

UMOWA DZIERŻAWY Nr IZP.6845. .2016

Zawarta w dniu r. pomiędzy **Gminą Ceglów**

reprezentowaną przez:

Marcina Uchmana – Wójta Gminy Ceglów

przy kontrasygnacie

Mileny Dąbrowskiej – Skarbnika Gminy Ceglów

zwanym dalej "Wydzierżawiającym"

a

.....

zamieszkałą,-..... nr dowodu osobistego

.....,

PESEL....., REGON....., NIP,

prowadzącą działalność gospodarczą -,

.....,

zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

§1

Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania część gruntu zabudowanego o powierzchni **96 m²**, budynek o powierzchni zabudowy 96 m², oraz dwa miejsca parkingowe o powierzchni 30 m² stanowiące własność Gminy Ceglów, położone w Wiciejowie przy drodze powiatowej, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne numer 106 z obrębu 0017 Wiciejów opisaną w KW Nr S11M/00052545/6, zwaną dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na

.....

§ 2

1. Strony zgodnie oświadczają że umowa dzierżawy będzie obowiązywać od dnia
2. Okres dzierżawy ustala się do dnia
3. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydzierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto zł. (słownie zł), co odpowiada stawce netto zł. (słownie złotych i groszy) za 1m² dzierżawionego gruntu wraz z budynkiem, oraz 0,10 zł (kwota dziesięciu groszy) za 1m² dzierżawionego miejsca parkingowego. Łączna kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi zł (słownie: zł.), w tym VAT zł. (słownie zł.)
2. Wpłaty z tytułu czynszu dzierżawnego należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydzierżawiającego: BS MROZY O/CEGLÓW 71 9227 0004 0000 1238 2000 0060 w

WÓJT
Marcin Uchman

terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, *niezależnie od terminu doręczenia faktury (dotyczy tylko tych dzierżawców którym wystawiana jest faktura)* z wyłączeniem pierwszej faktury za okres za którą ustala się termin wpłaty czynszu do dnia

3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, że posiada nr NIP

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 5 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 3 naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec gminy Ceglów.

§ 5

1. Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
2. W przypadku zmiany zarządzenia Wójta Gminy Ceglów w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu za najem lub dzierżawę lokali użytkowych i nieruchomości gminnych stanowiących własność komunalną Gminy Ceglów, lub stawki podatku VAT zmiana opłat następuje bez wypowiedzenia warunków umowy i nie jest wymagany aneks do niniejszej umowy
3. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§ 6

1. Wydierżawiający może dzierżawę rozwiązać – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4 ust. 2, oraz § 7 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego), a także wynikających z innych przepisów Kodeksu cywilnego.
2. Umowa może być rozwiązana za trzymiesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia, w przypadku naruszenia postanowień § 8 i § 10, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, a także w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, lub w wypadku gdy

nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy okaże się niezbędna Wydzierżawiającemu dla wykonywania jego zadań własnych lub zleconych.

3. Umowa zostaje rozwiązana w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia bez prawa dochodzenia przez Dzierżawcę odszkodowania za poniesione nakłady na ulepszenie dzierżawionej nieruchomości i odszkodowania za utracone korzyści w przypadku utrudniania wykonania czynności o których mowa w §9, lub w przypadku nie wywiązywaniu się z obowiązków o których mowa w §8 pkt 9, po dwukrotnym pisemnym wezwaniu przez Wydzierżawiającego o stosowanie postanowień umowy.

§ 7

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.

§8

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
- 2) zawarcia z właściwymi jednostkami umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej, dostawy wody, odbioru ścieków i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy,
- 3) ubezpieczenia przedmiotu umowy na własny koszt (*dotyczy działek zabudowanych*)
- 4) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
- 5) utrzymania w należytym stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
- 6) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganej prawem zgody
- 7) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym.
- 8) uzyskania zgody na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie.
- 9) utrzymania czystości i porządku na dzierżawionej nieruchomości.

§9

1. Wydzierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 od Wydzierżawiającego, jakiegokolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§10

1. Bez zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierzawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłaby wdzierzawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wyzierzawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
3. W przypadku uzyskania zgody Wyzierzawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50%.
4. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust.3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej.

§11

1. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb gminy Cegłów.

§ 12

Wyzierzawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

§ 13

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzierzawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wyzierzawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2, Wyzierzawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 3 za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.

§ 14

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:
Wydzierżawiający - Urząd Gminy Ceglów, ul. T. Kościuszki 4, 05-319 Ceglów
Dzierżawca –,
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 15

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 oraz § 10 ust. 3.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 17

Umowa została zawarta w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 2 egzemplarze Wydierżawiający.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

WOJE
Michał Uchman

Załącznik do Umowy
IZP.6845. 2016

