

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2016r. w Rudzie Malenieckiej pomiędzy:

Gminą Ruda Maleniecka, 26 - 242 Ruda Maleniecka 99A posiadającą numer NIP 658 187 20 92, Regon 291010659 reprezentowaną przez Wójta Gminy w Rudzie Malenieckiej – Leszka Kucę zwaną w dalszej części umowy *Wydzierżawiającym*

a

..... reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy *Dzierżawcą*

§1

Oświadczenie Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka nr 1628 o pow. 0.5100 ha położonej w obrębie Koliszowy, dla której Sąd Rejonowy w Końskich prowadzi księgę wieczystą nr KI1K/00029265/0.
2. Przedmiotem dzierżawy jest część wyżej wymienionej nieruchomości zabudowanej o pow. 0.3200 ha, oznaczonej na szkicu graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem murowanym o powierzchni użytkowej 198,4 m². Przedmiotowa nieruchomość wydierżawiana jest z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie pracy socjalnej i interwencji kryzysowej.
3. Nieruchomość opisana w ust. 1 nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich. W stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne, mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca nieruchomości został wybrany w wyniku przetargu ustnego – licytacji, który odbył się w dniu 2016r.

§2

Oświadczenie Dzierżawcy

1. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wydierżawiającego związanych z realizacją umowy,
 - b) znany mu jest stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot dzierżawy spełnia wymogi jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, w sprawie szczegółowego wyposażenia- budynku – przystosuje go we własnym zakresie na własny koszt i ryzyko do zamierzonej działalności oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później,
 - c) zrzeka się wszelkich roszczeń o obniżenie czynszu,
 - d) po zakończonym okresie dzierżawy zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.
2. Rozwiązanie umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcie, w tym z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego nakładów finansowych poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy.

§3

Przedmiot umowy

1. Wyzierżawiający na podstawie niniejszej umowy oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej 198,4 m², położonej w obrębie Koliszowy, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 1628 o pow. 0.5100 ha, tj. część tej nieruchomości o pow. 0.3200 ha, z przeznaczeniem na działalność związaną ze świadczeniem usług w zakresie pracy socjalnej i interwencji kryzysowej.
2. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcom na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§4

Okres najmu

1. Umowa niniejsza zawierana jest na okres 15 lat od dnia podpisania umowy dzierżawy.
2. Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za pełne dwa okresy płatności, z zastrzeżeniem, że Wyzierżawiający, przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, zobowiązany będzie – pod rygorem nieważności – pisemnie wezwać Dzierżawcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu termin, który nie będzie krótszy niż 7 dni od daty doręczenia wezwania.
3. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy w innych przypadkach jedynie za porozumieniem stron.
4. Rozwiązanie umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcie, w tym z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wyzierżawiającego nakładów finansowych poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy.

§5

Opłaty

1. Z tytułu umowy dzierżawy, Dzierżawca będzie uiszczać na rzecz Wyzierżawiającego, płatny z góry miesięczny czynsz dzierżawny w terminie do dnia 20-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT, przelewem na jego konto wskazane na fakturze w wysokości zł netto + obowiązujący podatek VAT. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
2. Czynsz za niepełne miesiące liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy.
3. Strony zgodnie ustalają, iż kwota czynszu, wskazanego w pkt. 1 niniejszego paragrafu będzie corocznie w I kwartale każdego roku korygowana o ostatni średnioroczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego Monitorze Polskim.
Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy lecz winna być poprzedzona pisemnym zawiadomieniem o dokonanej podwyżce. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić od miesiąca następnego po ogłoszeniu wskaźnika inflacji przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
4. Oprócz wskazanego w ust. 1 czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat, podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.
5. Za opóźnienie w terminie zapłaty czynszu dzierżawnego oraz innych opłat Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić odsetki ustawowe.

§6

Obowiązki Dzierżawcy

1. W trakcie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i określonym celem gospodarczym zawartym w §3 pkt 1 niniejszej umowy, przestrzegania przepisów: BHP, p.poż., ekologicznych, sanitarnych oraz innych postanowień związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy jak i porządku publicznego a także dobrych obyczajów,

b) utrzymanie czystości i estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy.

§7

Szczególne prawa i obowiązki stron

1. Wyzierżawiający ma prawo wstępu i kontroli przedmiotu dzierżawy pod kątem przestrzegania postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Dzierżawcą.
2. Wszelkie zmiany w przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy mogą odbywać się jedynie za pisemną uprzednią zgodą Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może oddać osobie trzeciej przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania oraz go poddzierżawiać. Naruszenie niniejszego postanowienia stanowić będzie podstawę do rozwiązania niniejszej umowy z winy Dzierżawcy.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wyzierżawiającemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności.
5. Wszelkie prace remontowe, budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca muszą być realizowane za zgodą Wyzierżawiającego z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. Obowiązkiem Dzierżawcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji rządowej i samorządowej.

§8

Postanowienia końcowe

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca w sposób rażący dopuszcza się naruszeń istotnych postanowień umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
5. Ewentualne koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi Dzierżawca.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca:

Wyzierżawiający: