



Choszczno
bohater regionu

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**”.

Urząd Miejski w Choszcznie
Wydział Administracji Lokalami
Tel /Fax 95 765 93 90
sekretariat@choszczno.pl
ul Wolności 24,
73-200 Choszczno

§ 3. [Rodzaj działalności]

1 Na Nieruchomości będzie prowadzona działalność

2 W przypadku zmiany przez Dzierzwcę rodzaju prowadzonej działalności określonej w ust 1 Wydzierzawiający zachowuje uprawnienie do renegotjacji stawki czynszowej określonej w § 4 ust 1 umowy dzierzawy.

§ 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 Dzierzwca jest zobowiązany opłacić od dnia

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

5 Uzyskanie zwolnienia z opłaty czynszowej określonego w ust 4 wymaga zgłoszenia przez Dzierzwcę 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 Wydzierzawiającego na adres Dzierzwcy zawiadomienia o nowej stawce i terminie wejścia jej w życie Niniejsza zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy dzierzawy

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

1 Oprócz czynszu określonego w § 4 ust 1, Dzierzwca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów za

- a) dostarczania wody 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 Wydzierzawiającego z zastrzeżeniem, że wysokość obciążenia jest przeniesieniem kosztów z dokumentów księgowych wystawionych na rzecz Wydzierzawiającego przez poszczególnych gestorów sieci,
- d) inne usługi związane z funkcjonowaniem obiektu tj konserwacja i przeglądy urządzenia dźwigowego, usługi telekomunikacyjne, konserwacja i monitoring urządzeń p poz oraz sygnalizacji alarmowej, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierzawiającego z zastrzeżeniem, że wysokość obciążenia jest przeniesieniem kosztów z dokumentów księgowych wystawionych na rzecz Wydzierzawiającego przez poszczególnych usługodawców

Urząd Miejski w Choszcznie
Wydział Administracji Lokalami

Tel /Fax 95 765 93 90

sekretariat@choszczno.pl

ul Wolności 24,
73-200 Choszczno

2 Dzierzwcę obcięża także podatek od nieruchomości określony w odrębnych przepisach

3 Dzierzwca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z okresowymi przeglądaniami technicznymi wymaganymi przepisami prawa budowlanego, p poz oraz do rzetelnego prowadzenie dokumentacji technicznej w tym książki obiektu budowlanego

4 Dzierzwca 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 Dzierzwcy przez Wydierzwającego 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 Dzierzwca zobowiązany jest uiszczać w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Wydierzwającego faktury wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności, na numer rachunku bankowego Gminy Choszczno

.

7. Dzierzwca 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 Wydierzwający dostarczy Dzierzwcy nowy wykaz w terminie 14 dni od daty wprowadzenia zmian wysokości kosztów tych usług

§ 7. [Przekazanie Nieruchomości]

1 Nieruchomość zostanie przekazana do użytku Dzierzwcy protokołem zdawczo-odbiorczym, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Wydierzwającym

2 Dzierzwca 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. Dzierzwca od dnia protokolarnego odbioru Nieruchomości ponosi odpowiedzialność za zaistniałe w nim szkody

§ 8. [Prace adaptacyjne]

1 Wszelkie prace adaptacyjne i remontowe w budynku wykonuje Dzierzwca we własnym zakresie i na własny koszt Dzierzwca jest zobowiązany przed rozpoczęciem prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu do poinformowania pisemnie Wydierzwającego o planowanym zakresie prac remontowo-adaptacyjnych w lokalu

2 Wydierzwający 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 Wydierzwającego w zakresie remontów ingerujących w elementy budynku są wiążące dla Dzierzwcy

3 Wykonywanie prac budowlanych w budynku, prac adaptacyjnych oraz zmiana wyglądu elewacji wymagają każdorazowo zgłoszenia, względnie uzyskania pozwolenia od Wydierzwającego

4 Nakłady konieczne i użyteczne dokonane przez Dzierzwcę stają się własnością Wydierzwającego po zdaniu Nieruchomości przez Dzierzwcę 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. [Eksplatacja 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 należyłym 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 posiadaniem 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 Wyzierzawiający poniesie jakiegokolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust 1 i 2 Dzierzwca niezwłocznie zwróci je Wyzierzawiającemu

§ 11. [Warunki rozwiązania umowy]

1. Dzierzwca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnych przyczyn związanych z prowadzoną przez Dzierzwcę w lokalu działalnością

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

2 Wyzierzawiający może dzierzwę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierzwca

- a) jest w zwłoce 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 Wyzierzawiającego roboty budowlane w budynku,
- e) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wyzierzawiającego kontroli nad robotami budowlanymi w budynku,
- f) nie udostępnia Nieruchomości, mimo ządania Wyzierzawiającego,
- 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 Wyzierzawiającemu 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 Dzierzwca obowiązany jest zwrócić Nieruchomość w tym budynek opróżniony z ruchomości stanowiących własność Dzierzwcy, w stanie nie pogorszonym, po uprzednim jego uprzątnięciu w terminie do 5 dni od daty zakończenia dzierżawy, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania

2 W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Wyzierzawiający ma prawo obciążyć Dzierzwcę kosztami związanymi z opróżnieniem oraz uprzątnięciem Nieruchomości

- 3 Zwrot Nieruchomości następuje z chwilą fizycznego wydania jej Wdzierzawiającemu
- 4 W celu zdania Nieruchomości, Dzierzwca winien ustalić termin jego przekazania z Wydziałem Administracji Lokalami Urzędu Miejskiego w Choszcznie
- 5 Z czynności przekazania Nieruchomości strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy
- 6 Nieprzekazanie Nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Dzierzwcę w terminie, o którym mowa w ust 1 daje Wdzierzawiającemu 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 Dzierzwca zapłaci Wdzierzawiającemu opłatę w wysokości 150 % czynszu określonego w § 4 ust.1

§ 13. [Korespondencja]

- 1 Dzierzwca wskazuje adres do doręczeń korespondencji
- 2 Wszelka korespondencja przekazywana w związku z umową będzie przez Wdzierzawiającego doręczana pod adres wskazany w ust 1 powyżej, listem poleconym albo osobiście i za potwierdzeniem odbioru chyba, że Dzierzwca 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 Dzierzwcy oraz dwa dla Wdzierzawiającego

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

1

Podpis

.. .

2

data