

## UMOWA DZIERŻAWY Nr ..... - projekt

Zawarta w dniu ..... 2014 r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Wąchocku pomiędzy:  
Gminą Wąchock 27-215 Wąchock ul. Wielkowiejska 1, NIP 664-19-85-659,  
reprezentowaną przez:

Jarostawa Samełę – Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock,  
nazywaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a ....., reprezentowanym przez:

1.....

nazywaną w treści umowy Dzierżawcą.

### § 1

- 1.Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Wąchock, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4816/17, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach prowadzi księgę wieczystą kw nr KI1H/00031195/2.
- 2.Nieruchomości nie jest zabudowana. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąchock stracił ważność z dniem 1 stycznia 2004 roku. Zgodnie z polityką przestrzenną dla obszaru Gminy Wąchock określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąchock, działka oznaczona Nr 4816/17 znajduje się na terenach usług.
3. Rada Miejska w Wąchocku uchwałą Nr XLVI/234/2014 z dnia 28 kwietnia 2014 roku wyraziła zgodę na oddanie w dzierżawę części nieruchomości oznaczonej nr 4816/17 o pow. 250 m<sup>2</sup>na okres 10 lat.

### § 2

- 1.Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy część nieruchomościopisanej w § 1 o pow. 250 m<sup>2</sup> (lokalizacja oznaczona na załączniku Nr 1 do niniejszej umowy) w dzierżawę z przeznaczeniem na lokalizację obiektu (obiekt gastronomiczny o lekkiej konstrukcji, nietrwale związany z gruntem), w którym prowadzona będzie działalność usługowo-handlowa – lokal gastronomiczny czynny w sezonie letnim w 2014 r. w okresie od dnia 1 września do 31 października oraz w sezonach letnich w latach 2015 – 2023 w okresach od 1 maja do 31 października.
- 2.Dzierżawca ma prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu Prawa budowlanego w zakresie wskazanym w ust. 1.

### § 3

1.Dzierżawca zobowiązuje się:

- 1) uzyskania akceptacji Wydzierżawiającego odnośnie projektu obiektu gastronomicznego,
- 2) uzyskania wszelkich niezbędnych zezwoleń związanych z lokalizacją obiektu oraz z prowadzoną działalnością,
- 3) zagospodarowania nieruchomości w terminie nie później niż do dnia 31.08.2014r.zgodnie z jej przeznaczeniem oraz złożoną ofertą,

- 4) dokonania na własny koszt podłączeń obiektu gastronomicznego do istniejącej infrastruktury oraz do zawarcia umów na świadczenia takie jak: dostawa energii, dostawa wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości
  - 5) zapewnić powszechną dostępność nieruchomości i obiektów posadowionych na wydzierżawionej nieruchomości dla turystów i mieszkańców Gminy,
  - 6) utrzymywać nieruchomość w należyтым stanie porządkowym oraz dbać o należyty stan techniczny posadowionych na niej obiektów i urządzeń,
  - 7) ponosić wszelkie koszty związane z wydzierżawionym gruntem, w tym podatki lokalne,
  - 8) używać nieruchomość opisaną w § 2 umowy zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki.
2. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.
  3. Grunt będzie użytkowany przez Dzierżawcę z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności o ochronie przyrody, o ochronie przeciwpożarowej, o ochronie środowiska. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do przepisów i wynikających z nich obowiązków i ograniczeń.

#### § 4

1. Dzierżawca, za okresy prowadzonej działalności, zobowiązuje się do uiszczenia na rzecz Wydierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł (słownie złotych: ..... zł) brutto w tym 23% podatku VAT. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, Dzierżawca wyraża zgodę na jej zmianę. Zmiana nastąpi w formie aneksu. Do czasu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 3, nie dłużej jednak niż do dnia 31 sierpnia 2014 r. stawka czynszu wynosić będzie miesięcznie 50 % stawki określonej w zdaniu pierwszym, tj. .... zł (słownie: ..... ) brutto w tym 23% podatku VAT. Terminarz wpłat czynszu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.
2. Czynsz jest płatny w okresach miesięcznych z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu Miasta i Gminy w Wąchocku nr 47 8523 0004 0000 0039 2000 0011 Bank Spółdzielczy w Wąchocku.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu, naliczane będą odsetki ustawowe.
4. Czynsz będzie waloryzowany corocznie począwszy od dnia 1 stycznia każdego roku o wskaźnik cen towarów i usług za roku ubiegły, ogłoszony przez Prezesa GUS. Waloryzacja stawki czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od następnego roku, po roku w którym wydany został przedmiot dzierżawy.
5. Niezależnie od zobowiązania do zapłaty czynszu dzierżawnego, Dzierżawca obowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej oraz do uiszczenia podatku od nieruchomości, w wysokości zgodnej w obowiązującymi stawkami.

#### § 5

1. Na Dzierżawcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy zgodnie z umowami bezpośrednio zawartymi z właściwymi operatorami i dostawcami.
3. Dzierżawca będzie uiszczał wyżej określone należności bezpośrednio na rzecz właściwych podmiotów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## § 6

Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.

## § 7

Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać nieruchomości do bezpłatnego korzystania osobom trzecim.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do 10 lat, począwszy od dnia ..... 2014 r. do dnia 31 października 2023 roku.
2. Po upływie czasu trwania dzierżawy, niniejsza umowa wygasa, a Dzierżawca zobowiązany jest do zwrócić nieruchomość Wydierżawiającemu bez odrębnego wezwania, w stanie nie pogorszonym i uprzątniętym.

## § 9

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
  - a) w każdym czasie za porozumieniem stron,
  - b) za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia przez Wydierżawiającego w przypadku konieczności przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne.
2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności (miesiące), po wcześniejszym pisemnym wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego terminu zapłaty zaległego czynszu.
3. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) niezagospodarowania nieruchomości przez Dzierżawcę w terminie określonym w § 3 ust. 1 pkt 3, chyba, że przed upływem tego terminu Dzierżawca rozpoczął roboty budowlane i stopień ich zaawansowania rokuje zakończenie zagospodarowania w terminie nie dłuższym jak 14 dni od upływu terminu określonego w § 3 ust. 1 pkt 3 umowy,
  - 2) nieprowadzenia działalności gospodarczej przez okres co najmniej 20 dni,
  - 2) prowadzenia na nieruchomości innej działalności jak określona w § 2 umowy,
  - 3) poddzierżawienia nieruchomości bez zgody Wydierżawiającego.
4. Zawiadomienia stron dotyczące wypowiedzenia umowy lub jej natychmiastowego rozwiązania muszą być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

## § 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na dzierżawionej nieruchomości nakładów z własnych środków. Nakłady nie podlegają zwrotowi na rzecz Dzierżawcy w przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, w szczególności na podstawie § 9 ust. 2 i 3 oraz rozwiązania umowy na skutek upływu okresu na który została zawarta i rezygnacji przez Dzierżawcę z kontynuowania dzierżawy.

## § 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca i dwa Wydierżawiający.

WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:

.....

.....

Załącznik Nr 2 do umowy dzierżawy

## TERMINARZ WPŁAT CZYNSZU DZIERŻAWNEGO

Dot. umowy dzierżawy nr ..... zawartej w dniu .....

- 1) do dnia 10 lipca 2014 r. 50% miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego podanej w ofercie
- 2) do dnia 10 sierpnia 2014 r. 50% miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego podanej w ofercie
- 3) do dnia 10 września 2014 r. miesięczna stawka czynszu podana w ofercie
- 4) do dnia 10 października 2014 r. miesięczna stawka czynszu podana w ofercie
- 5) do dnia 10 maja w latach 2015-2023 miesięczna stawka czynszu podana w ofercie + wskaźnik inflacji
- 6) do dnia 10 czerwca w latach 2015-2023 miesięczna stawka czynszu podana w ofercie + wskaźnik inflacji
- 7) do dnia 10 lipca w latach 2015-2023 miesięczna stawka czynszu podana w ofercie + wskaźnik inflacji
- 8) do dnia 10 sierpnia w latach 2015-2023 miesięczna stawka czynszu podana w ofercie + wskaźnik inflacji
- 9) do dnia 10 września w latach 2015-2023 miesięczna stawka czynszu podana w ofercie + wskaźnik inflacji
- 10) do dnia 10 października w latach 2015-2023 miesięczna stawka czynszu podana w ofercie + wskaźnik inflacji