

Umowa dzierżawy nr/2019

Zawarta w dniu roku w Zaklikowie pomiędzy
Gminą Zaklików ul. Zachodnia 15, 37 – 470 Zaklików, NIP 865 – 23 – 96 – 324, reprezentowaną
przez:

Dariusza Toczyskiego – Burmistrza Zaklikowa,
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
....., reprezentowanym przez:

1.
2.

zwaną w treści umowy „Dzierżawcą” o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem działek nr ewid. 1344 oraz działki nr ewid. 1347 położonych w miejscowości Zaklików.
2. Przedmiotem umowy jest dzierżawa części nieruchomości, o których mowa w ust. 1, tj. część działki nr ewid. 1344 o pow. 0,10 ha oraz część działki nr ewid. 1347 o pow. 0,15 ha, na których to znajduje się jeden obiekt budowlany, tj. budynek „MOLO” wraz z pomostem.
3. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje nieruchomość wskazaną w ust. 2.
4. Części działek będące przedmiotem dzierżawy szczegółowo wskazane zostały na mapie – stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, iż znany mu jest stan przedmiotu dzierżawy, w tym zagospodarowanie terenu, rozwiązania komunikacyjne i wyposażenie w media i nie wnosi co do tego żadnych zastrzeżeń.
6. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na prowadzenie działalności związanej z prowadzeniem działalności rekreacyjno – handlowej.
7. Dzierżawcy przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy dzierżawy na dalszy okres, jeżeli złoży pisemną ofertę, jednakże pod warunkiem, że wywiązywał się z postanowień umowy oraz nie będzie to kolidowało z interesami gminy.

§ 2

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich.
2. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo – odbiorczym, zawierającym m.in. opis stanu technicznego budynku oraz wykaz instalacji i urządzeń, w które budynek jest wyposażony.
3. Wydzierżawiający ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu dzierżawy, w całym okresie obowiązywania umowy, w szczególności w celu kontroli prawidłowej eksploatacji budynku oraz jego stanu technicznego.
4. Po stronie Gminy Zaklików znajduje się uzbrojenie działki objętej przedmiotem dzierżawy w sieć wodociągową i kanalizacyjną - prognozowany termin realizacji prac do końca 2020 roku.

§ 3

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy na prowadzenie działalności rekreacyjno – handlowej, zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności, o której mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 3.1 Wykonania adaptacji budynku i przeprowadzenia remontu zgodnie z projektem koncepcyjnym przedstawionymi w ofercie złożonej w przetargu – oferta stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
- 3.2 Prowadzenia działalności w sposób i na zasadach określonych w ofercie w części dotyczącej programu działalności oraz charakteru lokalu.
4. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać czystość na wydzierżawianej nieruchomości.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia porządku oraz przestrzegania przez klientów obiektu rekreacyjno – handlowego powszechnie uznanych norm zachowania ciszy nocnej, w szczególności niedopuszczenia do wybryków chuligańskich i przebywania na nieruchomości osób zakłócających spokój oraz niedopuszczenia do nadmiernego hałasu. Wymienione czynności Dzierżawca zobowiązany jest realizować między innymi poprzez zapewnienie własnych służb porządkowych i ochrony dzierżawionego obiektu.

§ 4

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) Wykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia w budynku działalności określonej w § 1 ust. 6, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) Dbłości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny budynku, utrzymania w budynku porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) Nie oddawania nieruchomości w poddzierżawę lub bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego,
- 4) Uzyskania wymaganych prawem pozwoleń związanych z remontem lub przebudową przedmiotu dzierżawy oraz z adaptacją budynku na lokal gastronomiczny i rekreacyjno - handlowy.
- 5) Uzyskanie zezwoleń i koncesji wynikających z prowadzonej działalności.
- 6) Utrzymywania budynku zgodnie z przepisami określonymi w art. 61 – 64 ustawy prawo budowlane, w tym do przeprowadzania okresowej kontroli stanu technicznego obiektu oraz prowadzenia książki obiektu budowlanego
- 7) Ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z postanowieniami § 9.

§ 5

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na własny koszt, we własnym zakresie i na własne ryzyko bieżących konserwacji oraz remontów budynku znajdującego się na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, gwarantujących jego utrzymanie w należyтым stanie.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu określonego § 7, oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych. Dzierżawca zawrze we własnym imieniu wszelkie niezbędne umowy z dostawcami mediów i usługodawcami.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny płatny w wysokości zł brutto w terminie do 31 marca każdego roku przez pierwsze 5 lat dzierżawy.
2. Po upływie czasu, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny płatny w wysokości zł brutto do 31 marca każdego roku.
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca jest obowiązany uiszczać czynsz, o którym mowa w ust. 1 i 2, na podstawie faktury

przekazanej przez Wydierżawiającego.

5. Czynsz określony w ust. 2 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od 6 roku dzierżawy, o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu następuje automatycznie i nie wymaga powiadomienia Dzierżawców ani zmiany umowy.
6. Przekroczenie terminu **zapłaty** spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę.
7. Opóźnienie w zapłacie czynszu, przekraczające kwotę liczoną za dwa pełne okresy płatności, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wydierżawiający może również w takim przypadku wyznaczyć Dzierżawcy dodatkowo jednomiesięczny termin do zapłaty zaległości, o czym powiadomi Dzierżawcę pisemnie.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania adaptacji budynku zgodnie z projektem koncepcyjnym oraz przeprowadzenia remontu obiektu „Molo” wraz z pomostem - zgodnie ze złożoną ofertą.
2. Minimalny zakres prac remontowych, o którym mowa w ust. 1, to: remont dachu – wymiana pokrycia (obecnie przykryty eternitem), wykonanie instalacji i przyłączy wodno-kanalizacyjnych, wykonanie instalacji elektrycznej, remont elewacji i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, kompleksowy remont pomostu niezbędny z uwagi na jego stan techniczny.
3. Dzierżawca, zobowiązany jest do zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, tj. wykonania robót, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 w terminie do 5 lat od daty zawarcia niniejszej umowy, tj. do r.
4. W przypadku nie dotrzymania terminu określonego w ust. 3 Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar w wysokości 500 zł brutto za każdy miesiąc opóźnienia.
5. W przypadku nie dotrzymania terminu określonego w ust. 3 i opóźnienia o okres dłuższy niż 6 miesięcy Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia oraz bez obowiązku zwrotu Dzierżawcy poniesionych przez niego nakładów na przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca, przed rozpoczęciem robót, zobowiązany jest uzyskać pisemną akceptację projektu adaptacji i remontu lub przebudowy budynku, wraz z kosztorysem planowanej inwestycji, przez Wydierżawiającego.
7. Za termin zakończenia zagospodarowania działki uznaje się dzień uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu.
8. Po upływie 5 lat dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do udokumentowania zagospodarowania terenu poprzez przedłożenie kopii decyzji oraz uzgodnień i opinii, o których mowa w ust. 10 i 11, oraz rozliczenie poniesionych nakładów na zagospodarowanie terenu poprzez przedłożenie dokumentów finansowych potwierdzających poniesione wydatki.
9. Dzierżawca oświadcza, że w trakcie obowiązywania umowy jak i po jej zakończeniu nie będzie rościł żadnych praw w stosunku do przedmiotu dzierżawy jak i do Wydierżawiającego z tytułu poniesionych przez siebie nakładów związanych z zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy oraz zobowiązuje się pozostawić Wydierżawiającemu w przedmiocie dzierżawy wszystkie urządzenia, będące wyposażeniem obiektów budowlanych.
10. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wymagane prawem pozwolenia, zezwolenia i uzgodnienia na remont (budowę/rozbudowę) i użytkowanie przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 2.
11. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona (jeżeli okaże się to konieczne), niezbędną infrastrukturę, a także uzyska zgody i opinie niezbędne do jej realizacji.
12. Wszelkie prace na terenie objętym umową, w czasie jej obowiązywania, w tym związane z realizacją remontów obiektów budowlanych Dzierżawca będzie wykonywał we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa domagania się od Wydierżawiającego zwrotu nakładów.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od pożaru, zalania oraz innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy, na kwotę nie niższą niż wartość odtworzeniowa budynku, z uwzględnieniem aktualizacji wartości przedmiotu dzierżawy w związku z realizacją robót remontowych i dostarczenia Wydierżawiającemu kopii polisy ubezpieczeniowej.

§ 10

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy zachodzi chociaż jedna z podanych poniżej okoliczności, tj. Dzierżawca:
 - 1.1 Nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty i zachodzą przesłanki opisane w § 7 ust. 7,
 - 1.2 Nie wywiązuje się z obowiązków i ustaleń określonych w § 3, a w szczególności:
 - w przypadku otrzymania przez Wydierżawiającego kilkukrotnych uzasadnionych skarg z tym związanych lub stwierdzenia zdarzeń naruszających warunki umowy przez Policję,
 - nie realizowania inwestycji zgodnie z projektem koncepcyjnym i remontu zawartym w ofercie do przetargu,
 - 1.3 w przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 5
2. Wydierżawiający może ponadto wypowiedzieć umowę z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) korzysta z budynku, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
 - 2) nie dochował obowiązków określonych w § 6, § 9,
 - 3) zaprzestał prowadzenia faktycznej działalności,
3. W przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego na podstawie którejkolwiek z przesłanek określonych w ust. 1 i ust. 2 Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych przez niego nakładów na przedmiocie dzierżawy.
4. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, ze skutkiem doręczenia korespondencji w dniu drugiego awiza.

§ 11

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Po upływie okresu, na który zawarto umowę, oraz w każdym przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany wydać Wydierżawiającemu nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w stanie, w którym znajduje się ona na dzień sporządzenia protokołu oraz zdatnym do użytkowania, wraz z wymaganą przepisami prawa dokumentacją techniczną budynku, w tym książką obiektu budowlanego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy, w przypadku braku możliwości ich polubownego rozwiązania przez Strony, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydierżawiający i jeden Dzierżawca.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....