

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ----- 2014 roku w Nowym Warpnie
**między Gminą Nowe Warpno NIP 851-27-72-951, REGON 811685438, z siedzibą
w Nowym Warpnie 72-022, pl. Zwycięstwa 1, zwaną dalej "Wydzierżawiającym", reprezentowaną
przez
Burmistrza - Władysława Kiraga,
przy kontrasygnacie Pani Skarbnik Gminy Nowe Warpno Jolanty Jędrzejczak,
a**

zwaną dalej "Dzierżawcą,.

§ 1.1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości niezabudowanej, oznaczona, jako działka nr 783/44 o powierzchni 0,0811 ha obręb nr 1 miasta Nowe Warpno z przeznaczeniem na działalność związaną z gastronomią.

2. Szczegółowe określenie przedmiotu umowy oraz stanu, w jakim się znajduje, zawiera protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi do dnia 23 maja 2014 r.

§ 2. 1. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy opisany w § 1 stanowi własność Gminy Nowe Warpno. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/078/2007 Rady Miejskiej w Nowym Warpnie z dnia 27 grudnia 2007 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz wydzierżawiania lub najem na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 16, poz. 305).

2. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i w pełni przydatny do umówionego użytku. Dzierżawca zrzeka się przy tym wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy, w tym również i tych, które mogą się ujawnić w przyszłości.

§ 3.1. Wydzierżawiający wydzierżawia dzierżawcy określoną w § 1 nieruchomość na okres 5 lat (słownie pięć lat) poczynszy od dnia 2014 r., z możliwością jej przedłużenia na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 24.04.2014 r. o przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę niezabudowanej nieruchomości oznaczonej, jako działka nr 783/44 o powierzchni 0,0811 ha obręb nr 1 miasta Nowe Warpno z przeznaczeniem na działalność związaną z gastronomią

2. Na wydzierżawiającym ciąży obowiązek uiszczania miesięcznej opłaty stawki czynszu dzierżawnego w wysokości określonej w Zarządzeniu Nr 017/2014 Burmistrza Nowego Warpna w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego od gruntu zajętego pod usługi, t.j. w kwocie **1,96 zł za 1 m²** powiększonych o podatek VAT według stawek obowiązujących w dniu zapłaty

3. Stawka czynszu dzierżawnego może ulec zmianie i będzie ustalana na podstawie obowiązujących stawek czynszu dzierżawnego od gruntu zajętego pod usług obwieszczanych zarządzeniem Burmistrza Nowego Warpna. Ponadto stawka czynszu dzierżawnego może być corocznie waloryzowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS Monitorze Polskim, poczynszy od 1 stycznia każdego roku w oparciu o wskaźnik roku poprzedniego. O zmianie wysokości czynszu Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie bez konieczności sporządzania aneksu do umowy. Wysłane listem poleconym zawiadomienie na adres do doręczeń podany przez Dzierżawcę będzie uważane za skuteczną zmianę czynszu.

4. Czynsz dzierżawny płatny jest za każdy miesiąc z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca na konto Urzędu Gminy Nowe Warpno w Banku Pocztowym SA O/Okr. w Szczecinie nr **4132018303173354820000001**

5. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu, dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty wydzierżawiającemu odsetek maksymalnych określonych w art. 359 § 2¹ Kodeksu cywilnego.

6. Podstawą rozpoczęcia naliczania opłat i podatków stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu umowy.

§ 4.1. Dzierżawca oprócz zapłaty czynszu zobowiązuje się do:

a) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego,

b) urządzenia we własnym zakresie i na własny koszt działki gruntu nr 783/44 w terminie określonym w harmonogramie zamierzeń inwestycyjnych, dołączonym do oferty przetargowej dzierżawcy, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy,

c) wyposażenia we własnym zakresie i na własny koszt działki gruntu nr 783/44 w niezbędne wyposażenie na potrzeby gastronomi, w terminie określonym w harmonogramie, o którym mowa w pkt b),

d) utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

e) ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności podatku od nieruchomości oraz innych należności związanych z jego posiadaniem,

2. Przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności określonej w ust. 1 pkt b i c dokona dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.

3. Dzierżawca może ponosić inne nakłady inwestycyjne powiększające wartość przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego.

4. Prace budowlane należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i po uzyskaniu wymaganych pozwoleń i akceptacji wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 5. Dzierżawca będzie miał prawo do:

a) wykonywania działalności gospodarczej na dzierżawionym terenie,

b) poddzierżawiania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od Burmistrza Nowego Warpna.

§ 6. Przelanie przez Dzierżawcę uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich wymaga pisemnej zgody wydzierżawiającego.

§ 7.1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy przedmiot dzierżawy jest użytkowany w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz postanowieniom niniejszej umowy.

2. Dzierżawca jest zobowiązany do przedkładania półrocznych – w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po danym półroczu – sprawozdań z realizacji harmonogramu zamierzeń inwestycyjnych. Pierwsze sprawozdanie za okres od dnia zawarcia umowy do dnia powinno zostać złożone w terminie do dnia W przypadku nie złożenia sprawozdania w ww. określonym terminie Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

3. Na żądanie Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia oryginałów dokumentów finansowych potwierdzających poniesienie wydatków na realizację inwestycji określonych w harmonogramie realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

4. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemnie uwagi w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienie w sprawie przedstawionych uwag w terminie 14 dni od ich otrzymania.

§ 8.1. Strony ustalają następujący adres do doręczeń:

a) Dzierżawca: -----

b) Wyzierzawiający: Gmina Nowe Warpno, pl. Zwycięstwa 1, **72-022** Nowe Warpno

2. Brak zawiadomienia pisemnie drugiej strony o zmianie adresu skutkuje skutecznością doręczenia wszelkich pism na adres wcześniej podany.

§ 9. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla Wyzierzawiającego

§ 10.1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za uprzednim sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

2. Umowa może zostać rozwiązana za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia:

a) w przypadku likwidacji działalności gospodarczej przez dzierzawcę,

b) zwłoki z zapłatą czynszu dzierzawnego ponad dwa miesiące,

c) użytkowania przedmiotu dzierzawy w sposób sprzeczny z umową w szczególności opóźnienia w realizacji zobowiązań określonych w § 4 umowy.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt. b i c wydzierzawiający jest zobowiązany uprzedzić dzierzawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub wykorzystania przedmiotu dzierzawy zgodnie z przeznaczeniem.

4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 11.1. Jeżeli umowa ulegnie rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie dzierzawcy, wówczas wydzierzawiający może według swego wyboru zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu z uwzględnieniem zużycia i zobowiązań dzierzawcy wynikających z § 4 niniejszej umowy lub zażądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt dzierzawcy.

2. Jeżeli umowa ulegnie rozwiązaniu z winy wydzierzawiającego, wówczas dzierzawca może żądać zwrotu kosztu wykonanych ulepszeń w wysokości odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu z uwzględnieniem zużycia, pomniejszonych o nieuregulowane zobowiązania dzierzawcy wynikających z § 3 niniejszej umowy.

3. Nie bierze się pod uwagę nakładów i prac na utrzymanie obiektu w stanie niepogorszonym.

§ 12.1. Po zakończeniu umowy wskutek wygaśnięcia albo rozwiązania, dzierzawca zobowiązuje się zwrócić wydzierzawiającemu jej przedmiot w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, chyba, że strony postanowią inaczej. Przejęcie przedmiotu dzierzawy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Jeżeli umowa dzierzawy wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierzawca nie wydał przedmiotu dzierzawy w terminie określonym przez wydzierzawiającego, wówczas wydzierzawiający naliczał będzie wynagrodzenie do dnia zwrotu przedmiotu dzierzawy z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierzawy w wysokości ostatnio obowiązującego czynszu wraz z karą umowną w wysokości 100% -ego wynagrodzenia.

3. W takim wypadku wydzierzawiający ma prawo do naliczenia opłaty z tytułu bezumownego używania nieruchomości oraz wezwania do jej uiszczenia w terminach według swojego wyboru.

4. Dierzawca zobowiązuje się do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji z tytułu wydania nieruchomości na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. –Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101) w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy. W przypadku niezłożenia oświadczenia w/w terminie Wyzierzawiający może odstąpić od umowy (wzór oświadczenia załącznik nr 3 do niniejszej umowy).

§ 13. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu. Nie dotyczy to zmiany numeru rachunku bankowego Wyzierzawiającego.

§ 14. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron. Każda ze stron każdego egzemplarza umowy została parafowana przez obie strony.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Kontrasygndata Skarbnika Gminy

Załączniki:

- 1) protokół zdawczo-odbiorczy
- 2) harmonogram wraz z ofertą
- 3) wzór oświadczenia na podstawie art. 777 Kpc