

## WZÓR UMOWY DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

Zawarta w dniu ..... w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Morawicy, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Morawica – mgr inż. Mariana Burasa zwaną w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”

a .....zam. (z siedzibą) .....reprezentowanym (a) przez .....zarejestrowanym pod nr .....w Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez..... pod numerem....., zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1.

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest nieruchomość gruntowa położona w Morawicy stanowiąca część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 339/10 o pow. 113 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem przeznaczonym na pawilon handlowy o pow. użytkowej 52,3 m<sup>2</sup>, toaletami o pow. użytkowej 15,2 m<sup>2</sup> i miejscem na letni ogródek. Nieruchomość wraz z zabudowaniami stanowi własność Miasta i Gminy Morawica na podstawie wpisu w księdze wieczystej K11L/00035112/9. Szkic lokalizacyjny przedstawiający przedmiot dzierżawy określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, według stanu technicznego określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy (*wzór protokołu zostanie opracowany po rozstrzygnięciu przetargu*).

#### § 2.

1. W wykonaniu *Uchwały Rady Miejskiej w Morawicy Nr XXXIX/367/21 z dnia 18 października w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie zabudowanej części działki nr 339/10 położonej w Morawicy*, Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę do użytkowania i pobierania pożytków przedmiot dzierżawy określony w § 1 ust. 1.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 15 lat, to jest od dnia ..... do dnia .....
3. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wyłącznie na prowadzenie działalności zgodnie ze złożoną ofertą w ramach ogłoszenia przetargowego Nr RG.6845.50.2021 z dnia 06.12.2021 r.

### OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

#### § 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się przez cały czas trwania dzierżawy używać przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie i zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego na piśmie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
3. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie zdarzenia powstałe na terenie nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy oraz za wszelkie zdarzenia powstałe w związku z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności na tej nieruchomości.
4. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji budynku znajdującego się na nieruchomości po uprzednim, każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego na ich wykonanie.

5. Nakłady konieczne lub ulepszenia przedmiotu dzierżawy poczynione dla potrzeb prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz wszystkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień, pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wydierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do publicznego udostępniania toalet za odpłatnością w całym okresie trwania umowy oraz do nieodpłatnego udostępniania tych toalet w trakcie organizacji imprez przez Wydierżawiającego t.j. „Mam talent”/ „Wybory Miss”, „Dożynki” oraz „Dzień Dziecka”.

#### § 4.

Dzierżawca nie ma prawa zabudowywać trwale budynkami, ogrodzeniem, stawianiem blaszanych garaży na dzierżawionym terenie – bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. Może natomiast zestawić przenośne wyposażenie miejsca przeznaczonego na letni ogródek wraz z przenośnym ogrodzeniem.

#### § 5.

Dzierżawca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie przedmiotu dzierżawy, jak również zmienić jej przeznaczenia bez zgody Wydierżawiającego.

### UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

#### § 6.

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy określony w § 1. ust. 1 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający ma prawo kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.

### CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

#### § 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny za przedmiot dzierżawy określony w § 1. ust. 1, który w 2022 r. wynosi ..... + podatek VAT w wysokości ustawowej, co łącznie z 23% podatkiem VAT wynosi w 2022 r. .... brutto miesięcznie (słownie złotych: .....).
2. Czynsz dzierżawny nie obejmuje kosztów utrzymania przedmiotu dzierżawy, które obciążają Dzierżawcę. Dzierżawcę obciążają wszelkie koszty związane z prowadzoną przez niego działalnością na nieruchomości gruntowej zabudowanej wymienionej w § 1. ust. 1 umowy, koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Na dostawę mediów (woda, energia elektryczna, odprowadzanie ścieków, gaz, wywóz śmieci) Dzierżawca zawrze właściwe umowy.
3. Termin płatności czynszu dzierżawnego przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego ustala się do dnia 25 każdego miesiąca.
4. Czynsz dzierżawny Dzierżawca winien wpłacać na rachunek bankowy Urzędu Miasta i Gminy w Morawicy: Bank Spółdzielczy w Kielcach Oddział w Morawicy Nr 50 8493 0004 0070 0200 0185 0001.
5. Za opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego należą się Wydierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienia.
6. Wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przy czym pierwsza waloryzacja wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego nastąpi w roku 2023 i obowiązywać będzie od 01 stycznia 2023 r do 31 grudnia 2023 r.

7. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego w wyniku waloryzacji o której mowa w ust. 6 nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wyzierżawiający zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu dzierżawnego, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

## ROZWIĄZANIE UMOWY

### § 8.

Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku:

- zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa kolejne pełne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
- oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
- używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, w szczególności w przypadku nie udostępniania do publicznego użytkowania toalet znajdujących się w budynku.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 9.

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wyzierżawiającego z tego tytułu. Dzierżawca oświadcza ponadto, że przedmiot dzierżawy wymieniony w § 1. ust. 1 jest zdalny do umówionego użytku, a ewentualne wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne celem wykorzystania przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt bez prawa żądania zwrotu nakładów z tego tytułu zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu.

### § 10.

Dzierżawca na dzierżawionych obiektach i terenie ma prawo zestawić znaki informacyjne i handlowe, dotyczące prowadzonej działalności handlowej.

### § 11.

Dzierżawca zobowiązuje się po upływie okresu dzierżawy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy do zwrotu Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

### § 12.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko na piśmie w formie aneksu.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.

### § 13.

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

Wyzierżawiający

Dzierżawca

