

UMOWA DZIERŻAWY

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

Rafała Kucińskiego – Wójta Gminy Dzierzgowo

przy kontrasygnacie

Jolanty Ruzieckiej – Skarbnik Gminy

zwanym dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a

.....

zwanym dalej „DZIERŻAWCĄ”

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 140 o pow. 0,9400 ha położonej w obrębie Stare Brzozowo. Na gruncie posadowiony jest budynek byłej Szkoły Podstawowej o powierzchni całkowitej 966,09 m² w tym: powierzchnia lokali 793,46 m², powierzchnia piwnicy 172,63 m².

§ 2

1. Wydzierżawiający wydzierżawia firmie.....
 pomieszczenia znajdujące się w części szkolnej o pow. całkowitej 741,81 m² w tym: 608,79 m² powierzchnia pomieszczeń, 133,02m² powierzchnia piwnicy zgodnie z załączonymi załącznikami graficznymi Nr 1, Nr 2 i Nr 3 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 zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym Nr 4.
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, że 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 parterze budynku wraz z dostępem do łazienki na potrzeby Gminy związane z przeprowadzaniem wyborów, zebrań wiejskich itp.

§ 4

1. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może oddawać do używania w całości lub części przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej, a w szczególności poddzierżawiać lub oddawać do bezpłatnego używania.
2. Wszelkie zmiany zagospodarowania działki na której posadowiony jest budynek byłej Szkoły Podstawowej wymagają zgody Wydierżawiającego.

§ 5

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

.....

2. Wydierżawiający zwolniony podmiotowo z podatku od towarów i usług na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 poz. 1221). W przypadku utraty przedmiotowego zwolnienia do stawek czynszu dzierżawy zostanie doliczony należny podatek VAT.
3. Czynsz dzierżawny Dzierżawca będzie uiszczał z góry do 15 każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany każdorazowy w fakturze.

4. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS.
5. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego.

§ 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 wydierżawiającego i wszystkich wymaganych przepisami pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia zwrotu ich wartości od wydierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.
2. W przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku dzierżawca zobowiązany będzie do przygotowania pełnej dokumentacji i poniesienia związanych z tym kosztów.
3. 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).
4. Koszty C.O. części nieruchomości dzierżawionej Dzierżawca będzie ponosił na własny koszt.
5. Przedmiot dzierżawy nie posiada zbiornika na nieczystości ciekłe. Koszty związane z wybudowaniem zbiornika oraz wywozem nieczystości ciekłych obciążają Dzierżawcę.

§ 7

Wydierżawiającemu 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. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia,
 - 1) 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,
 - 2) 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,
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokalu lub jego część bez wymaganej zgody właściciela

§ 9

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu 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

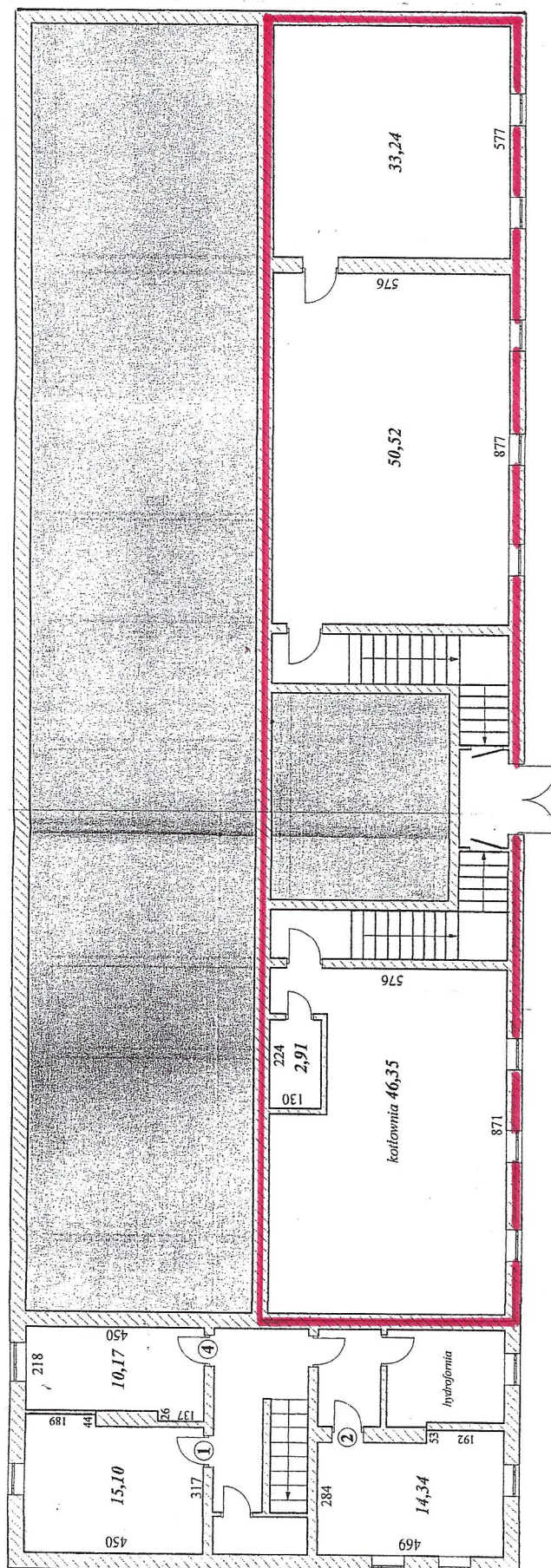
Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Szkic piwnic szkoły we wsi Stare Brzozowo 1:100

wg obmiarów 06.10.2011 r.



Piwnice lokatorów

Szkoła

- 1 Piwnica przynależna do lokalu 1 15,10 m²
- 2 Piwnica przynależna do lokalu 2 14,34 m²
- 4 Piwnica przynależna do lokalu 4 10,17 m²

Powierzchnia użytkowa piwnic przynależnych do szkoły

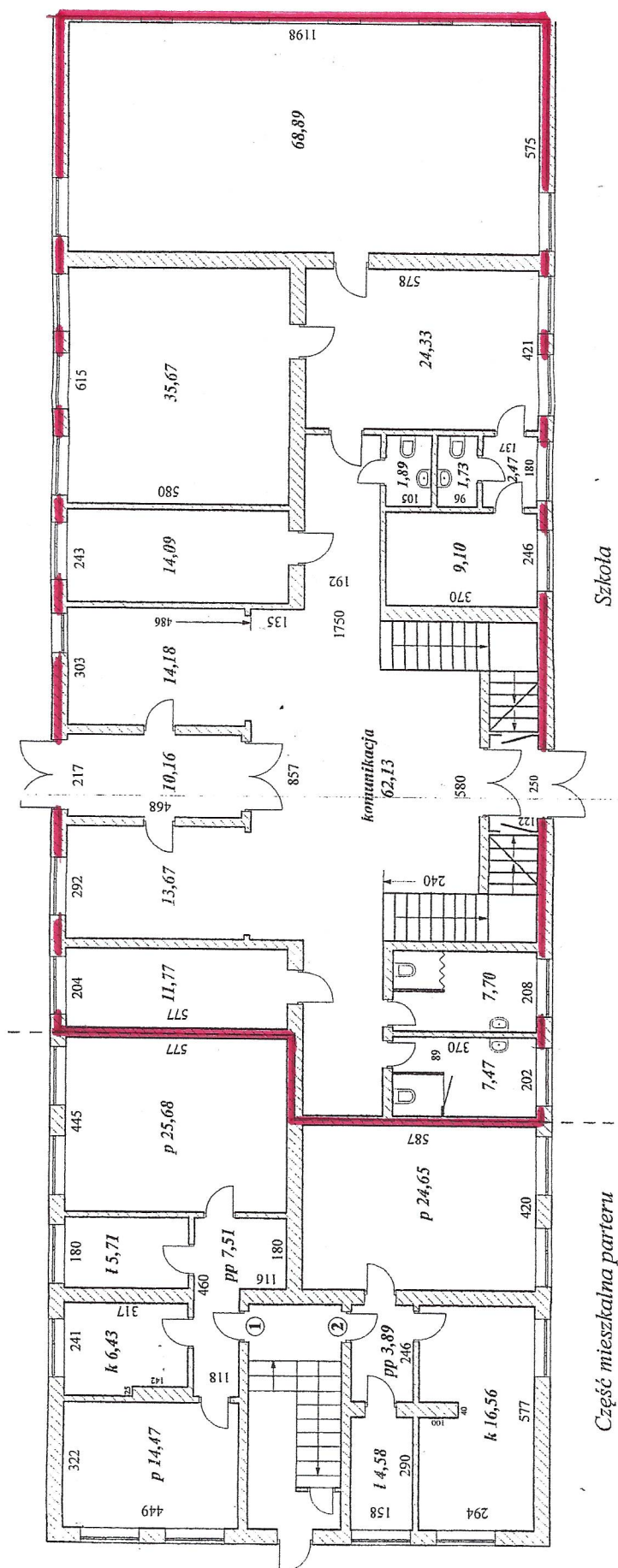
133,02 m²

Razem powierzchnia użytkowa piwnic przynależnych do szkoły i lokali 172,63 m²

ZAŁĄCZNIK NR 2

Szkic parteru szkoły we wsi Stare Brzozowo 1:100

wg obmiarów 06.10.2011 r.



1 Powierzchnia użytkowa lokalu 1 59,80 m²

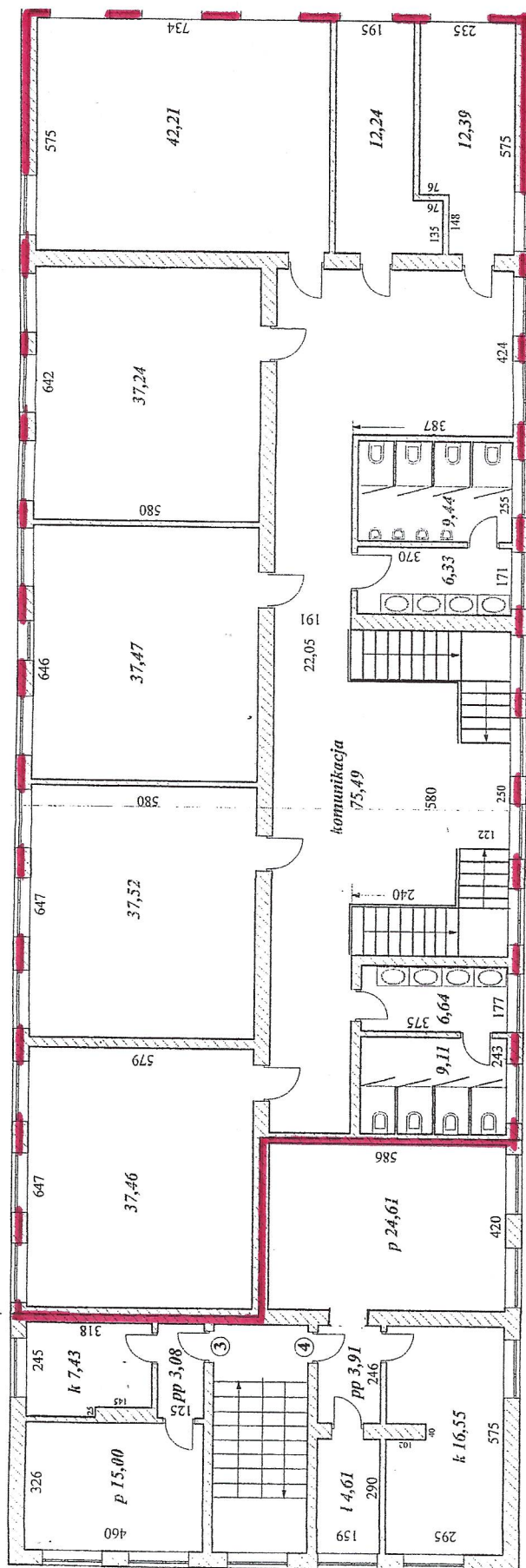
2 Powierzchnia użytkowa lokalu 2 49,68 m²

Powierzchnia użytkowa parteru szkoły 285,25 m²

Razem powierzchnia użytkowa parteru 394,73 m²

Szkic piętra szkoły we wsi Stare Brzozowo 1:100

wg obmiarów 06.10.2011 r.



Część mieszkalna piętra

Szkoła

3 Powierzchnia użytkowa lokalu 3 25,51 m²

4 Powierzchnia użytkowa lokalu 4 49,68 m²

piętro
Powierzchnia użytkowa ~~piętra~~ szkoły 323,54 m²

piętro
Razem powierzchnia użytkowa ~~piętra~~ 398,73 m²

ZATACZNIK NR 4

