

UMOWA Nr
dzierżawy nieruchomości

zawarta w dniu r. w Polańczyku, pomiędzy
Gminą Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk, reprezentowaną przez:
Adam Piątkowski – Wójt Gminy Solina zwanym w dalszej części umowy
Wydzierżawiającym,

a:

zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą o następującej treści:

zawarta na podstawie protokołu przetargu z dnia

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości

2. Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości,
o której mowa w ust. 1, a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę
i zobowiązuje się płacić na rzecz Wydzierżawiającego umówiony czynsz. Oferta
Dzierżawcy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Przekazanie przedmiotu umowy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi w terminie do 7
dni od dnia podpisania umowy protokołem zdawczo-odbiorczym, który określał
będzie jego stan, stopień zużycia znajdujących się na nim budynków, instalacji
i urządzeń. Protokół jako załącznik Nr 2 do niniejszej umowy będzie stanowił
podstawę do rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy.

§ 2

1. Dzierżawca, podpisując niniejszą umowę, oświadcza że znany mu jest stan
przedmiotu umowy, i że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego
użytku.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i osobie
wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z korzystaniem
z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy i prowadzeniem na niej
działalności.

§ 3

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem
i wymaganiami prawidłowej gospodarki, z tym że :

1) **budynek socjalny**: Wydzierżawiający dopuszcza zagospodarowanie na tzw.
małą gastronomię. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać
wymagane prawem pozwolenia na użytkowanie przedmiotu umowy w zakresie
działalności jaką ma prowadzić;

2) **szalety**:

- a) oznakowania toalety poprzez umieszczenie na zewnątrz obiektu w widocznym miejscu tabliczki z informacjami o Dzierżawcy (nazwa, adres), oraz cennika usług, przy czym cena za usługę nie może przekroczyć kwoty 3 zł brutto,
- b) zapewnienia stałego i właściwego dozoru w toalecie,
- c) utrzymania właściwego stanu technicznego toalety,
- d) zapewnienia środków czystości tj.: papier toaletowy, mydło w płynie, ręczniki papierowe, oraz środków dezynfekcyjnych i odświeżających zgodnie z wymogami służb sanitarnych,
- e) utrzymania toalety w należyтым stanie sanitarnym, odpowiadającym wymogom państwowej inspekcji sanitarnej z pełną odpowiedzialnością przed instytucjami kontrolnymi;
- f) dbania o należyty porządek i estetykę obiektu;

3) parkingi:

- a) Dzierżawca udostępni bezpłatnie parking uczestnikom mszy w kaplicy uzdrowskiej w soboty godzinach 17⁰⁰-18⁰⁰ i w niedziele w godzinach 7⁰⁰ do 9⁰⁰,
- b) oznakowania parkingów poprzez umieszczenie na w widocznym miejscu tabliczki z informacjami o Dzierżawcy (nazwa, adres), oraz cennika usług, przy czym cena za usługę nie może przekroczyć kwoty 3 zł brutto za każdą godzinę parkowania pojazdu o masie całkowitej do 3,5 tony, oraz 10 zł brutto dla autobusów,
- c) Dzierżawca jest odpowiedzialny za utrzymanie parkingu w czystości, a w okresie zimowym za bieżące odśnieżanie parkingu;

4) korty:

- a) oznakowania kortów poprzez umieszczenie w widocznym miejscu tabliczki z informacjami o Dzierżawcy (nazwa, adres), oraz cennika usług;
- b) Dzierżawca jest zobowiązany do dołożenia wszelkiej staranności w utrzymaniu kortów w należyтым stanie technicznym, ma obowiązek utrzymywania kortów w stałej gotowości do gry i udostępniania ich do użytkowania, przy sprzyjających warunkach atmosferycznych - w godzinach otwarcia obiektu.

2. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić sprawne funkcjonowanie dzierżawionego obiektu we wszystkie dni tygodnia co najmniej w sezonie tj. od 1 maja do 30 września, oraz nadzorować przedmiot umowy również po sezonie.

3. Dzierżawca jest uprawniony w szczególności do:

- a) pobierania opłat za korzystanie z przedmiotu umowy,
- b) prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej, jeżeli przedmiot umowy obejmuje budynek socjalny, po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.

§ 4

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie może:

- a) czynić w rzeczy dzierżawionej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy ani dokonywać zmian naruszających jego konstrukcję,

b) oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub bezpłatne używanie osobom trzecim.

2. Naruszenie zakazów wskazanych w ust. 1 będzie w swoich skutkach równoznaczne z używaniem rzeczy w sposób sprzeczny z umową i upoważnia Wydzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie art. 667 § 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 694 k.c. (bez wypowiedzenia).

§ 5

1. Dzierżawca płać będzie Wydzierżawiającemu czynsz w następujących terminach i wysokościach:

- a) - w terminie do dnia 15 lipca 2016 r.,
- b) - w terminie do dnia 15 sierpnia 2016 r.,
- c) - w terminie do dnia 15 lipca 2017 r.,
- d) - w terminie do dnia 15 sierpnia 2017 r.,

- na konto bankowe w PBS O/Lesko nr 91 8642 1012 2003 1206 0654 0001.

2. Wydzierżawiający za każdy z okresów rozliczeniowych wystawi fakturę VAT.

3. Jeżeli termin zapłaty upływa w sobotę, niedzielę, dzień świąteczny ustawowo wolny od pracy, to zapłatę należy uiszczyć najpóźniej pierwszego dnia roboczego.

4. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wydzierżawiającego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

5. Wydzierżawiający ma prawo zaliczać wpłaty Dzierżawcy w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, w szczególności na pokrycie kosztów wezwań do zapłaty.

6. Jeżeli Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu, podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub nieczystości ciekłych co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia.

7. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawcę obciąża obowiązek zapłaty czynszu w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania umowy. Inne należności wynikające z niniejszej umowy dzierżawca uiszcza zgodnie z obowiązującymi przepisami, lub odpowiednio do ilości oddanych śmieci, ścieków, pobranego gazu, wody i energii elektrycznej.

8. Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat za usługi, o których mowa w § 6 umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Dzierżawca wpłaci na konto Wydzierżawiającego, najpóźniej w chwili przystąpienia do podpisania umowy, kaucję gwarancyjną w wysokości 10% wartości brutto umowy, tj. zł.

2. Kaucja jest przeznaczona na zaspokojenie roszczeń Wydzierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy z tytułu zaległego czynszu, opłat wskazanych w niniejszej umowie, kar umownych lub odszkodowania za szkody spowodowane przez Dzierżawcę w przedmiocie umowy.

3. Wykorzystanie kaucji na ww. cele w trakcie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu może nastąpić wyłącznie po bezskutecznym upływie wezwania do zapłaty.
4. Wyzierżawiający jest obowiązany powiadomić pisemnie Dzierżawcę o potrąceniu należności z kaucji gwarancyjnej. Dzierżawca zobowiązany będzie do uzupełnienia kwoty kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu. W przypadku, jeśli wysokość kaucji nie pokryje w całości należności Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty w wyznaczonym terminie brakującej kwoty.
5. Kaucja wraz z ewentualnymi odsetkami bankowymi podlegać będzie zwrotowi na rzecz Dzierżawcy w przypadku rozwiązania/wygaśnięcia umowy dzierżawy i należytego jej wykonania przez Dzierżawcę.

§ 7

1. Dzierżawca będzie płacił za korzystania z:
 - a) prądu,
 - b) wody,
 - c) gazu.
2. Dzierżawca płaci za:
 - a) odprowadzanie ścieków,
 - b) wywóz śmieci,
 - c) przeglądy obowiązkowe instalacji (elektrycznych, gazowych, odgromowych, kominiarskich) i podatek od nieruchomości,
 - d) ubezpieczenia na własny koszt obiektów budowlanych od ognia i innych zdarzeń losowych - ubezpieczenie musi obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.
3. W związku z treścią ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia dodatkowych umów z dostawcami usług wskazanych w tych przepisach i regulowania na ich podstawie należności, lub dokonywania płatności na podstawie zamontowanych urządzeń pomiarowych (energia elektryczna, gaz, woda, ścieki) na konto Wyzierżawiającego w terminach określonych w fakturach.

§ 8

1. Dzierżawca ma prawo dokonać nakłady na przedmiot umowy, w tym zwiększające jego wartość lub użyteczność, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego określającej w szczególności ich zakres, rodzaj dopuszczonych do użycia materiałów, wartość częściową i ogólną, oraz sposób rozliczenia poniesionych nakładów.
2. Jeżeli Dzierżawca ulepszył przedmiot umowy bez zgody Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Koszty opinii rzeczoznawcy majątkowego zleconej przez Wyzierżawiającego pokrywane są z sumy ustalającej wartość nakładów i obciążają Dzierżawcę, na co ten wyraża zgodę podpisując niniejszą umowę.

§ 9

Dzierżawca ma obowiązek:

- a) utrzymywać przedmiot umowy w odpowiednim porządku i dbać o jej estetykę,
- b) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym,
- c) ubezpieczyć przedmiotu umowy w przypadkach przewidzianych przepisami prawa oraz w niniejszej umowie w terminie 2 dni od dnia jej zawarcia, terminowo płacić podatek od nieruchomości za przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz ponosić inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu umowy, w szczególności przeprowadzać na własny koszt naprawy, zabiegi konserwacyjne i remonty bieżących,
- d) ponosić wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy i prowadzoną działalnością gospodarczą – w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, gazu ziemnego, odprowadzenia ścieków, oraz odpowiada za porządek i bezpieczeństwo w miejscu prowadzonej działalności. W tym celu zobowiązany jest zawrzeć odrębne umowy z dostawcami tych usług,
- e) pozbywania się odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych z przedmiotu umowy zgodnie ze zorganizowanym przez Gminę Solina systemem odbierania odpadów komunalnych, oraz ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres od 1 maja 2016 r. do 31 grudnia 2017 r. Przedłużenie umowy na dalszy okres wymaga zgody Wydierżawiającego na piśmie, pod rygorem nieważności.

2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

- a) nie uiszczenia w terminie czynszu, podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub nieczystości ciekłych,
- b) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny celem określonym w umowie,
- c) uniemożliwienia Wydierżawiającemu dokonanie kontroli przedmiotu umowy lub usunięcia ewentualnej awarii powstałej na terenie przedmiotu umowy, której usunięcie należało do obowiązków Wydierżawiającego,
- d) jeżeli Dzierżawca rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie,
- e) w przypadkach określonych w § 4 niniejszej umowy.

3. Dzierżawca zwalnia Wydierżawiającego z obowiązku udzielenia Dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub nieczystości ciekłych.

4. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy najpóźniej trzeciego dnia roboczego po dniu doręczenia zawiadomienia o rozwiązaniu umowy.

§ 11

1. Za każdy dzień opóźnienia w udostępnieniu przedmiotu umowy lub jego zwrocie po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset zł) w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
2. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną za rozwiązanie umowy z jego winy w wysokości jednej stawki czynszu dzierżawnego brutto.
3. W przypadku nieuzasadnionego lub niezgodnionego z Wydzierżawiającym wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji w okresie od 1 maja do 30 września, Wydzierżawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 100 zł za każdy dzień wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 12

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normatywnego zużycia przedmiotu umowy wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu umowy musi być potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 13

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo czasowego wyłącznego, wykorzystywania przedmiotu umowy lub jego części:
 - do 3 dni w miesiącu - bez zwolnienia Dzierżawcy z należnego czynszu,
 - powyżej 3 dni wyłączenia - stawka czynszu zostanie pomniejszona proporcjonalnie do okresu wyłączenia,- na co Dzierżawca wyraża na to zgodę podpisując niniejszą umowę.
2. Dzierżawca obowiązany jest:
 - a) udostępnić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednim powstaniem szkody,
 - b) umożliwić umieszczenia reklam przez osoby trzecie na przedmiocie umowy na żądanie Wydzierżawiającego, bez pobierania z tego tytułu jakichkolwiek opłat.

§ 14

Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na udostępnienie treści niniejszej umowy w przypadku złożenia o to wniosku w trybie ustawy właściwej w sprawach dostępu do informacji publicznej, lub na podstawie innych przepisów wiążących Wydzierżawiającego. W takim przypadku Dzierżawca nie będzie dochodził od Wydzierżawiającego żadnych roszczeń.

§ 15

1. Strony wskazują adresy do doręczeń w związku z zawarciem niniejszej umowy:
 - a) adres Wydzierżawiającego: Gmina Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk

tel. 13-4692118, fax: 13-4692321

email: urzad@esolina.pl

b) adres Dzierżawcy:

2. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z niniejszą umową Wyzierżawiający będzie kierował na adresy i numer telefonu wskazane w ust. 1 niniejszej umowy które są adresami (numerami) do doręczeń (zawiadomień). Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu (numeru telefonu). W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma (zawiadomienia) pod adres (numer telefonu) wskazany w ust. 1 ma skutek prawny.

§ 16

Strony nie mogą dokonać przeniesienia swoich praw wynikających z niniejszej umowy, ani ich części bez uprzedniej, pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.

§ 17

Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakakolwiek część umowy zostanie uznana za nieważną lub w inny sposób prawnie wadliwą, pozostała część umowy pozostanie w mocy. W przypadku postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne, Strony podejmą negocjacje w dobrej wierze w celu zastąpienia takich postanowień, o ile to możliwe, postanowieniami alternatywnymi, które będą ważne i wykonalne oraz będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.

§ 18

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 19

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy nieruchomości gruntowych i ustawy właściwej w sprawie podatków i opłat lokalnych.

2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w sposób polubowny. W razie niemożności polubownego rozwiązania zaistniałego sporu, strony poddają się jurysdykcji sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia przedmiotu umowy.

§ 20

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 21

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wyzierżawiający:

Dzierżawca: