

UMOWA Nr
dzierżawy nieruchomości

zawarta w dniu 2017 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:,
Numer NIP -,
Numer REGON -
- zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą o następującej treści:

zawarta na podstawie zatwierdzonego protokołu z przetargu nieograniczonego na
dzierżawę nieruchomości z dnia 20.04.2017 r.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości:
„Budynek sanitariatów ogólnodostępnych o pow. 68,07 m² w miejscowości
Polańczyk, działka 109/1.”
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, oraz zobowiązuje się do:
 - 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;

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. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do dostosowania godzin otwarcia szaleków do harmonogramu imprez gminnych w okresie od 1 maja do 30 sierpnia każdego roku obowiązywania umowy.

4. Dzierżawca jest uprawniony do pobierania opłat za korzystanie z przedmiotu umowy.

§ 4

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie art. 667 § 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 694 k.c. (bez wypowiedzenia).

§ 5

1. Czynsz dzierżawny będzie płatny w ratach miesięcznych, do 20 dnia każdego miesiąca (z góry) : na konto bankowe w PBS O/Lesko nr :

91 8642 1012 2003 1206 0654 0001.

a) wadium w wysokości 1000 zł zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.

2. Wydierżawiający 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 uiścić najpóźniej pierwszego dnia roboczego.

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

5. Wydierżawiający 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, Wydierżawiający 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 § 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. (słownie: zł) 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) energii elektrycznej,
 - b) wody,
 - c) odprowadzanie ścieków,
 - d) gazu
2. Dzierżawca płaci za:
 - a) wywóz śmieci,

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

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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego, Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego 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,
- b) ponosić wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy i prowadzoną działalnością gospodarczą oraz odpowiada za porządek i bezpieczeństwo w miejscu prowadzonej działalności.
- d) ponosić inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu umowy, w szczególności przeprowadzać na własny koszt naprawy, zabiegi konserwacyjne i remonty bieżące
- e) pozbywania się odpadów komunalnych 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 2017 r. do 31 grudnia 2018 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 energię elektryczną, za odbiór śmieci, dostawę wody, gazu 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, energii elektrycznej, gazu 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 Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset zł) w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
2. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną za rozwiązanie umowy z jego winy w wysokości jednej stawki czynszu dzierżawnego brutto.
3. W przypadku nieuzasadnionego lub niezgodnionego z Wydierżawiającym wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji w okresie od 1 maja do 30 września, Wydierżawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 100 zł za każdy dzień wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 12

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu 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. Wyzierzawiający 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 Wyzierzawiającemu 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 Wyzierzawiającego, 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 Wyzierzawiającego. W takim przypadku Dzierżawca nie będzie dochodził od Wyzierzawiającego żadnych roszczeń.

§ 15

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

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

- b) adres Dzierżawcy:

2. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z niniejszą umową Wyzierzawiający będzie kierował na adresy i numer telefonu wskazane w ust. 1 niniejszej umowy które są adresami (numerami) do doręczeń (zawiadomień). Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić Wyzierzawiającego 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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wyzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Wyzierżawiający:

W O J T
mgr Adam Piątkowski

Dzierżawca: