

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu 2014r. w Mieszkowicach pomiędzy Gminą Mieszkowice
w imieniu której działa Burmistrz Mieszkowic – Andrzej Salwa
zwaną w dalszej części umowy - **Wydzierżawiającym**

a

.....
zwanym w dalszej części umowy - **Dzierżawcą** , o treści następującej:

§ 1

Podstawę zawarcia niniejszej umowy stanowią:

1. Protokół z przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej ,położonej w działce nr 201/5 o powierzchni 0,4730 obrębu nr 1 miasta Mieszkowice, sporządzony w dniu.....
2. Uchwała Nr XIX/146/2012 Rady Miejskiej w Mieszkowicach z dnia 20 czerwca 2012r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy na czas określony, dłuższy niż 5 lat..

§ 2

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w § 3 stanowi mienie Gminy Mieszkowice.

§ 3

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość zabudowana budynkiem hotelarsko – gastronomicznym z zapleczem socjalnym dla sportowców wraz z towarzyszącą infrastrukturą, położona w działce nr 201/5 o powierzchni 0,4730 ha, obrębu nr 1 miasta Mieszkowice przy ul. Kusocińskiego nr 1, oznaczona księgą wieczystą nr 23386 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gryfinie – której granice oznaczono na załączonym podkładzie geodezyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. Ocenę stanu technicznego budynku, terenu przyległego wraz z wykazem robót budowlanych koniecznych do wykonania w trybie pilnym oraz terminie późniejszym zawiera ekspertyza sporządzona w miesiącu maju 2012r. przez Józefa Siwka, stanowiąca załącznik nr 2 do umowy.
3. Dzierżawca zapoznał się z ekspertyzą o której mowa w ust. 2 , a ponadto oświadcza, że jest mu znany stan techniczny nieruchomości opisanej w ust.1, i w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości wobec Gminy Mieszkowice żadnych roszczeń z tego tytułu.
4. Wydanie nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z dokumentacją fotograficzną niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie 5 dni.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony – do dnia..... 2034r.
2. W przypadku, gdy **Dzierżawca** wykorzystuje nieruchomość sprzecznie z umową dzierżawy lub nie wykonuje nałożonych na niego obowiązków, po uprzednim pisemnym wezwaniu do wykonania określonych obowiązków i wyznaczeniu terminu do zastosowania się do wezwania, **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie w trybie natychmiastowym.
Dotyczy to również zwłoki w zapłacie czynszu przez **Dzierżawcę** obejmującej kwotę wynikającą z trzymiesięcznego czynszu, określonego na podstawie § 6 umowy.
3. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w trybie porozumienia stron.

§ 5

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do:

- 1) *używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu*

prowadzenia w nim działalności hotelarsko-gastronomicznej, przestrzegając przepisów budowlanych, sanitarnych, bhp, p.poż i ochrony środowiska .

- 2)ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności podatku od nieruchomości oraz innych należności związanych z jego posiadaniem
 - 3)ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
W przypadku nie zapłacenia składki ubezpieczeniowej obowiązek naprawienia szkody którą pokryłby ubezpieczyciel , gdyby składka została wpłacona ,obciąża **Dzierżawcę**,
 - 4) utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy,
 - 5)utrzymywania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przeprowadzania na własny koszt wszystkich koniecznych remontów, konserwacji i przeglądów niezbędnych do utrzymania tego stanu i wymaganych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 5)zapewnienia we własnym zakresie ochrony nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy,
 - 6) założenia i prowadzenia na bieżąco książki budynku oraz okresowych przeglądów kominiarskich , przeglądów instalacji elektrycznych i gazowych i okazywanie ich na każde żądanie **Wydzierżawiającego**.
- 2.Przystosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności dokona **Dzierżawca** we własnym zakresie i na własny koszt.
Powyższe prace, na wykonanie których **Dzierżawca** winien uzyskać pod rygorem nieważności pisemną zgodę **Wydzierżawiającego** ,należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.
3. **Dzierżawca** może ponosić inne nakłady inwestycyjne polegające w szczególności na budowie, rozbudowie, nadbudowie lub modernizacji, powiększające w sposób trwały wartość przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu pod rygorem nieważności pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** – z zastrzeżeniem § 12 ust.2.
4. **Wydzierżawiający** może żądać od **Dzierżawcy** natychmiastowego naprawienia szkód powstałych w mieniu wchodzącym w skład przedmiotu umowy, powstałych w związku z niewłaściwym użytkowaniem lub zabezpieczeniem przez **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy.

§ 6

- 1.**Dzierżawca** zobowiązuje się płacić **Wydzierżawiającemu** miesięczny czynsz w wysokości:
- 1)zł. (słownie: złotych) + należny podatek VAT w okresie od dnia zawarcia umowy dzierżawy do dnia 31 grudnia 2018r.
 - 3)zł. (słowniezłotych) + należny podatek VAT od dnia 1 stycznia 2019r.
- 2.Stawka czynszu może być przez **Wydzierżawiającego** podwyższana nie częściej niż raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, za rok poprzedni, w formie pisemnego powiadomienia **Dzierżawcy**. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany umowy.
- 3.Czynsz płatny jest z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, po otrzymaniu faktury VAT, na rachunek **Wydzierżawiającego**
- Gmina Mieszkowice
Bank Spółdzielczy w Chojnie, Oddział w Mieszkowicach
Nr 34937010330200047520020002
- 4.W razie opóźnienia w zapłacie czynszu, **Dzierżawca** zobowiązuje się zapłacić odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.

§ 7

W celu zabezpieczenia roszczeń **Wydzierżawiającego** mogących wynikać z niniejszej umowy, a w szczególności roszczeń o zapłatę czynszu dzierżawy, **Dzierżawca:**

1. Wpłaca **kaucję w wysokości 10.000 zł** (słownie: dziesięć tysięcy złotych) **na konto depozytowe Wydierżawiającego –nr r-ku 12 9370 1033 0200 0475 2002 0010.**

Wpłacona kaucja podlega zwrotowi po wykonaniu przez **Dzierżawcę** w terminie do dnia 31 grudnia 2018r. prac remontowo- naprawczych wyszczególnionych w § 11 umowy.

Kaucja nie podlega waloryzacji.

2. Wyraża zgodę na potrącenie z wpłaconej kaucji kosztów poniesionych przez **Wydierżawiającego** na wykonanie prac remontowo-naprawczych zapobiegających dekapitalizacji obiektu, w przypadku nie wykonania przez **Dzierżawcę** prac wyszczególnionych w § 11, jak również innych roszczeń związanych z przedmiotem dzierżawy

3. Składa do dyspozycji Wydierżawiającego 2 weksle in blanco z własnego wystawienia o łącznym nominale 50. 000 zł, poręczone bez protestu przez 1 osobę posiadającą stałe źródło dochodu:

.....
wraz z deklaracją wekslową.

§ 8

W związku z dzierżawą nieruchomości określonej w § 3, **Dzierżawca** zobowiązuje się wobec **Wydierżawiającego** do świadczenia dodatkowych usług polegających w szczególności na bezpłatnym utrzymaniu we właściwym stanie sanitarnym i udostępnianiu klubom sportowym działającym na terenie Gminy Mieszkowice 2 szatni, magazynu, biura trenera oraz łazienek - w terminie do dnia wybudowania przez **Wydierżawiającego** i oddania do użytku obiektu socjalnego dla sportowców , nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2018r..

§ 9

Jeżeli umowa dzierżawy wygasła lub uległa rozwiązaniu , a **Dzierżawca** nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez **Wydierżawiającego**, wówczas **Wydierżawiający** naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w podwójnej wysokości ostatnio obowiązującego czynszu.

W takim wypadku **Wydierżawiający** ma prawo do naliczenia opłaty z tytułu bezumownego używania nieruchomości oraz wezwania do jej uiszczenia w terminach według swojego wyboru.

§ 10

Po zakończeniu umowy , **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić **Wydierżawiającemu** jej przedmiot w stanie nie pogorszonym. **Dzierżawca** nie odpowiada za pogorszenie przedmiotu dzierżawy będące wynikiem zużycia technicznego.

Przejęcie przedmiotu dzierżawy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 11

Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania w terminie do dnia **do dnia 31 grudnia 2018r** we własnym zakresie i na własny koszt prac remontowo- naprawczych na dzierżawionym obiekcie, w następujących zakresie:

- 1) uzupełnienie brakujących dachówek na pokryciu dachu i usunięcie mchu,
- 2) zabezpieczenie farbą antykorozyjną opierzeń z blachy ocynkowanej,
- 3) usunięcie bluszczu z pokrycia dachowego i ścian.
- 4) wymiana zniszczonych listew drewnianych na siedziskach z ich malowaniem,
- 5) remont schodów zewnętrznych,
- 6) wymiana opaski betonowej przy ścianie zewnętrznej,
- 7) wymiana zewnętrznych drzwi klepkowych.
- 8)wymiana stolarki okiennej w części dachowej wraz z wymianą zniszczonych listew na ściankach zewnętrznych facjatek i ich konserwacją,
- 9)wymiana chodników wokół budynku.

§ 12

1. Na podstawie zapisów uchwały Nr XX/152/2012 Rady Miejskiej w Mieszkowicach z dnia 20.09.2012r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jej dzierżawcy **Wydzierżawiający** przyznaje **Dzierżawcy** pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy w ostatnim roku jej obowiązywania – za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Na poczet ceny sprzedaży **Wydzierżawiający** zaliczy wartość niezamortyzowanych nakładów poniesionych przez **Dzierżawcę** na przedmiocie dzierżawy o których mowa w § 5 ust.3 umowy.
3. W przypadku odstąpienia przez **Wydzierżawiającego** od realizacji zapisów ust.1 **Dzierżawcy** przysługuje roszczenie o zwrot nakładów o których mowa w ust.2.

§ 13

Przelanie uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich wymaga pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** pod rygorem nieważności.

§14

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy przedmiot dzierżawy jest użytkowany w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz postanowieniom niniejszej umowy.

§ 15

Wydzierżawiający poinformował **Dzierżawcę** o treści art. 55a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz.U. z 2013, poz.1409 z późniejszymi zmianami) po czym **Dzierżawca** oświadczył, że nie żąda od gminy Mieszkowice udostępnienia mu charakterystyki energetycznej budynku będącego przedmiotem dzierżawy . Ponadto strony oświadczają, że zrzekają się wszelkich wzajemnych roszczeń z tego tytułu.

§ 16

Strony ustalają następujący adres do doręczeń:

.....
Nie zawiadomienie pisemnie drugiej strony o zmianie adresu skutkuje skutecznością doręczenia wszelkich pism na adres wyżej podany.

§ 17

Spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla Gminy Mieszkowice.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 119

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 20

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach , po 2 egz. dla każdej ze stron. Umowę odczytano, przyjęto i podpisano.

załączniki:

nr 1 - podkład geodezyjny,

nr 2 - ocena stanu technicznego przedmiotu dzierżawy,

nr 3 –weksle In blanco z deklaracją wekslową.

nr 4 - oświadczenie małżonka wyrażające zgodę na zawarcie niniejszej umowy.

.....
WYDIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA