

Załącznik Nr 1
do Ogłoszenia Wójta Gminy Olszanica
o publiczny I przetarg nieograniczony na
dzierżawę nieruchomości wchodzącej w skład
gminnego zasobu nieruchomości
położonej w Uhercach Mineralnych

U m o w a d z i e r ż a w y /wzór
zawarta w Olszanicy, 2023 r.

pomiędzy:

Gminą Olszanica, 38-722 Olszanica 81, reprezentowaną przez **mgr inż. Krzysztofa Zapalę – Wójta Gminy**, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

a

Panem/Panią

.....

zamieszkałym/prowadzącym działalność pod nazwą

.....,

Pesel/NIP, zwanym/ną w treści umowy

Dzierżawcą,

o następującej treści :

§ 1

1. Umowa niniejsza zawierana jest zgodnie z wynikiem przetargu na dzierżawę nieruchomości przeprowadzonego w dniu
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomości o powierzchni 0,0332 ha, składającą się z działki nr ew.: **419 zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym o pow. zabudowy 64 m² położonej w Uhercach Mineralnych**, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr KS1E/00020603/0, przez Sąd Rejonowy w Lesku.
3. Dzierżawca wykorzystywał będzie przedmiot dzierżawy dla potrzeb prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, całkowicie na własny koszt.
4. Dokonywanie zmian przeznaczenia przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt remontu budynku wraz z uporządkowaniem otoczenia polegającego m.in. na:

- wymianie instalacji elektrycznej,
- odnowienie elewacji zewnętrznej,
- malowanie dachu,
- ocieplenie sufitu,
- wymiana stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
- odnowienie ścian wewnętrznych,
- wykonanie wylewki i położenie płytek na posadzkę,
- remont schodów wejściowych,
- wykonanie WC,
- przebudowy ogrodzenia.
- wykonaniu remontu lub naprawy innych elementów nie wymienionych, które mogą okazać się niezbędne do wykonania w trakcie realizacji prac;
- uporządkowaniu dzierżawionego terenu oraz utylizacji i wywozie powstałych podczas remontu odpadów i gruzu.

2. Prowadzenie prac remontowo-budowlanych na przedmiocie dzierżawy wymaga uprzedniego przedstawienia planu zamierzonych prac wraz z ewentualnym projektem architektonicznym/budowlanym oraz harmonogramu robót wraz z kosztorysem inwestorskim, pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

3. **Dzierżawcy nie przysługuje** w stosunku do wydzierżawiającego roszczenie o zapłatę sumy pieniężnej odpowiadającej wartości poczynionych nakładów remontowo-budowlanych na przedmiot dzierżawy, po upływie okresu dzierżawy lub rozwiązania/wypowiedzenia umowy na wniosek dzierżawcy. Zwrot równowartości poniesionych przez dzierżawcę nakładów inwestycyjnych oraz prac remontowo – budowlanych, po odliczeniu amortyzacji, następuje w przypadku wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego

4. W przypadku, gdy powyższe prace wymagać będą uzyskania pozwoleń, zgłoszeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, dzierżawca zobowiązany będzie do ich uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt. Prace należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi i normami obowiązującymi w budownictwie oraz obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego oddać osobie trzeciej dzierżawionej nieruchomości w całości lub części do używania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.

2. Koszty konserwacji i bieżącego utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i obowiązującymi przepisami prawa obciążają w całości Dzierżawcę.

§ 4

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokościzł netto (słownie złotych:) powiększony o podatek od towarów i usług w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa za każdy miesiąc dzierżawy.

2. Stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji według rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 15 dnia każdego miesiąca lub w terminie wskazanym w fakturze.

4. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienia. Za dzień zapłaty Strony uważają dzień uznania na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.

§ 5

1. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

W szczególności dzierżawcę obciąża ponoszenie wszelkich opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy – w szczególności za zużycie energii elektrycznej, ogrzewanie, wodę, odbiór ścieków i odpadów itp. – wynikających z umów zawartych przez Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale finansowym UG w Olszаницy deklaracji podatkowej. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia we własnym imieniu i na własny koszt odpowiednich umów koniecznych do normalnej eksploatacji przedmiotu dzierżawy, w szczególności na dostawę energii i innych mediów, odbiór odpadów i ścieków oraz związanych z bieżącym utrzymaniem i konserwacją budynku (m.in. przeglądy budowlane, konserwacja, przeglądy instalacji, ubezpieczenie budynku).

2. Wydzierżawiający ponosić będzie koszty dotyczące ubezpieczenia nieruchomości oraz jej wyposażenia.

3. Dzierżawca w przypadku niespełnienia warunków eksploatacji przedmiotu dzierżawy określonych odpowiednimi przepisami prawa ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie następstwa swojego działania lub zaniechania.

4. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać porządek w budynku i otoczeniu budynku we własnym zakresie i na własny koszt.

5. Dzierżawca we własnym zakresie uzyska wymagane prawem pozwolenia i uzgodnienia z właściwymi organami, związane z wykonaniem remontu i zagospodarowaniem terenu.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z właściwymi wymaganiami sanitarnymi i ewentualnymi pozwoleniami w tym zakresie.
7. Dzierżawca przyjmuje pełną odpowiedzialność za całość przekazanej nieruchomości.
8. Dzierżawca bierze pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób trzecich przebywających na terenie nieruchomości.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych, BHP, ppoż itp.,
 - 2) uzyskania wymaganych przepisami decyzji, pozwoleń, uzgodnień, w szczególności wynikających z Prawa budowlanego,
 - 3) korzystania z nieruchomości zgodnie z celem wynikającym z umowy,
 - 4) pokrywania wszelkich szkód, jakie może ponieść Wydierżawiający w związku z działalnością Dzierżawcy,
 - 5) realizacji innych obowiązków wynikających z ogłoszenia o przetargu.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat o daty jej zawarcia.
2. Umowa może być rozwiązana przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym w razie:
 - 1) używania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w sposób niezgodny z umową;
 - 2) zalegania z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności. W tym wypadku Wydierżawiający uprzedzi Dzierżawcę o zamiarze rozwiązania umowy udzielając mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
 - 3) niedotrzymania warunków niniejszej umowy.
3. Poza przypadkami określonymi w ust. 2 umowa może być rozwiązana za zachowaniem dwuletniego okresu wypowiedzenia:
 - 1) przez Wydierżawiającego pod warunkiem zwrotu równowartości, po odliczeniu dotychczasowej amortyzacji, poniesionych przez Dzierżawcę nakładów inwestycyjnych lub remontowych na przedmiot umowy, które zwiększyły wartość dzierżawy;
 - 2) przez Dzierżawcę pod warunkiem odstąpienia przez niego od roszczeń, w stosunku do Wydierżawiającego w związku z wcześniejszym rozwiązaniem umowy, o zwrot poniesionych nakładów inwestycyjnych na przedmiot umowy.

4. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy, po upływie okresu, na jaki została zawarta, a także w razie rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt. 1, Dzierżawca nie będzie dochodził zwrotu równowartości wykonanych prac i poniesionych nakładów i zrzeka się wobec Wydierżawiającego wszelkich roszczeń z tego tytułu.

5. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na remont nieruchomości nie będzie stanowić podstawy do żądania zwrotu poniesionych nakładów oraz jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy. Wszelkie nakłady przechodzą nieodpłatnie na własność Wydierżawiającego, z chwilą ich poczynienia i nie podlegają zwrotowi w naturze po zakończeniu trwania umowy.

§ 7

1. Najpóźniej z dniem zakończenia dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić protokolarnie nieruchomość w stanie uporządkowanym.

§ 8

1. Zmiany umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony ustalają, że o każdej zmianie adresu swej siedziby będą informować się nawzajem pisemnie. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu dzierżawy pod względem zgodności jego wykorzystywania z warunkami niniejszej umowy.

§ 9.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje „Dzierżawca”, dwa „Wydierżawiający”.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

.....

.....