

UMOWA DZIERŻAWY
Nr

Zawarta w dniu 2006 r. w Gryficach pomiędzy:
Kazimierzem Sać Starostą Powiatu Gryfickiego– działającym w imieniu Skarbu Państwa z siedzibą w Gryficach przy ul. Plac Zwycięstwa 37,
zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”,
a,
zwanymi w treści umowy „Dzierżawcą”,
o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje nieruchomość zabudowaną stanowiącą własność Powiatu Gryfickiego, położoną w Płotach przy ul. Sienkiewicza 3 oznaczoną nr działki 495/5, część działki o pow. 20013 m2 (zgodnie budynek załączoną mapą) oraz budynek Nowego Zamku.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot dzierżawy przeznacza się na działalność

§ 2

Umowa dzierżawy zawarta zostaje do dnia

§ 3

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego przed upływem terminu na który została zawarta w przypadkach, gdy nieruchomość jest niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy również gdy nieruchomość jest nienależycie zagospodarowana lub jest wykorzystywana niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3.
3. W razie wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego w przypadkach, o których mowa w ust.2 Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny płatny każdego roku w wysokości zł (słownie: złotych) netto plus należny podatek VAT, co stanowi łącznie (słownie:) zł brutto
2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
3. Zapłata następować będzie na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego na jego rachunek bankowy wskazany w fakturze. Faktura wystawiana będzie na 14 dni przed terminem płatności.

4. Czynnosc określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od 1 stycznia 2007 r. o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

5. W pierwszym roku kalendarzowym trwania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy w danym roku licząc od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 2, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

6. W przypadku zapłaty po terminie o którym mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki w ustawowej wysokości.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać Wydierżawiającemu mienie ruchome przekazane mu przez Wydierżawiającego w stanie nie pogorszonym wraz z przekazaniem Wydierżawiającemu nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1.

2. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia mienia, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca ponosi wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność do wysokości wskazanej w wykazie tego mienia stanowiącym załącznik nr 3 do umowy.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się poczynić na przedmiot dzierżawy nakłady zgodnie ze złożoną ofertą w rocznej wysokości.....

2. Dzierżawca rozliczy się z Wydierżawiającym z poczynionych nakładów w każdym roku dzierżawy, o których mowa w ust. 1 przedkładając kosztorys lub faktury.

§ 7

1. Dzierżawca na zabezpieczenie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę, a nie pokrytych przez niego w terminie 30 dni od daty wezwania, składa zabezpieczenie w formie weksla in blanco bez protestu wraz z deklaracją wekslową do 50.000,00 zł.

2. Dzierżawca złoży zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie W wysokości tytułem zabezpieczenia pokrycia niedokonanych wpłat należnych z umowy.

3. Zabezpieczenie wymienione w ust. 1 i 2 Dzierżawca jest zobowiązany złożyć przed zawarciem umowy.

4. Zwrot nie użytego weksla, o którym mowa w ust. 2, nastąpi w terminie 45 dni od daty wygaśnięcia umowy.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

2. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym i wolny od rzeczy ruchomych Dzierżawcy, a nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nie podlegają zwrotowi. W przypadku nie wykonania tego obowiązku Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu, określonej w § 4 ust. 1 w przeliczeniu na każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

§ 9

1. Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo osób trzecich na terenie dzierżawionej nieruchomości.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania w terminie 14 dni od daty przyjęcia przedmiotu dzierżawy:

- a) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych,
- b) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności,
- c) w drodze odrębnej umowy cesji na rzecz Wydierżawiającego praw z polisy ubezpieczeniowej ubezpieczenia, o którym mowa w lit. a).

3. Dzierżawca zobowiązuje się do każdorazowego powiadomienia Wydierżawiającego o zawartych polisach ubezpieczeniowych.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do odnawiania ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez czas trwania umowy i przenoszenia praw z polis ubezpieczeniowych.

5. W przypadku nie wykonania przez dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Wydierżawiający dokona ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy na koszt Dzierżawcy.

§ 10

1. Dzierżawca własnym staraniem i na własny rachunek zobowiązany jest

- a) przestrzegać przepisy BHP i ppoż a w szczególności przeprowadzać badania ochrony przeciwporażeniowej instalacji i urządzeń elektrycznych, dokonywać okresowych przeglądów kominów, gaśnic i hydrantów
- b) do przeprowadzania bieżących konserwacji, napraw i niezbędnych remontów, a w miarę potrzeb modernizacji i adaptacji obiektów znajdujących się na nieruchomości opisanej w §1 ust.1, na cele zgodne z działalnością określoną w §1 ust.3.

2. Wszystkie prace remontowo - modernizacyjne winny być wykonane zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami, a materiały użyte do ww. robót winny posiadać odpowiedni atest dopuszczalności. Wszelkie prace remontowo-modernizacyjne będą przed rozpoczęciem ich realizacji uzgadniane i zatwierdzone przez Wydierżawiającego.

3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo uczestnictwa w odbiorze wykonanych robót wraz z prawem wnoszenia uwag i zastrzeżeń do protokołu odbioru.

4. Dzierżawca oświadcza, że po zakończeniu umowy nie będzie rościł żadnych praw w stosunku do przedmiotu dzierżawy jak i do Wydierżawiającego z tytułu poniesionych przez siebie nakładów związanych z przeprowadzonymi remontami i modernizacją, zaadoptowaniem i zagospodarowaniem obiektu i terenu oraz zobowiązuje się pozostawić Wydierżawiającemu w przedmiocie dzierżawy wszystkie zamontowane urządzenia w trakcie trwania niniejszej umowy. Powyższe nie dotyczy wyposażenia budynku w sprzęt ruchomy będący własnością Dzierżawcy, który jest on zobowiązany zabrać z przedmiotu dzierżawy najpóźniej w ostatnim dniu trwania umowy.

§ 11

Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy z wyłącznej winy własnej i osób trzecich przebywających w przedmiocie dzierżawy z jego nadania (np. uczestnicy koloni, goście, kontrahenci).

§ 12

W przypadku nie usunięcia przez Dzierżawcę w dacie zakończenia trwania niniejszej umowy dzierżawy – wszystkich ruchomości stanowiących własność Dzierżawcy i nie uporządkowania terenu – Wydierżawiający wykona to we własnym zakresie na koszt Dzierżawcy.

§ 13

1. Dzierżawca może poddzierżawiać lub oddawać do bezpłatnego używania części przedmiotu dzierżawy tylko za zgodą Wydierżawiającego na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy stronami niniejszej umowy.

2. W przypadku podejmowania przez dzierżawcę działalności innej niż ta określona w § 1 ust.3 lub rozszerzenia działalności ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 14

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia niezależnie od postanowień określonych w § 3 w razie zwłoki w płatności czynszu przez Dzierżawcę wynoszącej nie mniej niż 2 miesiące, w takim przypadku Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot umowy.

2. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązków, o których mowa w § 6 , ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 15

1. Koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy ponosi Dzierżawca. Dzierżawcę obciążają również wszelkie opłaty publicznoprawne, w szczególności: podatek od nieruchomości, opłaty lokalne, opłaty miejscowe, itp.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionym i z tego tytułu ponosi opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, itp.

3. Koszty dostaw mediów obciążają Dzierżawcę na podstawie zawartych umów z dostawcami.

4. Dzierżawca pokrywa koszty produkcji energii cieplnej oraz utrzymania właściwego stanu technicznego urządzeń cieplnych.

§ 16

Wyzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionej nieruchomości powiadamiając Dzierżawcę na piśmie w terminie 7 dni przed przeprowadzeniem kontroli.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Wyzierżawiający

Dzierżawca

Zatwierdzam: