według obowiązującej stawki. Z tytułu dzierżawy w okresie od kwietnia do listopada każdego roku Dzierżawca opłacał będzie Wyzierżawiającemu bez wezwania miesięczny czynsz w kwocie netto ... zł (słownie: ... netto), powiększonej o podatek VAT, obliczony według

- obowiązującej stawki. W chwili zawierania umowy stawka ta wynosi 23% Za każdy dzień zwłoki Wyzierżawiający pobierał będzie od Dzierżawcy odsetki ustawowe.
2. Zapłata czynszu, o którym mowa w §9 ust. 1 będzie następować do 10. dnia każdego miesiąca na konto Wyzierżawiającego prowadzonym przez Santander Bank Polska S.A. I Oddział Szklarska Poręba Nr 0310901984000000100810039.
 3. Czynsz opisany w ust. 1 podlegał będzie corocznej waloryzacji wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły opublikowany w Monitorze Polskim przez prezesa GUS i nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. Przed zapłatą czynszu Dzierżawca zobowiązany jest ustalić jego aktualną wysokość po waloryzacji.
 4. Dzierżawca wyraża zgodę, aby Wyzierżawiający zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminie, o których mowa w § 9 ust. 2 niniejszej umowy w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego i odsetek.
 5. Dzierżawca poza czynszem ponosić będzie we własnym zakresie inne opłaty na podstawie odrębnych umów z tytułu:
 - dostarczania energii elektrycznej, gazu i wody,
 - korzystania z kanalizacji miejskiej,
 - utrzymywania czystości,
 - wywozu nieczystości stałych.
 6. Oprócz opłaty czynszowej Dzierżawca będzie uiszczal podatek od nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych, po uprzednim zgłoszeniu obowiązku podatkowego w Referacie Budżetu i Finansów Miasta.
 7. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych należności z tytułu roszczeń przysługujących mu względem Gminy Szklarska Poręba.

§10

Dzierżawca obowiązany jest do przeprowadzania swoim kosztem wszelkich napraw oraz konserwacji przedmiotu umowy.

§11

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, na piśmie z podaniem przyczyn wypowiedzenia umowy.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
 - a) w razie zwłoki Dzierżawcy w zapłacie dwóch kolejnych czynszów,
 - b) w razie naruszenia zasad określonych w § 7 ust 1, 2, 3 i 4 umowy,
 - c) w razie naruszenia umowy, polegającego na niewykonaniu postanowień umowy zawartych w § 8 , w § 3 umowy.
 - d) w razie wykonywania umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami.

§12

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, jak również wszelkie składane na jej podstawie oświadczenia, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu. Integralną częścią umowy jest ogłoszenie o przetargu, dokumenty przetargowe oraz oferta złożona w przetargu. W razie wątpliwości co do intencji stron umowy jej wykładnię należy przeprowadzić w pierwszej kolejności z uwzględnieniem woli stron wyrażonej w związku z przetargiem.
2. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca, a jeden Wyzierżawiający.

§13

1. Wszelka korespondencja dla Stron będzie kierowana na adresy wskazane na wstępie niniejszej umowy.
2. Strony zobowiązują się do zawiadamiania o wszelkich zmianach wskazanych wyżej adresów dla doręczeń w terminie 7 dni od zmiany pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia dokonanego na ostatni wskazany adres.

§14

Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu.

§15

Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić Wydierżawiającemu kaucję w wysokości ... zł. Kaucja stanowić ma zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy, w szczególności terminowego uiszczania czynszu, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy i zostanie zwrócona przez Wydierżawiającego, w terminie 14 dni od dnia wydania nieruchomości oraz ostatecznego rozliczenia umowy. Wydierżawiający może przeznaczyć kaucję na spłatę zaległych zobowiązań (w tym z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych i odszkodowań) Dzierżawcy lub pokrycie wydatków wywołanych postępowaniem Dzierżawcy (w tym na poczet usuwania szkód i pokrywania kosztów ubezpieczenia na przyszłość). W razie zaspokojenia swoich roszczeń przez Wydierżawiającego może on zażądać od Dzierżawcy uzupełnienia kaucji do umówionego poziomu. Dzierżawca nie może dokonywać potrącenia z kaucji gwarancyjnej ani też zaliczać kwot wpłaconych tytułem kaucji na poczet swoich zobowiązań, chyba że Wydierżawiający wyraził na to zgodę na piśmie.

§16

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: