

UMOWA Nr WI.....
dzierżawy nieruchomości

zawarta w dniu 31.03.2020 r. w Polańczyku, pomiędzy
Gminą Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk, reprezentowaną przez:
..... – Wójt Gminy Solina zwanym w dalszej części umowy Wydzierżawiającym,
a:

.....
NIP....., REGON..... PESEL.....
- zwanym/a/ w dalszej części umowy Dzierżawcą o następującej treści:
zawarta na podstawie zatwierdzonego protokołu z przetargu z dnia 07.05.2020r.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa Nieruchomość w m-ci Wołkowyja przy ul. Szkolnej 13, w której skład wchodzi: działki o nr ewidencyjnych 605, 604, 603, 601, 599 o powierzchni łącznej 0,4364 ha, wraz z budynkiem o charakterze przemysłowo – magazynowym o pow. zabudowy 595 m² oraz budynkiem wagi wozowej o pow. zabudowy 40 m²

2. Teren objęty dzierżawą, określa załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej umowy.

3. 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 2 do niniejszej umowy.

4. Przekazanie przedmiotu umowy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi w terminie do 3 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 3 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

Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki z przeznaczeniem na sprzedaż artykułów masowych, opatu, materiałów siewnych, materiałów budowlanych, innych artykułów oraz w części na inne produkcje i usługi.

§ 4

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego 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.
 - c) umieszczać bez zgody Wyzierżawiającego szyldów i reklam na terenie będącym przedmiotem dzierżawy,
 - d) umieszczać na terenie będącym przedmiotem dzierżawy obiektów tymczasowych i obiektów małej architektury, wraków pojazdów bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego i wymaganych prawem zezwoleń wynikających z odrębnych przepisów.
6. Naruszenie zakazów wskazanych w § 4 ust. 1 pkt a, b c, d będzie w swoich skutkach równoznaczne z użytkowaniem rzeczy w sposób sprzeczny z umową i upoważnia Wyzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie art. 667 § 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 694 k.c. (bez wypowiedzenia).

§ 5

1. Dzierżawca płać będzie Wyzierżawiającemu czynsz w następujących terminach i wysokościach:
 - a) zł brutto (słownie : zł brutto)- w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.,
 - b) zł brutto(słownie : zł brutto) w terminie do dnia 31 grudnia 2021 r.,
 - c)zł brutto (słownie : zł brutto) w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r.,- na konto bankowe w PBS O/Lesko nr 91 8642 1012 2003 1206 0654 0001.
Na poczet pierwszej raty zostanie zaliczona kwota wadium w wysokości **4000,00 zł (cztery tysiące00/100 zł)**.
2. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
5. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu najmu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, jak również zaliczać wpłaty Najemcy w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, w tym również na pokrycie kosztów wezwań do zapłaty.
6. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 2 przysługuje od Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności.
7. Oprócz kwoty, o której mowa w ust. 3, Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.
8. Uprawnienia do odsetek oraz kwoty, o których mowa w ust. 3, a także do zwrotu poniesionych kosztów odzyskiwania należności, o których mowa w ust. 4, w przypadku gdy przewyższają one kwotę wskazaną w ust. 3, przysługuje w stosunku do każdej nie zapłaconej części czynszu płatnej miesięcznie.
9. Do ustalenia wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych stosuje się stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego obowiązującą w dniu:

- a) 1 stycznia - do odsetek należnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca;
- b) 1 lipca - do odsetek należnych za okres od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia.

10. Wynajmujący za każdy z okresów rozliczeniowych wystawi fakturę VAT.

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

12. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wynajmującego (wpływu czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego).

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

14. Jeżeli Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu (za jeden okres rozliczeniowy), podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub odbiór nieczystości ciekłych, dostawę gazu ziemnego, energii elektrycznej za co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia.

15. 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.

16. Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat za usługi, o których mowa w § 7 umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Dzierżawca wpłaci na konto Wydierżawiającego, najpóźniej w chwili przystąpienia do podpisania umowy, kaucję gwarancyjną w wysokości 10% wartości brutto umowy, tj. zł (**słownie:zł**) na konto Nr 64 8642 1012 2003 1206 0654 0002

2. Kaucja jest przeznaczona na zaspokojenie roszczeń Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego, 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) odprowadzanie ścieków,
- d) wywóz śmieci

2. Dzierżawca płaci za:

a) przeglądy obowiązkowe instalacji (elektrycznych, gazowych, odgromowych, kominiarskich) i podatek od nieruchomości,

b) 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.

§ 8

1. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów na przedmiot umowy, w tym zwiększających 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 nie pogorszonym,

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 **15.05.2020 r. do 30.04.2023 r.**

Przedłużenie umowy na dalszy okres wymaga zgody Wyzierżawiającego na piśmie, pod rygorem nieważności.

2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającemu dokonanie kontroli przedmiotu umowy lub usunięcia ewentualnej awarii powstałej na terenie przedmiotu umowy, której usunięcie należało do obowiązków Wyzierżawiającego,
- 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 Wyzierżawiającego 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 piątego 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 Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset zł) w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.

2. Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu karę umowną za rozwiązanie umowy z jego winy w wysokości jednej stawki czynszu dzierżawnego brutto.

3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 12

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zwróci Wyzierżawiającemu 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

Dzierżawca obowiązany jest:

- a) udostępnić Wyzierżawiającemu 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 Wyzierżawiającego, 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 Wyzierżawiającego. W takim przypadku Dzierżawca nie będzie dochodził od Wyzierżawiającego żadnych roszczeń.

§ 15

1. Strony wskazują adresy do doręczeń w związku z zawarciem niniejszej umowy:

- a) adres Wydierżawiającego: Gmina Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk
tel. 13-4692118, fax: 13-4692321
email: urząd@esolina.pl

b) adres Dzierżawcy: tel.
email.....

2. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z niniejszą umową Wydierżawiający będzie kierował na adresy i numer telefonu wskazane w ust. 1 niniejszej umowy które są adresami (numerami) do doręczeń (zawiadomień). Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić Wydierżawiającego 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 jakkolwiek 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 czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wydierżawiającego a jeden dla Dzierżawcy

Wydierżawiający:

Dzierżawca: