

UMOWA DZIERŻAWY-projekt

zawarta w dniu2021 r. w Poroninie, pomiędzy Gminą Poronin z siedzibą Urzędu Gminy Poronin, ul. Józefa Piłsudskiego 5,
NIP: 736-17-05-814, REGON: 491892630, reprezentowaną przez:
Wójta Gminy Poronin – mgr Anitę Żegleń
Skarbnika Gminy Poronin – dr. Pawła Parę
zwaną dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”, a

.....
zwaną/ym dalej „DZIERŻAWCĄ”.

strony postanawiają:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że zgodnie z treścią księgi wieczystej NS1Z/00023486/5, jest właścicielem nieruchomości gruntowej, działka nr 596/13, położonej w Poroninie przy ul. Józefa Piłsudskiego 2.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część działki ewidencyjnej pow. 300m² z przeznaczeniem na **działalność**
2. Dzierżawca oświadcza, że w na przedmiocie umowy opisanym w ust. 1 nie będzie prowadził działalności obejmującej sprzedaż środków odurzających lub mogących za takie uchodzić oraz nie będzie prowadził usług hazardowych.
3. Dzierżawca zapoznał się ze stanem części działki stanowiącej przedmiot dzierżawy i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń co do jego stanu.
4. Teren dzierżawy przedstawiony został na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Wydzierżawiający wyraża zgodę na wykonanie przez Dzierżawcę wszelkich prac budowlanych związanych z posadowieniem na nieruchomości na utwardzonym terenie (np. pawilonu gastronomicznego lub handlowego, ostateczna treść zostanie uzupełniona po złożeniu oświadczenia o którym mowa § 4 pkt. 1 Regulaminu przetargu)
Dzierżawca przedłoży do akceptacji Wydzierżawiającemu koncepcję / projekt planowanego do montażu/instalacji pawilonu gastronomicznego lub handlowego.
6. Wydzierżawiający, udostępni Dzierżawcy na potrzeby prowadzonej działalności, toalety znajdujące się w budynku „Wańkówka”, wejście od strony parkingu na następujących warunkach: (ostateczna treść zostanie uzupełniona w wyniku ustaleń z Dzierżawcą).

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydzierżawiającemu, **miesięczny** czynsz dzierżawny, w wysokości **zł netto** + 23% podatku VAT (w kwociezł) co daje kwotę **zł brutto** (słownie:złote 00/100) **płatny z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury**. Wysokość czynszu została ustalona w wyniku ustnego, nieograniczonego przetargu na dzierżawę w dniu 8 grudnia 2021r.

2. Wyzdierżawiający zalicza wpłacone do przetargu wadium w wysokości 100,00 zł na poczet czynszu dzierżawnego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać wpłat kwoty wymienionej w ust. 1 w kasie tut. Urzędu lub na konto Wyzdierżawiającego – nr konta 59 8821 0009 0000 0000 1339 0031. Zmiana numeru rachunku bankowego Wyzdierżawiającego nie wymaga aneksu do Umowy, lecz będzie następować na podstawie jednostronnego zawiadomienia Wyzdierżawiającego dokonanego na piśmie.
4. Oprócz czynszu wyszczególnionego w ust.1 Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat związanych z przedmiotem dzierżawy:
 - a) podatku od nieruchomości – Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia deklaracji lub informacji podatkowej w Urzędzie Gminy Poronin
 - b) opłat za: wywóz nieczystości stałych, dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wg odrębnych umów zawartych z dostawcami
 - c) opłat za energię elektryczną na podstawie not obciążeniowych / faktur wystawianych przez wydzierżawiającego na podstawie rzeczywistego zużycia odczytywanego z podlicznika.
- d) Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
- e) Roczny czynsz będzie ulegał zwiększeniu w oparciu o średnioroczny wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, począwszy od 2023 roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia ani zawarcia aneksu. Odmowa przyjęcia przez Dzierżawcę zmienionego czynszu dzierżawnego upoważnia Wyzdierżawiającego do rozwiązania umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
W przypadku ujemnego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wysokość czynszu pozostaje bez zmian.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) uzyskać wszystkie zgody i zezwolenia wymagane przez prawo związane z działalnością prowadzoną na przedmiocie dzierżawy w tym również uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na lokalizację budynku/pawilonu na dzierżawionej działce.
 - b) adaptacji trenu pod planowaną działalność oraz uruchomienia działalności na części działki stanowiącej przedmiot dzierżawy, nie później niż w terminie 1 roku od daty zawarcia umowy dzierżawy.
 - c) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytych stanie porządkowym,
2. Bez zgody Wyzdierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części, w poddzierżawę lub najem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.
4. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobach i mieniu doznane na przedmiocie dzierżawy przez osoby trzecie.

§ 5

1. Wyzdierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada wszystkie zezwolenia i dokumenty prawem wymagane do

prowadzonej działalności.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony: 6 lat od podpisania umowy.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.
3. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - a) zamierza przeznaczyć przedmiot dzierżawy na działalność związaną z wykonywaniem zadań własnych gminy,
 - b) przedmiot dzierżawy zostanie wyznaczony do sprzedaży,
 - c) ulegną zmianie przepisy prawa uniemożliwiające dzierżawę nieruchomości.
4. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
 - c) używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - d) prowadzenia przez Dzierżawcę działalności obejmującej sprzedaż środków odurzających lub mogących za takie uchodzić oraz prowadzenia usług hazardowych.
 - e) zmiany przepisów prawa uniemożliwiających dzierżawę,
 - f) gdy przedmiot dzierżawy jest niezbędny Wyzierżawiającemu do realizacji jego obowiązków ustawowych,
 - g) gdy Dzierżawca, pomimo wezwań nie utrzymuje czystości i porządku na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy.
5. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontu lub napraw sieci zlokalizowanych na terenie oddanym w dzierżawę Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia terenu dzierżawy w niezbędnym zakresie. W przypadku braku zgody Dzierżawcy, Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu umowy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 7

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy Wyzierżawiającemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, w terminie do 14 dni od upływu okresu, na jaki umowa została zawarta. Z czynności zwrotu przedmiotu dzierżawy strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w przekazaniu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić karę umowną za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w wysokości 200% stawki miesięcznego czynszu brutto obowiązującego przed zakończeniem umowy.
3. Wyzierżawiający może dochodzić odszkodowania przekraczającego zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych.

§ 8

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego.
3. Umowa została sporządzona w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po podpisaniu 2 egz. otrzymuje Wyzierzawiający, a 1 egz. Dzierżawca.
4. Spory wynikłe z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla Wyzierzawiającego.

Wyzierzawiający:

Dzierżawca: