

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 nieruchomość stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnym 511 (obręb 2 miasta Giżycko), o powierzchni 0,0014 ha, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą - KW OL1G/00017130/7, położoną przy ul. Warszawskiej w Giżycku (obok budynku Warszawska 1 – przylegającą dwiema ścianami do str. południowej i zachodniej tego budynku), na której znajduje się budynek handlowo usługowy o charakterze kiosku o powierzchni zabudowy 14m². Szkic lokalizacyjny nieruchomości określa załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

2. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej umowy (*wzór protokołu zostanie opracowany po rozstrzygnięciu przetargu*).

3. Nieruchomość nie jest obciążona długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu. Ewentualne roszczenia osób trzecich dotyczące nakładów znajdujących się na nieruchomości obciążą wyłącznie Wydierżawiającego.

4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości (w tym nakładów w postaci budynku) i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydierżawiającego z tego tytułu. 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 93/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 r. ofertą, która to działalność będzie prowadzona w sposób nie noszący znamion uciążliwości dla mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej Warszawska 1.

6. Zmiana branży określonej w ust. 5 wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej.

7. 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.

8. W przypadku zmiany powierzchni budynku określonej w ust. 1, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów (zarówno przed jak i po dokonaniu ewentualnych nakładów adaptacyjnych), strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń.

§ 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. Pocztowa 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) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów nieruchomości niezbędnych do utrzymania jej w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:

a) malowania pomieszczeń w budynku,

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 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 należytym stanie urządzeń wentylacyjnych, względnie ich montaż oraz wymianę

2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

3) utrzymania budynku i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym,

4) używania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w §1 ust. 5 niniejszej umowy,

5) dbałości o estetykę i wystrój nieruchomości, dostosowanych do uzasadnionych wymagań Wydierżawiającego wynikających z oferty złożonej przez Dzierżawcę w ramach przetargu,

6) przestrzegania obowiązujących przepisów określających zasady prowadzenia działalności opisanej §1 ust. 5,

7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,

8) niedokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję budynku, a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza budynku.

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 towarem 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego i 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. Wydierżawiający 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 jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku Dzierżawcy znajdującym się na nieruchomości oraz za jakiejkolwiek 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 wyposażyć 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 Wyzdierżawiającego.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas oznaczony 3 lat tj. na okres od dnia 1 października r. 2019 r. do dnia 15 maja 2022 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 Wyzdierżawiającemu 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 Wyzdierżawiającemu zamiaru przekazania nieruchomości

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

c) za porozumieniem stron

d) za 3 miesięcznym wypowiedzeniem dokonany przez każdą ze stron po dniu 16 maja 2022 r.

3. Umowa zostaje rozwiązana przez Wyzdierżawiającego, 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 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) poddierżawił, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika całą nieruchomość lub jej część bez zgody Wyzdierżawiającego,

- 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 Dierżawcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw.

Postanowienia ust. 3 lit. g stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Dierżawca 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.

4. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy z przyczyn określonych w ust. 3 Dierżawca 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 Dierżawcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty Wydierżawiającemu kwoty równej trzykrotności miesięcznego czynszu brutto.

6. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 lit. a-h, Dierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i przekazać nieruchomość, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

7. Nieprzekazanie przez Dierżawcę 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 Dierżawcę z nieruchomości.

9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, Dierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 200 % czynszu brutto.

§7

1. Po zakończeniu umowy, Dierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie niepogorszonym.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dierżawca odda Wydierżawiającemu nieruchomość w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Dierżawcę, to Wydierżawiający obciąży Dierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie nieruchomości do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia budynku będącego następstwem jego prawidłowego używania.

3. Dierżawcy 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. Dierżawca 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 nieruchomości (w tym budynku) części wbudowane nakładem i ze środków Dierżawcy, zostaną przez Dierżawcę 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 93/2019 z dnia 29 sierpnia 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 Dzierżawcy 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 Dzierżawcę korespondencji pod innym adresem, Dzierżawca 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 Dzierżawcę do Wydierżawiającego będą doręczane na adres: Urząd Miejski w Giżycku, Aleja 1 Maja 14, 11-500 Giżycko.
4. Wszelkie koszty zawarcia umowy ponosi Dzierżawca.
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.

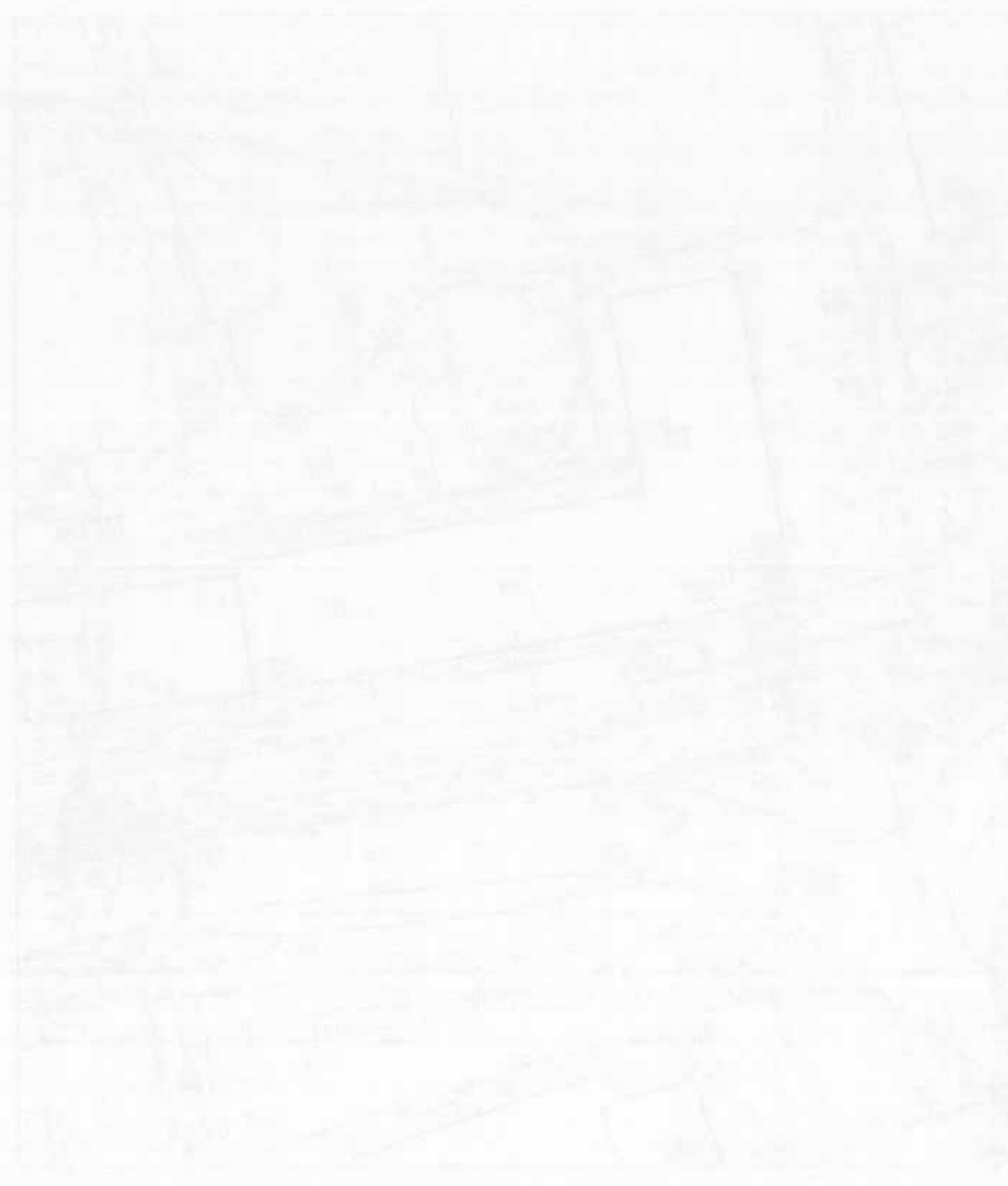
WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Z up. Burmistrza Miasta


Cezary Piórkowski
Zastępca Burmistrza Miasta

Cezary Piórkowski
Zastępca Burmistrza Miasta



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637