

ZARZĄDZENIE NR 1223/21
BURMISTRZA CHOSZCZNA

z dnia 20 września 2021 r.


w sprawie ustalenia Regulaminu nieograniczonego przetargu ofertowego na dzierżawę nieruchomości stanowiącej własność Gminy Choszczno

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 13 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) zarządzam, co następuje:

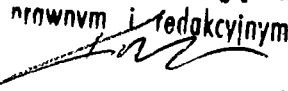
§ 1. Ustalam "Regulamin nieograniczonego przetargu ofertowego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem sportowo-wypoczynkowym wraz z terenem przyległym w Choszcznie przy ul. Sportowej 1", w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Administracji Lokalami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


BURMISTRZ

mgr Robert Adamczyk

Sprawdzono pod względem
merytorycznym i redakcyjnym


Załącznik do zarządzenia Nr 1223/21.....

Burmistrza Choszczna

z dnia 20 września 2021 r.

Regulamin

nieograniczonego przetargu ofertowego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem sportowo-wypoczynkowym wraz z terenem przyległym w Choszcznie przy ul. Sportowej 1

I. Ogólne warunki

1. O dzierżawę nieruchomości nie mogą się ubiegać osoby lub podmioty posiadające wobec Gminy Choszczno zaległości z tytułu zajmowania lokali użytkowych lub mieszkalnych. W przypadku spółek cywilnych dotyczy to również każdego ze współników spółki, a w przypadku spółek prawa handlowego wszystkich członków zarządu, członków rady nadzorczej oraz współników spółki.

2. Prace remontowo-adaptacyjne w wydzierżawionym budynku, w tym – konieczne, Dzierżawca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu.

3. W postępowaniu związanym z dzierżawą nieruchomości należy okazać się ważnym dowodem osobistym lub paszportem. W przypadku reprezentowania innej osoby należy okazać notarialne pełnomocnictwo dla dokonania tego rodzaju czynności, o ile umocowanie do udziału w postępowaniu nie wynika z innych dokumentów (np.: aktualny odpis z KRS, umowa spółki cywilnej itp.).

4. W przypadku, kiedy oferent wygrywający przetarg poda nieprawdę w oświadczeniu, którego treść określono w części III regulaminu – umowa dzierżawy nie zostanie zawarta, bądź zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, a wpłacone wadium zabezpieczające nie podlega zwrotowi.

5. Sprawy związane z dzierżawą lokali użytkowych, w tym przetargi, prowadzi Wydział Administracji Lokalami Urzędu Miejskiego w Choszcznie.

6. Wszelkie dokumenty sporządzane są w języku polskim, a także w tym języku prowadzone są licytacje i przetargi.

II. Zasady prowadzenia przetargu ofertowego

1. Termin i miejsce składania ofert, termin i miejsce otwarcia oraz warunki przystąpienia do przetargu podawane są do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie prasowe, Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Choszcznie oraz tablicę ogłoszeń. Ponadto ogłoszenie powinno zawierać:

- a) opis nieruchomości, w tym w szczególności: adres budynku, jego powierzchnię i położenie,
- b) opis stanu własnościowego nieruchomości,
- c) adres administracji udostępniającej nieruchomość,
- d) informację o maksymalnym okresie zwolnienia z czynszu, jaki udzielony zostanie Dzierżawcy po wykonaniu zakresu podstawowego prac remontowych w budynku, jednak nie dłuższym niż 24 miesiące,
- e) wzór określający sposób wyboru oferty najkorzystniejszej,
- f) informację o minimalnej stawce ofertowej,
- g) wysokość wadium, wybraną formę wnoszenia wadium oraz termin jego wpłaty,
- h) termin i miejsce składania dokumentów tj. oświadczenia dotyczącego wynajmu lokalu użytkowego, formularza ofertowego oraz potwierdzenia wpłaty wadium,
- i) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
- j) informację dotyczącą dodatkowych zabezpieczeń wymaganych na etapie zawierania umowy.

2. Warunkiem przystąpienia do przetargu ofertowego jest złożenie zamkniętej koperty opatrzonej treścią wskazaną w ogłoszeniu, zawierającej wypełniony i podpisany formularz ofertowy o treści określonej w części IV regulaminu, pisemne oświadczenie, którego treść określono w części III regulaminu oraz potwierdzenie wpłaty wadium. Zamknięte i prawidłowo opisane koperty składa się w kancelarii ogólnej Urzędu Miejskiego w Choszczynie, w sposób określony w treści ogłoszenia.

3. Oferent zobowiązany jest przed złożeniem oferty do zapoznania się ze stanem technicznym budynku oraz zakresem podstawowym prac remontowych do wykonania.

4. Przebieg otwarcia ofert:

- a) otwarcia ofert dokonuje komisja powoływana przez Burmistrza Choszczyna,
- b) otwarcie ofert następuje publicznie w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu,
- c) w otwarciu ofert mogą uczestniczyć wszyscy oferenci, którzy złożyli oferty i wpisali się na listę obecności,
- d) Przewodniczący komisji otwiera koperty i odczytuje informację o oferencie oraz proponowany okres zwolnienia z czynszu i wysokość oferowanej stawki czynszowej, następnie oblicza punkty wg wzoru:

$$\text{stawka} + \frac{10 \times \text{stawka} \times (24 - \text{ilość miesięcy zwolnienia z czynszu})}{101}$$

gdzie stawka = oferowana stawka czynszu za 1 m² w złotych

- e) wszyscy członkowie komisji podpisują się na każdej ofercie.

5. Przetarg dochodzi do skutku jeżeli złożono co najmniej jedną ofertę. Przy większej liczbie oferentów wygrywa ten, który zaoferował ofertę o najwyższej liczbie punktów obliczonych w sposób określony w pkt II ust. 4 lit. d, a przy równej liczbie punktów oferent, który złożył ofertę wcześniej.

6. Z przebiegu otwarcia ofert sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Komisji. Załącznikiem do protokołu jest lista obecności uczestników przetargu.

7. Po rozstrzygnięciu przetargu sporządzana jest umowa zgodna z wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do zarządzenia. Z wygrywającym przetarg ustala się początkową datę obowiązywania umowy dzierżawy, rodzaj prowadzonej działalności w budynku. Zasadą jest zawieranie umów dzierżawy od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, jednak na wniosek przysłego dzierżawcy, termin ten może ulec zmianie.

8. Zwolnienie z opłaty czynszowej określonej w miesiącach, udzielane jest po wykonaniu przez Dzierżawcę podstawowego zakresu prac remontowych w lokalu.

9. Nieruchomość przekazywana jest zwycięzcy przetargu protokolarnie zgodnie z zawartą umową.

10. Wadium oferenta wygrywającego przetarg jest zwracane jedynie w przypadku wycofania nieruchomości przez Wynajmującego z przetargu ofertowego. W przypadku dojścia przetargu do skutku wadium jest zaliczane na poczet przyszłych należności. Wadium nie jest zwracane, jeżeli oferent, który wygrał przetarg ofertowy uchylił się od zawarcia umowy dzierżawy.

11. Wadium pozostałych oferentów biorących udział w przetargu zwracane jest im bezzwłocznie na wskazany rachunek bankowy.

12. Wyniki przetargu ofertowego publikowane są na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Choszczynie przez co najmniej 7 dni kalendarzowych po rozstrzygnięciu przetargu ofertowego.

III. Treść Oświadczenia

.....

.....

(dane osoby składającej oświadczenie)

tel. kontaktowy.....

O ś w i a d c z e n i e

dot. dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem sportowo-wypoczynkowym wraz z terenem przyległym w Choszczynie przy ul. Sportowej 1 w drodze nieograniczonego przetargu ofertowego

Działając w imieniu niniejszym oświadczam, że:

- 1) znana jest mi treść „Regulaminu nieograniczonego przetargu ofertowego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem sportowo-wypoczynkowym wraz z terenem przyległym w Choszczynie przy ul. Sportowej 1”;
- 2) nie posiadam zaległości wobec Gminy Choszczyno z tytułu zajmowania lokali oraz budynków użytkowych ani mieszkalnych;
- 3) w przypadku wygrania przetargu ofert podpiszę bezzwłocznie stosowną umowę dzierżawy nieruchomości oraz zobowiązuje się do zgłoszenia się do Wydziału Administracji Lokalami w Urzędzie Miejskim w Choszczynie w terminie do 3 dni od daty podpisania umowy dzierżawy celem przejęcia przedmiotowej nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym;
- 4) znany jest mi stan techniczny, wyposażenie i położenie budynku oraz zakres niezbędnych prac remontowych przedstawiony przez pracownika Wydziału Administracji Lokalami;
- 5) poinformowano mnie o stanie prawnym nieruchomości: w szczególności o prawach właściciela budynku pozostającego w zarządzie Gminy Choszczyno tj. o aktualnych umowach zobowiązaniowych dotyczących obiektu oraz możliwości ustalenia innych warunków dzierżawy nieruchomości;
- 6) w przypadku wygrania przetargu umowę w imieniu Dzierżawcy będzie podpisywał:

.....

7) zgodnie z zapisem w dokumencie:

8) w budynku będzie prowadzona działalność:

W przypadku nie wygrania przetargu proszę o zwrot wpłaconego wadium na rachunek bankowy:

nr rachunku bankowego do zwrotu wadium

Nadto oświadczam, że powyższe jest zgodne z prawdą i przyjmuję wszelkie konsekwencje wynikające ze złożenia niniejszego oświadczenia.

.....

data i podpis osoby składającej oświadczenie

Załączniki:

1. Klauzula informacyjna

Choszczno, dnia

.....
podpis osoby składającej oświadczenie

.....
oznaczenie dokumentu tożsamości

Klauzula informacyjna

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (tzw. RODO) informuję, że :

- administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Choszczno, reprezentowane przez Burmistrza Choszczna, ul. Wolności 24, 73-200 Choszczno;
- kontakt do Inspektora Ochrony Danych Osobowych tel.95 765 93 28, rodo@gmina.choszczno.pl.;
- Pani/Pana dane są przetwarzane w celu rozpatrzenia wniosku o dzierżawę nieruchomości załatwienia sprawy związanej z dzierżawą nieruchomości na podstawie art. 6 pkt 1 lit. b, art. 9 ust. 2 lit. f i art. 10 RODO;
- zgromadzone dane mogą zostać udostępnione uprawnionym organom, firmie świadczącej usługi informatyczne na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych;
- Pani/Pana dane będą przechowywane do czasu rozstrzygnięcia przetargu ofertowego, a w przypadku zawarcia umowy dzierżawy do czasu realizacji i rozliczenia umowy dzierżawy a następnie zarchiwizowane zgodnie z kategorią archiwalną;
- ma Pani/Pan prawo do dostępu, poprawy, lub sprostowania podanych danych, wnioskowania o ograniczenie wobec ich przetwarzania;
- w razie niezgodnego z prawem przetwarzania danych ma Pani/Pan prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego PUODO, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa;
- podanie swoich danych osobowych jest wymogiem niezbędnym do zawarcia umowy dzierżawy, konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości wynajęcia lokalu użytkowego;
- zgromadzone dane nie będą służyły do profilowania.

.....
data i podpis

IV. Formularz Ofertowy

Formularz Ofertowy
dot. dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem sportowo-wypoczynkowym wraz z terenem
przyległym w Choszczynie przy ul. Sportowej 1
w drodze nieograniczonego przetargu ofertowego

Nazwa oferenta

.....

Adres oferenta (siedziba).....

NIP REGON

Imiona i Nazwiska osób reprezentujących oferenta:

.....

.....

W razie potrzeby należy dołączyć pełnomocnictwo.

Oferowany okres zwolnienia z czynszu miesięcy.

Oferowana stawka czynszu zł / m².

Wyliczenie punktowe:

10 x stawka x (24 – ilość miesięcy zwolnienia z czynszu)

stawka + $\frac{\quad}{\quad}$

101

gdzie stawka = oferowana stawka czynszu za 1 m² w złotych

Do oferty dołączam:

1. Oświadczenie dot. dzierżawy nieruchomości,
2. Potwierdzenie wpłaty wadium,

.....

.....

Choszczno, dnia

data

.....
podpis oferenta

Podpisy członków komisji przetargowej

.....

podpis i pieczętka imienna

.....

podpis i pieczętka imienna

.....

podpis i pieczętka imienna

Postanowienie ogólne umowy dzierżawy nieruchomości

zawarta, na podstawie pomiędzy **Gminą Choszczno** z siedzibą w Choszcznie, przy ul. Wolności 24, NIP: 594-153-03-07 REGON:..... reprezentowaną przez:

1.
2.

zwaną dalej "**Wydzierżawiającym**", a:

..... reprezentowanym przez:

1.
2.

zwanym dalej "**Dzierżawcą**".

§ 1. [Cechy Nieruchomości]

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca obejmuje w dzierżawę nieruchomość zabudowaną budynkiem sportowo-wypoczynkowym na działce oznaczonej nr ewid. 860/5 oraz przyległy teren zielony na działce oznaczonej nr ewid. 860/3, przy ul. Sportowej 1 w Choszcznie, o powierzchniach:

- budynek sportowo-wypoczynkowy o pow. użytkowej 2.276,85 m² (wraz z gruntem o pow. 2.866 m²);
- teren zielony o pow. 963 m²

Przedmiot dzierżawy w dalszej części niemniejszej umowy zwany jest „**Nieruchomością**”

2. Wydierżawiający oświadcza, iż Nieruchomość obciążona jest umową najmu na rzecz osób trzecich do dnia

3. Szczegółowy opis Nieruchomości i stanu technicznego budynku zawiera Protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Strony na dzień przekazania Nieruchomości.

§ 2. [Okres obowiązywania]

1. Umowa dzierżawy obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas oznaczony do.....

2. W okresie od dnia wydania Nieruchomości do dnia Dzierżawca będzie dysponował Nieruchomością w celu prowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych.

3. Okres, o którym mowa w ust. 2 może ulec wydłużeniu, zgodnie z § 8 ust. 6 lub skróceniu, a zakończenie prac wymaga potwierdzenia „**Protokołem odbioru technicznego prac remontowo-adaptacyjnych**”.

§ 3. [Rodzaj działalności]

1. Na Nieruchomości będzie prowadzona działalność

2. W przypadku zmiany przez Dzierżawcę rodzaju prowadzonej działalności określonej w ust. 1 Wydierżawiający zachowuje uprawnienie do renegocjacji stawki czynszowej określonej w § 4 ust. 1 umowy dzierżawy.

§ 4. [Opłaty czynszowe]

1. Wysokość stawki czynszowej wynosi zł/m², a miesięczny czynsz najmu zł, (słownie:) powiększony o podatek VAT obliczony zgodnie z aktualnymi przepisami.

2. Opłaty czynszu należy regulować do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, bez uprzedniego wezwania z zastrzeżeniem ust. 3 wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności, na numer rachunku bankowego Gminy Choszczno

3. Pierwszy czynsz Dzierżawca jest zobowiązany opłacić od dnia

4. Z tytułu wykonania prac remontowo-adaptacyjnych w budynku, których zakres określony zostanie przez Wydział Administracji Lokalami Urzędu Miejskiego, Dzierżawca będzie zwolniony z opłaty czynszowej na okres.....miesiący.

5. Uzyskanie zwolnienia z opłaty czynszowej określonego w ust. 4 wymaga zgłoszenia przez Dzierżawcę zakończenia prac remontowo-adaptacyjnych do Wydział Administracji Lokalami Urzędu Miejskiego oraz potwierdzenia „**Protokołem odbioru technicznego prac remontowo-adaptacyjnych**” w terminie określonym w § 2 ust. 2 powyżej.

§ 5. [Zmiany wysokości czynszu]

1. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie w miesiącu marcu, od dnia 1 kwietnia, przez powiększenie stawki za 1 m² obowiązującej w roku poprzednim o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany za rok poprzedni przez Prezesa GUS.

2. Strony przyjmują, że zmiana stawki czynszu w związku z waloryzacją następować będzie poprzez przesłanie przez Wydierżawiającego na adres Dzierżawcy zawiadomienia o nowej stawce i terminie wejścia jej w życie. Niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy dzierżawy.

§ 6. [Opłaty za media i inne koszty utrzymania Nieruchomości]

1. Oprócz czynszu określonego w § 4 ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów za:

- a) dostarczaną wodę i odprowadzanie ścieków łącznie z abonamentem za wodę i ścieki, na podstawie indywidualnej umowy zawartej z przedsiębiorstwem komunalnym;
- b) wywóz nieczystości na podstawie indywidualnej umowy zawartej z przedsiębiorstwem komunalnym,
- c) dostawę paliwa gazowego oraz energii elektrycznej wraz z usługami dystrybucji na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego z zastrzeżeniem, że wysokość obciążenia jest przeniesieniem kosztów z dokumentów księgowych wystawionych na rzecz Wydierżawiającego przez poszczególnych gestorów sieci,
- d) inne usługi związane z funkcjonowaniem obiektu: tj. konserwacja i przeglądy urządzenia dźwigowego, usługi telekomunikacyjne, konserwacja i monitoring urządzeń p.poż oraz sygnalizacji alarmowej, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego z zastrzeżeniem, że wysokość obciążenia jest przeniesieniem kosztów z dokumentów księgowych wystawionych na rzecz Wydierżawiającego przez poszczególnych usługodawców.

2. Dzierżawcę obciąża także podatek od nieruchomości określony w odrębnych przepisach.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z okresowymi przeglądami technicznymi wymaganymi przepisami prawa budowlanego, p.poż oraz do rzetelnego prowadzenie dokumentacji technicznej w tym książki obiektu budowlanego.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia kosztów utrzymania czystości i porządku w budynku oraz terenu przyległego.

5. Wykaz opłat określony w §6 ust. 1 lit. d dostarczony zostanie Dzierżawcy przez Wydierżawiającego w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy dzierżawy. Wykaz ten stanowi integralną część umowy dzierżawy.

6. Płatności określone w §6 ust. 1 lit. c-d Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Wydierżawiającego faktury wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności, na numer rachunku bankowego Gminy Choszczno

7. Dzierżawca oświadcza, że będzie realizować płatność za faktury (§ 4 ust.1 oraz § 6 lit. c-d) z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (tzw. split payment) w rozumieniu art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 106 ze zm.) Zapłatę w ten sposób uznaje się za dokonanie płatności terminie ustalonym w § 4 ust. 2 oraz § 6 ust. 5

8. Zmiany wysokości opłat zamieszczonych w wykazie, o którym mowa w ust. 5 spowodowane zmianami cen usługodawcy, nie wymagają zmiany umowy dzierżawy. Wydierżawiający dostarczy Dzierżawcy nowy wykaz w terminie 14 dni od daty wprowadzenia zmian wysokości kosztów tych usług.

§ 7. [Przekazanie Nieruchomości]

1. Nieruchomość zostanie przekazana do użytku Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Wydierżawiającym.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym budynku i stanem jego wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne oraz inne ruchomości i że przyjmuje go bez zastrzeżeń.
3. Dzierżawca od dnia protokolarnego odbioru Nieruchomości ponosi odpowiedzialność za zaistniałe w nim szkody.

§ 8. [Prace adaptacyjne]

1. Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w budynku wykonuje Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt. Dzierżawca jest zobowiązany przed rozpoczęciem prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu do poinformowania pisemnie Wydierżawiającego o planowanym zakresie prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli w czasie remontu i adaptacji budynku poprzez akceptację planowanych prac, uczestnictwo w odbiorze prac zakrytych oraz w odbiorze końcowym. Wymagania inspektorów nadzoru budowlanego reprezentujących Wydierżawiającego w zakresie remontów ingerujących w elementy budynku są wiążące dla Dzierżawcy.
3. Wykonywanie prac budowlanych w budynku, prac adaptacyjnych oraz zmiana wyglądu elewacji wymagają każdorazowo zgłoszenia, względnie uzyskania pozwolenia od Wydierżawiającego.
4. Nakłady konieczne i użyteczne dokonane przez Dzierżawcę stają się własnością Wydierżawiającego po zdaniu Nieruchomości przez Dzierżawcę i nie mogą stanowić roszczeń finansowych.
5. Prace remontowo-adaptacyjne powinny zostać ukończone w terminie określonym w §2 ust. 2 umowy dzierżawy.
6. Na pisemny, uzasadniony wniosek Dzierżawcy termin zakończenia prac remontowo-adaptacyjnych może być zmieniony przez strony aneksem do umowy dzierżawy.
7. Przez zgłoszenie Wydierżawiającemu prac remontowo-adaptacyjnych do odbioru Dzierżawca oświadcza, że budynek został zaadaptowany zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa budowlanego.
8. Prace remontowo-adaptacyjne uważa się za zakończone z chwilą ich odbioru przez Wydierżawiającego „Protokołem odbioru technicznego prac remontowo-adaptacyjnych”.
9. Nieukończenie prac remontowo-adaptacyjnych w terminie przewidzianym w § 2 ust. 2 umowy dzierżawy upoważnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia umowy z winy Dzierżawcy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, chyba że wyrażona została w formie aneksu do umowy zgoda, o której mowa w ust.6.

§ 9. [Eksploatacja Nieruchomości]

1. Dzierżawca nie może podnajmować ani oddawać w bezpłatne używanie całości lub części Nieruchomości bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Nieruchomość w należyтым stanie oraz użytkować go zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku, w tym czyszczenia ze śniegu, błota i lodu oraz innych zanieczyszczeń chodników przyległych do Nieruchomości.
4. Dzierżawca zobowiązany jest dostosować się do innych przepisów, w tym przeciwpożarowych, sanitarnych oraz przepisów porządkowych powszechnie obowiązujących.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do budynku.

§ 10. [Ubezpieczenie Nieruchomości, odpowiedzialność za szkody]

1. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w związku z tym na Dzierżawcy spoczywa odpowiedzialność z tytułu szkód mogących wyniknąć na Nieruchomości w związku z prowadzoną w nim działalnością gospodarczą i posiadany mieniem oraz z tytułu szkód mogących powstać w ramach prowadzenia prac adaptacyjnych w budynku.

2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Dzierżawca przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Wydierżawiającego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Wydierżawiającego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z prowadzoną działalnością oraz zaniedbaniami obowiązków wynikających z umowy dzierżawy, a spoczywających na Dzierżawcy w wyniku:

- a) uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Dzierżawcę,
- b) utraty lub uszkodzenia majątku Dzierżawcy oraz osób przez niego zatrudnionych,
- c) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym osób trzecich,
- d) długotrwałej choroby osób trzecich,
- e) szkody w nieruchomości Wydierżawiającego.

3. Jeżeli Wydierżawiający poniesie jakiegokolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Dzierżawca niezwłocznie zwróci je Wydierżawiającemu.

§ 11. [Warunki rozwiązania umowy]

1. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn związanych z prowadzoną przez Dzierżawcę w lokalu działalnością:

- a) stwierdzenie przez Dzierżawcę, że Nieruchomość z przyczyn nieleżących po stronie Wydierżawiającego przestał spełniać wymagania do prowadzenia przez Dzierżawcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 umowy dzierżawy,
- b) stwierdzenia przez Dzierżawcę, że Nieruchomość stała się zbędna do prowadzenia przez Dzierżawcę działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 umowy dzierżawy, w tym ze względu na likwidację działalności Dzierżawcy w Choszczynie.
- c) Dzierżawca może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia postanowień umowy najmu przez Wydierżawiającego, w szczególności, jeżeli Wydierżawiający utrudnia lub uniemożliwia Dzierżawcy korzystanie z całości lub części Nieruchomości.

2. Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:

- a) jest w zwłóce z zapłatą czynszu dzierżawy, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- b) używa Nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
- c) oddał w całości lub części Nieruchomości w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- d) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wydierżawiającego roboty budowlane w budynku,
- e) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wydierżawiającego kontroli nad robotami budowlanymi w budynku,
- f) nie udostępnia Nieruchomości, mimo żądania Wydierżawiającego,
- g) nie ukończył prac adaptacyjnych w terminie przewidzianym w §2 ust. 2 umowy, chyba że wyrażona została w formie aneksu do umowy zgoda, o której mowa w § 8 ust. 6.

3. Wydierżawiającemu przysługuje możliwość rozwiązania umowy dzierżawy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:

- a) utraty praw do dysponowania Nieruchomością,
- b) zaistnienia uzasadnionych potrzeb do wykorzystania Nieruchomości w interesie publicznym lub gdy dzierżawa nie będzie leżała w interesie publicznym,
- c) przeznaczenia do sprzedaży Nieruchomości.

§ 12. [Zwrot Nieruchomości]

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Nieruchomość w tym budynek opróżniony z ruchomości stanowiących własność Dzierżawcy, w stanie niepogorszonym, po uprzednim jego uprzątnięciu w terminie do 5 dni od daty zakończenia dzierżawy, jednakże nie ponosi odpowiedzialnością za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

2. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Wydierżawiający ma prawo obciążyć Dzierżawcę kosztami związanymi z opróżnieniem oraz uprzątnięciem Nieruchomości.

3. Zwrot Nieruchomości następuje z chwilą fizycznego wydania jej Wydierżawiającemu .

4. W celu zdania Nieruchomości, Dzierżawca winien ustalić termin jego przekazania z Wydziałem Administracji Lokalami Urzędu Miejskiego w Choszczynie.

5. Z czynności przekazania Nieruchomości strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

6. Nieprzekazanie Nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Dzierżawcę w terminie, o którym mowa w ust. 1 daje Wydierżawiającemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z Nieruchomości.

7. Brak zwrócenia Nieruchomości w terminie określonym w ust. 1 stanowi podstawę do rozpoczęcia naliczania odszkodowania za zajmowanie Nieruchomości bez tytułu prawnego począwszy od pierwszego dnia po dacie rozwiązania umowy dzierżawy.

8. Za bezumowne korzystanie z Nieruchomości były Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu opłatę w wysokości 150 % czynszu określonego w § 4 ust.1.

§ 13. [Korespondencja]

1. Dzierżawca wskazuje adres do doręczeń korespondencji :

2. Wszelka korespondencja przekazywana w związku z umową będzie przez Wydierżawiającego doręczana pod adres wskazany w ust. 1 powyżej, listem poleconym albo osobiście i za potwierdzeniem odbioru chyba, że Dzierżawca wskaże na piśmie inny adres do doręczeń.

3. Pismo wysłane zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu uważa się za skutecznie doręczone w dniu wskazanym w zwrotnym potwierdzeniu odbioru listu poleconego lub pisemnym potwierdzeniu osobistego doręczenia pisma.

4. W razie niemożności doręczenia pisma wysłanego listem poleconym z przyczyn dotyczących Strony będącej adresatem, w szczególności w przypadku odmowy odbioru przez Stronę pisma bądź zmiany adresu, pismo wysłane zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu uważa się za skutecznie doręczone w dniu, w którym zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora publicznego.

5. Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu do korespondencji.

6. Korespondencja e-mailowa może być uważana za skuteczny sposób powiadomienia pod warunkiem obopólnej zgody i potwierdzenia odbioru treści korespondencji.

7. Wszelka korespondencja w związku z umową sporządzana będzie w języku polskim.

§ 14. [Postanowienia końcowe]

1. Zmiany i uzupełnienia umowy dzierżawy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy dzierżawy pod rygorem nieważności zastrzeżeniem § 5 ust. 2.

2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy oraz dwa dla Wydierżawiającego.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

1.
2.

DZIERŻAWCA:

Podpis:
data: