

UMOWA DZIERŻAWY

Dnia 2012 r. w Kościerzynie została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy:
Gminą Kościerzyna, 83-400 Kościerzyna, ul. Strzelecka 9,
Regon 191675184, NIP 591-15-68-498.
reprezentowaną przez:

1. Wójta Gminy - z kontrasygnatą - Grzegorza Piechowskiego
2. Skarbnika Gminy Kościerzyna zwaną dalej Wydzierżawiającym, - Edmunda Ostrowskiego

a

Panem/ią zam., nr dowodu osobistego, zwanym dalej Dzierżawcą.

§ 1

Przedmiot dzierżawy

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 89,9 m² w budynku sali wiejskiej w Wielkim Klinczu położonej na nieruchomości ozn.nr 289/1, obręb Wielki Klincz- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Okres dzierżawy

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat tj. **od dnia r. do dnia r.** i po upływie wskazanego terminu na wniosek dzierżawcy i akceptacji wydzierżawiającego może być przedłużona.

§ 3

Cel dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy stanowi jego własność, nie jest obciążony prawami osób trzecich.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej - gastronomia.
3. W przypadku zmiany zakresu i rodzaju prowadzonej działalności Dzierżawca obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wydzierżawiającego i zawrzeć stosowny aneks do umowy.

§ 4

Czynsz i świadczenia dodatkowe

1. Dzierżawca będzie płacić miesięczny czynsz Wydzierżawiającemu za przedmiot umowy w wysokości: **zł netto + należny podatek VAT** (słownie:+ należy podatek VAT) w kasie lub na konto urzędu.
2. Stawki czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe każdego roku będą wzrastać, stosownie do wysokości wzrostu rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez GUS na dzień 01 stycznia - bez konieczności sporządzania aneksu i uzyskania zgody Dzierżawcy. Zmiana czynszu dokonywana będzie nie później niż do dnia 31 marca każdego roku, z ważnością obowiązywania od dnia 01 stycznia, **począwszy od 2014 roku.**
3. Zmiany stawek wynikające z przyczyn określonych w § 4 ust. 2 obowiązują Dzierżawcę od daty wprowadzenia zmiany przez uprawniony podmiot, bez konieczności sporządzania aneksu, na podstawie zawiadomienia Wydzierżawiającego w formie adnotacji na fakturze.
4. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać czynsz wraz z dodatkowymi świadczeniami z góry, łącznie z podatkiem VAT na podstawie otrzymanych faktur VAT **w kasie lub na konto Urzędu Gminy Kościerzyna, w terminie określonym na fakturze.** Za datę zapłaty czynszu należy rozumieć datę uznania konta bankowego Wydzierżawiającego.

Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur VAT bez jego podpisu.

5. Dzierżawca zobowiązany jest na dowodzie przelewu wpisać numer faktury i rodzaj świadczenia, którego dotyczy.
6. Z tytułu opóźnienia w opłacie czynszu, Dzierżawca będzie obciążony ustawowymi odsetkami za każdy dzień opóźnienia.

§ 5

Świadczenia

Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów w przypadku korzystania z dostawy energii elektrycznej, usuwania nieczystości stałych, doprowadzania wody i odprowadzania ścieków.

§ 6

Obowiązki Dzierżawcy

Do obowiązków Dzierżawcy należy :

- 1) wykonanie we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych prac adaptacyjnych i remontowych określonych w ofercie,
- 2) termin rozpoczęcia i zakończenia ww. prac należy zgłosić do Urzędu Gminy Kościerzyna,
- 3) wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy na cele wskazane w § 3. Wszelkie zmiany w tym zakresie wymagają zgody Wydierżawiającego,
- 4) zdemontowanie na własny koszt i przekazanie Wydierżawiającemu urządzeń i rzeczy stanowiących własność Wydierżawiającego zbędnych Dzierżawcy, określonych w protokole zdawczo-odbiorczym,
- 5) ponoszenie pełnej i wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody wynikające z tytułu użytkowania i obsługi przedmiotu dzierżawy wobec Wydierżawiającego oraz osób trzecich,
- 6) dokonywanie na własny koszt bieżących remontów pomieszczeń będących przedmiotem dzierżawy oraz utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym,
- 7) zabezpieczenie pomieszczeń przed kradzieżą, dewastacją, ogniem i innymi żywiołami oraz ponoszenie kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk mogących jemu zaszkodzić,
- 8) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na czas trwania umowy,
- 9) zapewnienia bezpieczeństwa p.pożarowego,
- 10) zapewnienie bezpieczeństwa i porządku osobom przebywającym w pomieszczeniach będących przedmiotem umowy,
- 11) dbania o sprzęt znajdujący się w pomieszczeniach przedmiotu umowy,
- 12) umożliwienie przedstawicielowi Wydierżawiającego wstępu do dzierżawionych pomieszczeń oraz na teren w celu przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania oraz w celu przeprowadzenia robót naprawczych,
- 13) prowadzenie działalności na zajmowanym terenie w sposób zapobiegający negatywnemu oddziaływaniu na środowisko,
- 14) poinformowanie Wydierżawiającego o zmianie swoich danych adresowych w terminie 7 dni od daty ich zmiany,
- 15) regulowania podatku od nieruchomości oraz innych obciążeń publiczno-prawnych za przedmiot umowy,
- 16) terminowe regulowanie innych świadczeń,
- 17) współpraca ze społecznością lokalną w organizacji imprez i spotkań okolicznościowych.

§ 7

Obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu rozpoczęcia obowiązywania umowy.
2. Udostępnienie, na uzasadniony pisemny wniosek Dzierżawcy, niezbędnej dokumentacji będącej w posiadaniu Wydierżawiającego dotyczącej przedmiotu dzierżawy w związku z zamierzonymi i uzgodnionymi pracami remontowo - budowlanymi.

§ 8

Warunki zagospodarowania przedmiotu dzierżawy

Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca winny być realizowane z zachowaniem wszelkich przepisów prawa budowlanego, bhp, ppoż. itd. Obowiązkiem Dzierżawcy jest uzyskanie w formie pisemnej, przed podjęciem prac, niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wydierżawiającego, jak i właściwych organów administracji publicznej.

§ 9

Warunki rozwiązania umowy

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym oraz bez zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów na przedmiot dzierżawy w następujących przypadkach:
 - 1) zalegania z należnym czynszem za okres co najmniej dwóch miesięcy, bez konieczności wcześniejszego informowania,
 - 2) naruszenia postanowień zawartych w umowie, a w szczególności § 6.
 - 3) odmowy zapłaty podwyższonego czynszu określonego na warunkach przewidzianych w § 4 ust. 2 i 3.
2. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów:
 - 1) z powodu rozwiązania umowy z przyczyn leżących po jego stronie,
 - 2) po upływie okresu na jaki umowa została zawarta.
3. W sytuacjach wskazanych w § 9 ust. 1 i 2, Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów i czyni je na własny koszt i ryzyko. Nakłady te nieodpłatnie przechodzą na własność Wydierżawiającego bez możliwości żądania od Wydierżawiającego zwrotu równowartości.
4. Strony mogą rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W przypadku rozwiązania umowy z innych przyczyn niż wymienione w § 9 ust. 1 i 2, niniejszej umowy, Wydierżawiający zwraca udokumentowane nakłady finansowe na przedmiot najmu w części nie zamortyzowanej, **tylko i wyłącznie w zakresie uprzednio uzgodnionym i zaakceptowanym pisemnie przez Wydierżawiającego**, jak również zwraca część czynszu wraz ze świadczeniami dodatkowymi opłaconych z góry (proporcjonalnie do niewykorzystanego okresu czasu).

§ 10

Inne warunki umowy

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w terminie 5 dni od dnia zakończenia dzierżawy bądź kontynuacji umowy, w należyтым stanie wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji. Przekazując Wydierżawiającemu przedmiot umowy Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich budowli i urządzeń, które nie były wcześniej uzgodnione jak również składowane rzeczy i zainstalowane urządzenia, z zastrzeżeniem postanowień § 9.
2. Za opóźnienie w przekazaniu przedmiotu umowy Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty odszkodowania do wysokości 3-krotnego czynszu dzierżawy i świadczeń dodatkowych za

każdy miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, nie mniej jednak niż za okres jednego miesiąca.

§ 11

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu i opłat dodatkowych (§ 4 ust. 2).
2. Wszelkie ewentualne opłaty, mogące wyniknąć w związku z zawarciem niniejszej umowy, ponosi Dzierżawca.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla położenia nieruchomości.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wyzierżawiającego.

Wyzierżawiający:

Dzierżawca: