

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... w miejscowości Czarny Dunajec pomiędzy:

**Gminą Czarny Dunajec**, ul. ...., 34 - 470 czarny Dunajec, NIP (...), REGON (...) reprezentowaną przez: **Józefa Babicza**, Wójta Gminy Czarny Dunajec, wybranego w wyborach bezpośrednich w dniu ..... r. (zaświadczenie o wyborze na burmistrza wydane przez Gminną Komisję Wyborczą stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy), działającego zgodnie z Uchwałą Nr IV/33/2011 Rady Gminy w Czarnym Dunajcu z dnia 26 stycznia 2011r. przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Pana/Pani Stanisławy Pilch

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „.....”, na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Wójta Gminy Czarny Dunajec pod numerem ....., miejsce wykonywania działalności: ....., NIP ....., REGON .....

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”, zwanych łącznie „**Stronami**”,

została zawarta umowa dzierżawy (dalej: „**Umowa**”) o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 3734/1 położonej w Czarnym Dunajcu Rynek 16 o powierzchni 540 m<sup>2</sup>, zabudowanej starym budynkiem szkoły podstawowej o powierzchni użytkowej 528 m<sup>2</sup>.
2. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr NS1T / 00057463 / 1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu.
3. Zgodnie z miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem UCM tzn. tereny usług i zabudowy mieszkalno-usługowej. Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wpis z ewidencji stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

### § 2

1. Uchwałą Nr IV/33/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku Rada Gminy Czarny Dunajec wyraziła zgodę na dzierżawę w drodze przetargu nieograniczonego na okres do 15-tu lat opisanej w § 1 nieruchomości z przeznaczeniem pod działalność biurową i handlowo-usługową. W trakcie przeprowadzonego w dniu 10 listopada 2011r przetargu /drugiego/ najwyższą kwotę miesięcznego czynszu dzierżawnego zaoferował .....

### § 3

1. Na podstawie niniejszej umowy Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę opisaną w § 1 Umowy nieruchomość. Na przedmiot dzierżawy składa się między innymi część

działki nr 3734/1 o powierzchni 540 (słownie: pięćset czterdzieści) m<sup>2</sup> obejmującą teren zabudowany budynkiem oraz 4,5 (słownie: cztery i pół) m pas gruntu wzdłuż południowo-wschodniej ściany budynku.

2. Stan techniczny budynku na dzień podpisania umowy przedstawia protokół przekazania, stanowiący **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy, zawierający dokumentację fotograficzną oraz opisową. Elementem protokołu jest również mapa ewidencyjna z zaznaczonym obszarem działki nr 3734/1 stanowiący przedmiot dzierżawy.

#### § 4

1. Dzierżawca może korzystać z przedmiotu dzierżawy do prowadzenia dowolnej działalności gospodarczej biurowej i handlowo-usługowej, na którą uzyska wymagane prawem zezwolenia, oprócz:
  - 1) Siedziby agencji towarzyskiej,
  - 2) Sexshopu,
  - 3) Wytwarzania środków psychoaktywnych /np. dopalacze/ i handel nimi.
2. Na poddzierżawę lub podnajęcie części budynku Dzierżawca nie musi uzyskiwać zgody Wyzierzawiającego z zastrzeżeniem, że podnajem lub poddzierżawa również nie będzie obejmował działalności wymienionych w § 4 ust. 1 pkt. 1 do 3.

#### § 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 15 (słownie: piętnastu) lat, tj. od dnia ..... do dnia .....
2. Przedmiot niniejszej umowy zostanie wydany (przeniesienie posiadania) w terminie trzech dni roboczych od dnia jej zawarcia na podstawie protokołu, o którym mowa w § 3 ust. 2. Podpisanie przez obie strony protokołu oraz wydanie rzeczy niezbędnych do korzystania z nieruchomości w tym kluczy oraz kopi dokumentacji technicznej oznacza przeniesienie posiadania na Dzierżawcę.
3. Wyzierzawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji, kiedy Dzierżawca zalega z opłatą czynszu za okres powyżej dwóch miesięcy. Wypowiedzenie może nastąpić (jest skuteczne) wyłącznie po upływie dziesięciu dni roboczych od daty otrzymania przez Dzierżawcę wezwania do zapłaty, w którym zostanie wskazy rygor określony w zdaniu poprzednim.
4. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca nie dotrzyma warunków zawartych w § 4 i §7 p.3.
5. Dzierżawca dołoży należytej staranności w celu uniemożliwienia poddzierżawcom prowadzenia działalności określonej w § 4 niniejszej umowy. Jeżeli jednak wbrew woli Wyzierzawiającego lub Dzierżawcy osoba, której część przedmiotu niniejszej umowy zostanie oddana w poddzierżawę, będzie prowadzić taka działalność, Wyzierzawiający jest uprawniony do rozwiązania (złożenia odpowiedniego oświadczenia) w trybie natychmiastowym Umowy z Dzierżawcą po upływie dziesięciu dni roboczych od daty doręczenia wezwania do usunięcia naruszeń postanowień § 4 niniejszej umowy.
6. Rozwiązanie umowy na podstawie § 5 ust. 4 następuje z winy Dzierżawcy i nie daje mu podstawy do żądania zwrotu nakładów.
7. Wyzierzawiający z ważnych przyczyn społecznych może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec roku. W takiej sytuacji Wyzierzawiający jest zobowiązany zwrócić Dzierżawcy całą wartości poniesionych nakładów wyliczoną metodą odtworzeniową według cen towarów i usług na dzień rozwiązania umowy.
8. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wyzierzawiającego, przed upływem czasu na jaki została zawarta, Wyzierzawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w wysokości

50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Kara umowna staje się wymagalna w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wypowiedzenia.

9. W żadnym z w/w przypadków rozwiązania umowy przed upływem terminu jej obowiązywania Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania od Wydierżawiającego rekompensaty za utracone korzyści.
10. Poza przypadkami wskazanymi w niniejszej umowie Wydierżawiający zrzeka się uprawnienia do jej rozwiązania na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. W razie wątpliwości zapis zawarty w zdaniu poprzednim należy interpretować jako zobowiązanie Wydierżawiającego do niekorzystania z możliwości rozwiązania umowy na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
11. Dzierżawca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów.
12. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca jest zobowiązany w terminie jednego miesiąca przekazać nieruchomości (przenieść posiadanie) na rzecz Wydierżawiającego. Zwrot nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu odbiorczego. Wszelkie ewentualnie pozostawione nakłady stają się własnością Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości pozostawionych nakładów.

## § 6

1. Strony ustalają wysokość czynszu dzierżawnego za przedmiot umowy określony w § 1 na kwotę .....(słownie: .....) złotych netto miesięcznie, plus należny podatek VAT określony odrębnymi przepisami. Czynsz jest płatny wyłącznie w pieniądzu, kwota wskazana w zdaniu poprzednim stanowi całość miesięcznej należności czynszowej z tytułu Umowy.
2. Czynsz z tytułu dzierżawy jest płatny z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca, którego płatność dotyczy.
3. Zapłata czynszu będzie następować wedle wyboru Dzierżawcy na rachunek bankowy Wydierżawiającego prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Czarnym Dunajcu o numerze 30 8792 0008 0000 0000 2828 0001 lub gotówką w kasie Urzędu Gminy.
4. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Dzierżawcy, w przypadku płatności przelewem na rachunek bankowy.
5. W razie zwłoki w zapłacie naliczane będą ustawowe odsetki w obowiązującej wysokości.
6. Poczynając od roku następnego od zawarcia umowy wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana do końca I kwartału o kwotę równą procentowemu wzrostowi lub spadkowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonemu przez GUS.

## § 7

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę remontów i adaptacji przedmiotu dzierżawy w zakresie niezbędnym do utrzymania należytego stanu technicznego obiektu oraz przystosowania go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania estetycznego wyglądu fasady budynku oraz do powiadamiania Wydierżawiającego o planowanych adaptacjach i modernizacjach z miesięcznym wyprzedzeniem.
2. Dzierżawca jest uprawniony do dokonywania nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy.
3. Przekazane w ust. 1 Dzierżawcy prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wszędzie tam, gdzie wymagają tego przepisy prawa, zobowiązuje Dzierżawcę do zgłaszania właściwym organom planowanych prac budowlanych oraz uzyskania stosownych pozwoleń.
4. Poniesione przez Dzierżawcę nakłady na nieruchomość z zastrzeżeniem § 5 pkt.6, również w przypadku, kiedy podniosą jej wartość nie stanowią żadnej podstawy do jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wydierżawiającego czy pretensji do przedmiotu najmu i dzierżawy i są ponoszone na wyłączne ryzyko Dzierżawcy.

5. Mając na uwadze konieczność zapoznania się przez Dzierżawcę ze stanem budynku oraz weryfikację i poniesienie niezbędnych nakładów mających na celu umożliwienie prowadzenia działalności w obrębie przedmiotu Umowy, Strony postanawiają, że pierwszy czynsz dzierżawy będzie płatny poczynając od dnia .....

## § 8

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. To samo dotyczy zniesienia obowiązku zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Jeżeli postanowienia niniejszej Umowy są lub staną się nieważne, lub umowa będzie zawierać lukę, nie narusza to ważności pozostałych postanowień Umowy. W takim przypadku zamiast nieważnych postanowień umownych lub w miejsce powstałej luki obowiązywać będzie odpowiednia regulacja, która – jeśli będzie to dopuszczalne przez prawo- w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie temu, co strony ustaliły lub temu co by ustaliły, gdyby zawarły takie porozumienia. Podział niniejszej umowy na paragrafy i ustępy, ma jedynie znaczenie porządkujące i nie wpływa na ich interpretację. Preambuła do niniejszej umowy wiąże Strony w taki sam sposób jak pozostałe postanowienia umowne.
4. Niniejsza umowa została zawarta na ..... stronach, numerowanych kolejno od jeden do .....
5. Podatki związane z przedmiotem umowy uiszcząć będzie w całości Dzierżawca.
6. Dzierżawca korzystając z przedmiotu dzierżawy zobowiązany jest do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska w zakresie swej działalności gospodarczej.
7. Do rozstrzygania spraw spornych mogących powstać w związku z realizacją postanowień niniejszej umowy właściwe są sądy powszechne, właściwe ze względu na siedzibę Dzierżawcy.
8. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach na prawie oryginału, po dwa dla każdej ze stron.

.....

Wydzierżawiający

.....

Dzierżawca

Umowa została zarejestrowana do rej. umów najmu pod nr .....