UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu ………………………w Dzierzgowie pomiędzy Gminą Dzierzgowo z siedzibą w Dzierzgowie przy ul. Tadeusza Kościuszki 1, 06-520 Dzierzgowo, reprezentowaną przez:

Roberta Jelińskiego – Wójta Gminy Dzierzgowo

przy kontrasygnacie

Wioletty Kujawy – Skarbnik Gminy

zwanym dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

zwanym dalej „DZIERŻAWCĄ”

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem pomieszczeń części szkolnej nieruchomości zabudowanej położonej na w Starym Brzozowie gmina Dzierzgowo oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr 140 o łącznej powierzchni 741,81 m2 w tym 608,79 m2 powierzchnia pomieszczenia, 133,02m2 powierzchnia piwnicy wraz z udziałem w gruncie, KW Nr PL1M/00018072/6.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest uprawniony do oddania w dzierżawę wyżej opisanej nieruchomości na podstawie Uchwały Rady Gminy Dzierzgowo Nr 58/XI/2015 z dnia 30 grudnia 2015 roku.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje firmie………………………………………………………, pomieszczenia znajdujące się w części szkolnej o pow. całkowitej 741,81 m2 w tym: 608,79 m2 powierzchnia pomieszczeń, 133,02m2 powierzchnia piwnicy wraz z udziałem w gruncie na podstawie Uchwały Rady Gminy Dzierzgowo Nr 58/XI/2015 z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie pomieszczeń znajdujących się w budynku po byłej Szkole Podstawowej w Nowym Brzozowie na działce ewidencyjnej nr 140 wraz z udziałem w gruncie na okres powyżej 3 lat.
2. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony od ……………………………….
3. Dzierżawca przeznacza przedmiot dzierżawy do prowadzenia działalności w zakresie ……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
4. Objęcie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu ……………………

**§ 3**

1. Dzierżawca oświadcza, że odebrał przedmiot dzierżawy, zapoznał się z jego stanem i stwierdza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.
2. Dzierżawca ma obowiązek wykorzystywać przedmiot dzierżawy w taki sposób aby przeznaczenie obiektu określone w § 2 ust 3 nie było sprzeczne z obowiązującymi przepisami jak też nie było uciążliwe dla lokatorów części mieszkalnej budynku.
3. Dzierżawca ma obowiązek zapewnić prawo przechodu i przejazdu lokatorom zamieszkującym w części mieszkalnej budynku.
4. Dzierżawca ma obowiązek dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego przedmiotu dzierżawy, oraz dokonywać na własny koszt napraw wynikających z normalnej i bieżącej eksploatacji pomieszczeń a także dokonywać wszelkich przeglądów technicznych zgodnie z obowiązującymi wymaganiami prawnymi.
5. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek zapewnienia ochrony przeciwpożarowej nieruchomości, a w szczególności przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych oraz przestrzegania przepisów bhp.
6. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, ze na terenie wydzierżawionej nieruchomości zamieszkuje 4 lokatorów, którzy zajmują łączną powierzchnię 224,28 w tym: 184,67 m2 pow. lokali mieszkalnych oraz 39,61 m2 pow. piwnicy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępnienia jednego pomieszczenia budynku na potrzeby Gminy związane z przeprowadzaniem wyborów, zebrań wiejskich itp.

**§ 4**

Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego nie może oddawać do używania w całości lub części przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej, a w szczególności poddzierżawiać lub oddawać do bezpłatnego używania.

**§ 5**

1. Za dzierżawę pomieszczeń znajdujących się w części szkolnej nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest wnosić czynsz dzierżawny w wysokości:

**…………………………………………………………………………………………..**

1. Do stawek czynszu dzierżawy zostanie doliczony należny podatek VAT 23%
2. Czynsz dzierżawny Dzierżawca będzie uiszczał z góry do 15 każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany każdorazowy w fakturze VAT.
3. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS.
4. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

**§ 6**

1. Nakłady konieczne lub ulepszenia poczynione przez przyszłego dzierżawcę, jak również nakłady poniesione na podniesienie standardu dzierżawionej nieruchomości dokonywane będą przez Dzierżawcę po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego i wszystkich wymaganych przepisami pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia zwrotu ich wartości od wydzierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.
2. Dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości oraz opłat eksploatacyjnych za dostawę mediów ( energia elektryczna ,odpady komunalne itp. na podstawie umów zawartych z dostawcami).
3. Koszty C.O. całej nieruchomości Dzierżawca będzie ponosił na własny koszt. W przypadku znajdujących się na nieruchomości 4 lokali mieszkalnych Dzierżawca będzie obciążał kosztami C.O. Wydzierżawiającego według dotychczas obowiązujących stawek za C.O.

**§ 7**

Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.

 **§ 8**

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia .
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia,
3. jeżeli pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
4. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
5. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokalu lub jego część bez wymaganej zgody właściciela

**§ 9**

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym i nie wykraczającym poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowego gospodarowania oraz nie będzie żądał zwrotu poniesionych nakładów finansowych na dostosowanie budynku do prowadzonej działalności.

**§ 10**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 11**

W sprawach nieuregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

 **Wydzierżawiający Dzierżawca**