

Umowa dzierżawy

Zawarta w dniu w Rokietnicy pomiędzy Gminą Rokietnica, reprezentowaną przez:

1. Bożena Gmyrek – Wójt Gminy Rokietnica
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

.....

.....

reprezentowaną przez:

1.
zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

§ 1

Przedmiot dzierżawy

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania część nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Rokietnica jako działka nr 977 o powierzchni całkowitej 0,67 ha z przeznaczeniem na działalność handlową, usługową, produkcyjną w skład której wchodzi:

- pomieszczenie biurowe w budynku głównym o powierzchni 23,2 m²
- plac na składowanie materiałów, dojazd do budynku o powierzchni 1142 m²

§ 2

Prawa i obowiązki Stron

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości określonej w paragrafie 1 umowy dzierżawy i oświadcza, że zawierając niniejszą umowę dzierżawy nie narusza żadnych swoich zobowiązań wobec osób trzecich, które mogą wywrzeć wpływ na wykonanie niniejszej umowy dzierżawy.
2. Przedmiot umowy będzie używany przez Dzierżawcę dla celów gospodarczych (działalność handlowa, usługowa, produkcyjna) zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych, jak również przepisów porządkowych wydanych przez odnośne władze.
3. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego z daty jego wydania (z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego z niej korzystania) chyba, że strony ustalą inaczej. W przypadku, gdy Dzierżawca nie rozpocznie stosownych działań zmierzających do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego żądania ze strony Wydzierżawiającego w tym przedmiocie, Wydzierżawiający będzie uprawniony do podjęcia takich działań na koszt Dzierżawcy.
4. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę lub podnajem.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia, w obecności Dzierżawcy lub jego przedstawiciela, kontroli dla sprawdzenia, czy Dzierżawca wypełnia swoje zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy. Wydzierżawiający zapewnia, że nie będzie ujawniać osobom trzecim wiadomości, które uzyskał w ramach w/w czynności, stanowiących prawnie chronione dobra Dzierżawcy.
6. Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego niezwłocznie o każdej zaistniałej awarii w przedmiocie dzierżawy lub gdy budynek został częściowo zniszczony, albo też korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu pożaru lub innych nieprzewidzianych, nieszczęśliwych wypadków.

7. Dzierżawca będzie utrzymywał przedmiot dzierżawy w stanie dobrym i czystym na swój własny koszt (będzie dbał o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy).
8. Konserwacja i bieżące remonty wykonywane będą przez Dzierżawcę na jego własny koszt – po wcześniejszych uzgodnieniach z Wójtem Gminy Rokietnica. Jeżeli jakkolwiek naprawa, do której zobowiązany jest Dzierżawca, nie zostanie dokonana (z winy Dzierżawcy) w ciągu 10 dni od daty otrzymania przez niego pisemnego powiadomienia od Wydierżawiającego, Wydierżawiający może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy, a kosztami obciążyć Dzierżawcę.
9. Podatek od nieruchomości jak również wszystkie inne opłaty związane z przedmiotem dzierżawy ponosi Dzierżawca, z zastrzeżeniem, że z dniem wejścia w życie podatku od „wartości nieruchomości – podatku katastralnego” Strony zobowiązują się przystąpić do renegotjacji stawek czynszu dzierżawnego lub ustalenia nowych warunków płatności podatków.
10. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy położone w granicach dzierżawionego gruntu. Dzierżawca zawrze umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

§ 3

Termin wejścia w życie i czas trwania umowy Wypowiedzenie umowy

1. Umowa Dzierżawy zostaje zawarta na czas od r. do r.
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron lub za uprzednim pisemnym trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca jest w zwłocie z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne miesiące. Wydierżawiający jest zobowiązany do uprzedzenia Dzierżawcy wynikającego z art. 703 KC, tj. do zawiadomienia Dzierżawcy na piśmie o swoim zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy i wskazania dodatkowego 7 dniowego terminu zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego.
4. Niezależnie od postanowień punktu 2, umowa dzierżawy może zostać także rozwiązana przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę niżej wymienionych zobowiązań umownych, jeżeli naruszenie to nie zostanie usunięte w terminie 7 dni od daty zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o takim naruszeniu:
 - dokonanie zmiany sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - poddzierżawianie lub oddanie w bezpłatne używanie osobom trzecim całości lub części przedmiotu dzierżawy, a także przeniesienie na osoby trzecie praw wynikających z niniejszej umowy dzierżawy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - niestosowanie się Dzierżawcy do wymogów i przepisów określonych w punktach: 2, 3, 4, 6, 7 z paragrafu „Prawa i obowiązki Stron”.
5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, o którym mowa w punktach poprzedzających, czynsz dzierżawny i inne należności są płatne do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, na zasadach określonych w paragrafie 4: „Sposób płatności i wysokość czynszu”.

§ 4

Sposób płatności i wysokość czynszu

1. Strony umowy dzierżawy uzgadniają, że miesięczny czynsz dzierżawny stanowiący:
 - iloczyn powierzchni gruntu i stawki dzierżawnej w wysokości **zł za 1m²**

- iloczyn powierzchni budynku i stawki dzierżawnej w wysokości **zł za 1 m²** płatny będzie z góry począwszy od dnia w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca. Czynsz dzierżawny będzie powiększony o należny podatek VAT, obliczony zgodnie z prawem obowiązującym w dniu wystawienia faktury.
Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu dzierżawnego za 1 m² powierzchni placu i budynku w odstępach półrocznych (styczeń, lipiec każdego roku). Zmiana stawek wymaga dla swej ważności zachowania formy aneksu.
- 2. Czynsz dzierżawny jest płatny na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego lub bezpośrednio w kasie Urzędu Gminy w Rokietnicy.
- 3. Dzierżawca zobowiązany jest do dodatkowych opłat za energię elektryczną, która będzie rozliczana na podstawie zainstalowanego podlicznika. Opłaty za wodę i kanalizację Dzierżawca będzie rozliczał wg. indywidualnie zawartych umów z odpowiednimi zakładami.
W przypadku braku podlicznika energii Dzierżawca zobowiązuje się do jego założenia na własny koszt w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy.
- 4. Jeżeli Dzierżawca nie zapłaci czynszu w terminie, Wydierżawiający będzie uprawniony do ustawowych odsetek w obowiązującej w danym momencie wysokości.
- 5. Wydierżawiający ma prawo naliczać Dzierżawcy czynsz dzierżawny powiększony o 50 % za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu dzierżawy przez osobę trzecią, niezgodnie z postanowieniami punktu 4 paragrafu 2 „Prawa i obowiązki Stron”.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową dzierżawy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy dzierżawy będą rozwiązywane ugodowo, w drodze negocjacji Stron. Jeżeli osiągnięcie porozumienia okaże się niemożliwe, spory będą rozstrzygane przez właściwe rzeczowo sądy powszechne w Jarosławiu.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dzierżawy wymagają formy pisemnej i właściwego podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
4. Umowa dzierżawy została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca