

WZÓR RAMOWY UMOWY DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu w pomiędzy:
Gminą Miejską Giżycko, reprezentowaną przez:

zwaną w umowie Wydierżawiającym

a
.....
zam. (z siedzibą)
reprezentowanym (ą) przez
zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą, zarejestrowanym pod nr
w Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez
(w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym przez
..... pod numerem)

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości o pow. 0,1450 ha – wydzieloną zgodnie ze szkicem stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszego ogłoszenia – z działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnym 513/2 (obręb 2 miasta Giżycko), o powierzchni 0,2837 ha, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą - KW OL1G/00010706/7, położoną przy Placu Grunwaldzkim w Giżycku; na części działki 2-513/2 objętej przedmiotem niniejszej umowy znajduje się podziemny budynek murowany oznaczony w tej ewidencji nr ewidencyjnym 513/2;1 sklasyfikowany jako pozostałe budynki niemieszkalne, nie w pełni zinwentaryzowany.
2. Nieruchomość nie jest obciążona długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu. Ewentualne roszczenia osób trzecich dotyczące nakładów znajdujących się na nieruchomości obciążą wyłącznie Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się w miarę aktualnych możliwości ze stanem technicznym nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydierżawiającego z tego tytułu, w tym roszczeń z tytułu stanu technicznego nieruchomości które mogą zostać ujawnione w przyszłości. Dzierżawca oświadcza ponadto, że nieruchomość, o której mowa w ust. 1 jest zdatna do umówionego użytku, a ewentualne wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne celem wykorzystywania nieruchomości 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..
5. Dzierżawca będzie wykorzystywał wydierżawianą nieruchomość wyłącznie na prowadzenie działalności
zgodnie ze złożoną w ramach ogłoszenia przetargowego Nr 83/2019 z dnia 23 lipca 2019 r. ofertą, która to działalność będzie prowadzona w sposób nie noszący znamion uciążliwości dla mieszkańców okolicznych budynków.
6. Zmiana branży określonej w ust. 5 wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej.
7. Wydierżawiający zasadniczo nie dopuszcza możliwości zmiany zagospodarowania nieruchomości na jej powierzchni, z wyjątkiem organizacji dojeżdż i komunikacji (schodów,

wind itp.) do budynku znajdującego się w kondygnacji podziemnej oraz niewielkich uzupełniających obiektów małej architektury dostosowanych wizualnie do istniejących elementów zagospodarowania przestrzeni, bez szkody dla istniejącej roślinności.

8. Budynek podziemny znajdujący się na nieruchomości nie jest w pełni zinwentaryzowany. Dzierżawca będzie miał obowiązek dokonać inwentaryzacji budynku w zakresie jego powierzchni i rozmieszczenia pomieszczeń i przedstawić wyniki tej inwentaryzacji organizatorowi przetargu w terminie 12 miesięcy od podpisania umowy. Dane przedstawione przez Dzierżawcę winy być opracowane w formie umożliwiającej zgłoszenie przez Wydzierżawiającego właściwych zmian danych w ewidencji gruntów i budynków i uwzględniać okoliczności określone w ust. 9 i 10.

9. W przypadku zmiany w wyniku przeprowadzonej weryfikacji inwentaryzacji i pomiarów (zarówno przed jak i po dokonaniu ewentualnych nakładów adaptacyjnych) rozmieszczenia i zakresu budynku podziemnego w stosunku do aktualnych danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków w obrębie nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń.

10. W przypadku zmiany w wyniku przeprowadzonej weryfikacji inwentaryzacji i pomiarów (zarówno przed jak i po dokonaniu ewentualnych nakładów adaptacyjnych) rozmieszczenia i zakresu budynku podziemnego w stosunku do aktualnych danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków stwierdzającej istnienie tego budynku poza obrębem nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy strony umowy Wydzierżawiający rozpocznie negocjacje z Dzierżawcą zmierzające do zmiany niniejszej umowy uwzględniającej tę okoliczność.

11. Wszelkie prace adaptacyjne wykonane przez dzierżawcę winny być przeprowadzane ze szczególnym uwzględnieniem przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o ochronie przyrody, a o wszelkich ujawnionych w toku tych prac okolicznościach mających wpływ na tę ochronę organizator przetargu winien być przez dzierżawcę niezwłocznie zawiadamiany, nie później niż w terminie 7 dni od daty ich zaistnienia.

12. Wydzierżawiający lub osoby przez niego upoważnione są uprawnione do dokonywania kontroli na nieruchomości, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 2

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu, czynsz netto, tj. nieuwzględniający podatku od towarów i usług, ustalony w wyniku przetargu w wysokości zł
Czynsz miesięczny brutto wynosi: zł., na co składa się czynsz netto w kwocie zł. oraz 23% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT - em) w kwocie zł. (słownie)

Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia 1 października 2019 r. (w zależności od daty rozstrzygnięcia przetargu)

2. Zapłata czynszu następuje z góry, do 15 dnia każdego miesiąca.

3. Stawka czynszowa, określona w ust. 1, będzie aktualizowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 czerwca 2021 r.

4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wydzierżawiający zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

5. Przypadek o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Dzierżawcy, za dzierżawę nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.

6. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2019 r. poz. 1170 ze zmianami), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej w Giżycku i w sposób w niej określony.

7. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej, jak również do złożenia deklaracji i ponoszenia opłat z tytułu odbioru odpadów zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, w tym prawa miejscowego.

8. Czynsz dzierżawny oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Dzierżawca wpłacać będzie na konto wskazane przez zarządcę nieruchomości, którym aktualnie jest: Administrator sp. z o.o., 11-500 Giżycko, ul. Poczтовая 3:

W.....

nr:

9. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

10. Wydzierżawiający lub działający w jego imieniu zarządca nieruchomości jest zobowiązany wystawić Dzierżawcy, do dnia 7 każdego miesiąca, fakturę VAT.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy dzierżawy w szczególności do:

1) pełnego zinwentaryzowania budynku podziemnego znajdującego się na nieruchomości objętej przedmiotem dzierżawy i przekazania danych z tej inwentaryzacji Wydzierżawiającemu, stosownie do §1 ust. 8

2) wykonania zagospodarowania nieruchomości, w tym nakładów zgodnie z koncepcją, o której mowa w §1 ust. 5 w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy

3) dbałości o stan zieleni, drzewostanu i funkcjonującego oświetlenia znajdującego się na nieruchomości i niedokonywania bez zgody Wydzierżawiającego żadnych zmian w tym zakresie, z zastrzeżeniem realizacji treści oferty złożonej w ramach przetargu, uzgodnionej z Wydziałem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska

4) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów budynku niezbędnych do utrzymania nieruchomości, w tym znajdującego się na niej budynku podziemnego w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:

a) malowania pomieszczeń,

b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz budynku oraz ich wymiany,

c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w budynku,

e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej (jeśli wystąpi) oraz mebli wbudowanych w budynku, jak również wymiany tych mebli,

f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,

g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w budynku, bez wymiany przewodów,

h) naprawy tynków,

i) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów,

- j) utrzymania w należyтым stanie urządzeń wentylacyjnych, względnie ich montaż oraz wymianę
- 5) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
- 6) utrzymania budynku i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,
- 7) używania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w §1 ust. 5 niniejszej umowy,
- 8) dbałości o estetykę i wystrój nieruchomości, dostosowanych do uzasadnionych wymagań Wyzdierżawiającego wynikających z ustaleń przetargu i złożonej przez Dzierżawcę w jego ramach oferty,
- 9) przestrzegania obowiązujących przepisów określających zasady prowadzenia działalności opisanej §1 ust. 5,
- 10) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
- 11) niedokonywania bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję budynku, a w szczególności trwałej przebudowy układu wnętrza budynku.
- 12) realizacji obowiązków w zakresie gospodarki odpadami,
- 13) udostępnienie właścicielowi lub osobie upoważnionej terenu do pielęgnacji drzew zgodnie ze sztuką arborystyczną,
- 14) udostępnienie właścicielowi lub osobie upoważnionej terenu w celu montażu, konserwacji i demontażu oświetlenia świątecznego,
- 15) prowadzenia zgodnej ze sztuką ogrodniczą pielęgnacji trawnika na terenie dzierżawionym.
2. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie zdarzenia powstałe na terenie nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz za wszelkie zdarzenia powstałe w związku z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności na tej nieruchomości.
3. Zabezpieczenie budynku przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia wraz z towarami spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i modernizacji budynku znajdującego się na nieruchomości po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wyzdierżawiającego na ich wykonanie.
5. Nakłady konieczne lub ulepszenia na nieruchomości poczynione dla potrzeb prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzdierżawiającego i wszystkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień, pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wyzdierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu.
6. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji w budynku spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, ani jakiegokolwiek odpowiedzialności z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę na nieruchomości działalności. Wszelka odpowiedzialność z tytułów o których mowa w zdaniu pierwszym obciąża Dzierżawcę.
7. Wyzdierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku Dzierżawcy znajdującym się na nieruchomości oraz za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.
8. Sposób wykorzystywania nieruchomości, w tym w szczególności budynku po zawarciu umowy w zakresie prowadzenia działalności nie może powodować uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości budynkowej (w szczególności Warszawska 1) i sąsiednich nieruchomości lokalowych przez innych użytkowników lub zakłócać spokoju mieszkańcom poprzez np. hałas, wydzielające się zapachy, itp.

§ 4

Dzierżawca zobowiązany jest wyposażać budynek w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie oraz ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe tego budynku i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 5

Dzierżawca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie nieruchomości, na której znajduje się budynek, jak również zmienić jej przeznaczenia bez zgody Wydierżawiającego.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas oznaczony 10/15 lat (do ostatecznego ustalenia) tj. na okres od dnia 1 października 2019 r. do dnia 1 października 2029/34 r., z zastrzeżeniem, że jeżeli w terminie nie wcześniejszym niż 2 miesiące i nie późniejszym niż 1 miesiąc przed upływem trzech lat od daty zawarcia umowy Dzierżawca nie zgłosi pisemnie Wydierżawiającemu zamiaru przekazania nieruchomości, po upływie tego okresu umowa mocą niniejszego postanowienia staje się umową na czas nieoznaczony

2. Umowa rozwiązuje się:

a) z upływem okresu, na który została zawarta, jeśli Dzierżawca w terminie nie wcześniejszym niż 2 miesiące i nie późniejszym niż 1 miesiąc przed upływem trzech lat od daty zawarcia umowy nie zgłosi pisemnie Wydierżawiającemu zamiaru przekazania nieruchomości

b) na podstawie oświadczenia Wydierżawiającego złożonego Dzierżawcy z przyczyn określonych w ust. 4

c) za porozumieniem stron

d) za 3 miesięcznym wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron po dniu 1 października 2029/34 r.

3. Umowa zostaje rozwiązana przez Wydierżawiającego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 2 ust. 3 i 4 umowy,

b) wykorzystuje nieruchomość, w tym budynek znajdujący się w jej obrębie niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w umowie,

c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi

d) poddzierżawił, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania całą nieruchomość lub jej część bez zgody Wydierżawiającego,

e) bez zgody Wydierżawiającego: zmienił przeznaczenie nieruchomości lub jej części (w tym w szczególności budynku), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

f) bez zgody Wydierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) budynku,

g) nie wykonuje w budynku napraw, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 1 lit. a-j umowy, o ile Wydierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw.

Postanowienia ust. 3 lit. g stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Dzierżawca nie usuwa szkód powstałych z jego winy, oraz gdy utrzymuje nieruchomość (w tym w szczególności budynek) i jej otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym,

- h) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wydierżawiającego.
 - i) nie zrealizował obowiązków wynikających z §3 pkt 1) i 2) mimo upływu terminów w nich określonych i otrzymania od Wydierżawiającego dodatkowego wezwania do ich wykonania w terminie 45 dni.
 - j) dokonał zniszczeń w obrębie zieleni istniejącej na terenie dzierżawionym bądź jej modyfikacji bez uprzedniej akceptacji ze strony Wydierżawiającego.
4. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy z przyczyn określonych w ust. 3 Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kwoty równej trzykrotności miesięcznego czynszu brutto w terminie 21 dni od dnia otrzymania oświadczenia Wydierżawiającego o przyczynie rozwiązania umowy.
5. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty Wydierżawiającemu kwoty 30 000 zł.
6. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 lit. a-h, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i przekazać nieruchomości, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
7. Nieprzekazanie przez Dzierżawcę nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 6, daje Wydierżawiającemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających wejście w posiadanie nieruchomości.
8. Używanie nieruchomości, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z nieruchomości.
9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 1200 zł miesięcznie.

§7

1. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Dzierżawcę, to Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie nieruchomości do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia budynku będącego następstwem jego prawidłowego używania.
3. Dzierżawcy nie służą roszczenia wobec Wydierżawiającego o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie nieruchomości (w szczególności budynku) do jego indywidualnych potrzeb, w tym w szczególności nakłady, o których mowa w §1 ust. 4. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu kosztów tych nakładów oraz, że nie będzie ich dochodził od Wydierżawiającego zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej ustaniu. Dające się odłączyć od budynku części wbudowane nakładem i ze środków Dzierżawcy, zostaną przez Dzierżawcę odłączone i zatrzymane, zaś budynek zostanie przywrócony do stanu sprzed tych zmian w sposób zgodny z pisemnym uzgodnieniem z Wydierżawiającym, chyba że Wydierżawiający wyrazi uprzednią pisemną zgodę na ich pozostawienie.

§ 8

1. Wszelkie załączniki wymienione w umowie stanowią jej integralną część.
2. W zakresie nieuregulowanym w umowie znajdują wprost zastosowanie postanowienia i warunki ogłoszenia o przetargu Nr 83/2019 z dnia 23 lipca 2019 r., w wyniku rozstrzygnięcia którego została zawarta niniejsza umowa.

3. W zakresie objętym przedmiotem umowy wszelka korespondencja w formie listów za zwrotnym potwierdzeniem odbioru będzie kierowana przez Wydierżawiającego do Dierżawcy na adres:..... Strony zgodnie przyjmują, iż wysłanie przez Wydierżawiającego korespondencji na ten adres jest równoznaczne w skutkach prawnych z jej doręczeniem (w przypadku dwukrotnego awizowania). W przypadku zamiaru otrzymywania przez Dierżawcę korespondencji pod innym adresem, Dierżawca jest zobowiązany wskazać ten adres Wydierżawiającemu w formie pisemnego oświadczenia. W takim przypadku postanowienia, o których mowa w zdaniu drugim stosuje się odpowiednio. Wszelkie pisma kierowane przez Dierżawcę do Wydierżawiającego będą doręczane na adres: Urząd Miejski w Giżycku, Aleja 1 Maja 14, 11-500 Giżycko.
4. Wszelkie koszty zawarcia umowy ponosi Dierżawca.
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Jeżeli postanowienia niniejszej umowy są albo staną się nieważne albo nieskuteczne, lub umowa zawierać będzie lukę, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień umowy. Zamiast nieważnych albo nieskutecznych postanowień lub jako wypełnienie luki obowiązywać będzie odpowiednia regulacja, która – jeżeli tylko będzie to prawnie dopuszczalne – w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie temu, co Strony ustaliły albo temu, co by ustaliły, gdyby zawarły takie postanowienie, pod warunkiem, że jeżeli całość Umowy bez nieważnych albo nieskutecznych postanowień zachowuje rozsądną treść.

§ 10

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku dzierżawy objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 11

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA


RADCA PRAWNY
Jan Molecki

