

UMOWA DZIERŻAWY

Nr

zawarta w dniu r. w Gryficach pomiędzy:

1. Powiatem Gryfickim z siedzibą w Gryficach, 72-300, Plac Zwycięstwa 37 reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Gryfickiego w osobach:
 - Starosta – **Kazimierz Sać**
 - Wicestarosta – **Ireneusz Wojciechowicz**

zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

2.,

zwanym w treści umowy „Dzierżawcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje nieruchomość zabudowaną stanowiącą własność Powiatu Gryfickiego, położoną w obrębie nr 3 Płoty przy ul. Sienkiewicza 3, stanowiącą część działki 495/5 o pow. 20013 m² (zgodnie z załączoną mapą) oraz budynek Nowego Zamku o pow. użytkowej 3507,4 m² wraz z jego wyposażeniem. Lista rzeczy ruchomych, które zostaną przekazane Dzierżawcy wraz z przedmiotem dzierżawy będzie stanowiła załącznik do protokołu, o którym mowa w ust. 2.
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. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny płatny w wysokości zł (słownie: złotych) netto plus należny podatek VAT, co stanowi łącznie zł (słownie:) brutto, w terminie do dnia każdego roku, na rachunek Bank BGŻ BNP Paribas S.A. Oddział w Gryficach nr 74 2030 0045 1110 0000 0054 3040, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
3. Czynsz określony w ust.1 podlega corocznej waloryzacji, począwszy od 1 stycznia 2017 r. o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja czynszu następuje automatycznie i nie wymaga powiadomienia Dzierżawców ani zmiany umowy.

4. 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.
5. W przypadku zapłaty po terminie o którym mowa w ust.1 Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.
6. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania, Dzierżawcy zobowiązani są zapłacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu najmu w danym roku kalendarzowym, z zastrzeżeniem postanowień § 11 ust. 3.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się poczynić na przedmiot dzierżawy nakłady zgodnie ze złożoną ofertą w rocznej wysokości..... netto.
2. Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu, w terminie do dnia każdego roku kalendarzowego, kosztorys i faktury lub rachunki potwierdzające dokonanie nakładów, o których mowa w ust. 1.

§ 5

1. Dzierżawca na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego mogących wynikać z niniejszej umowy, w tym 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 100.000,00 zł.
2. Dzierżawca złoży zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie w wysokości tytułem zabezpieczenia pokrycia niedokonanych przez Dzierżawcę wpłat należnych z tytułu umowy, bezumownego korzystania z nieruchomości jak również zapłaty odsetek i innych należności ubocznych, na czas trwania 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. 1, nastąpi w terminie 45 dni od daty wygaśnięcia umowy i zaspokojenia wszystkich roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Po wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym wolny od osób i rzeczy. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu nastąpi w terminie 1 dnia od dnia zakończenia okresu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest w drodze faxu, dzień przed wydaniem nieruchomości, potwierdzić swoją gotowość do wydania nieruchomości Wydierżawiającemu.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu.
4. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 2 lub 3, Dzierżawcy zobowiązani będą do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu w

- wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
5. Po upływie terminu wskazanego w ustępach poprzedzających Wdzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Dzierżawcy usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie, na koszt Dzierżawcy lub pozostawić złożone w przedmiocie dzierżawy rzeczy i żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4.
 6. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wdzierżawiającemu usterek, wad lub uszkodzeń, Dzierżawca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wdzierżawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wdzierżawiający może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.
 7. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń nieruchomości, Dzierżawca zapłaci Wdzierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości określonej w ust.4.
 8. Wdzierżawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego w przedmiocie dzierżawy i przywrócenia stanu poprzedniego.
 9. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać Wdzierżawiającemu mienie ruchome przekazane mu przez Wdzierżawiającego w stanie niepogorszonym wraz z przekazaniem Wdzierżawiającemu nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1.

§ 7

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 Wdzierżawiającego praw z polisy ubezpieczeniowej ubezpieczenia, o którym mowa w lit. a).
3. Dzierżawca zobowiązuje się do każdorazowego powiadomienia Wdzierżawiającego o zawartych polisach ubezpieczeniowych.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do odnawiania ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez czas trwania umowy i przenoszenia praw z polis ubezpieczeniowych na Wdzierżawiającego.
5. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 2, ust. 3 lub ust. 4, Wdzierżawiający dokona ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy na koszt Dzierżawcy.

§ 8

1. Dzierżawca własnym staraniem i na własny rachunek zobowiązany jest przestrzegać przepisy BHP i p.poż a w szczególności przeprowadzać badania ochrony przeciwporażeniowej instalacji i urządzeń elektrycznych, dokonywać okresowych przeglądów kominów, gaśnic i hydrantów.
2. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawcę obciąża remont, naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;

- d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, łącznie z ich wymianą;
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a także jego wymiana;
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - i) innych elementów wyposażenia obiektu szczegółowo opisanego w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Dzierżawcę obciąża nadto modernizacja i adaptacji obiektów znajdujących się na nieruchomości opisanej w § 1 ust.1, na cele zgodne z działalnością określoną w § 1 ust. 3.
 4. Wszystkie prace winny być wykonane przez Dzierżawcę zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami, a materiały użyte do ww. robót winny posiadać odpowiedni atest dopuszczalności. Wszelkie prace będą przed rozpoczęciem ich realizacji uzgadniane i zatwierdzane przez Wydierżawiającego.
 5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo uczestnictwa w odbiorze wykonanych robót wraz z prawem wnoszenia uwag i zastrzeżeń do protokołu odbioru.
 6. 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.

§ 9

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 kolonii, goście, kontrahenci).

§ 10

1. Dzierżawca może poddzierżawiać lub oddawać do odpłatnego lub bezpłatnego używania przedmiot dzierżawy tylko za uprzednią pisemną 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.

§ 11

1. Umowa może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego przed upływem terminu na który została zawarta bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) gdy nieruchomość stanie się niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej lub samorządowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć,

- b) gdy nieruchomość stanie się niezbędna na cele realizowane przez Wdzierżawiającego na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
 - c) gdy Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wdzierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wdzierżawiający,
 - d) gdy Dzierżawca rozpocznie prowadzenie w przedmiocie umowy innej działalności niż określona w umowie,
 - e) gdy Dzierżawca opóźnia się z płatnością czynszu przez okres 3 (trzech) miesięcy a innych należności wynikających z umowy przez okres 14 dni,
 - f) gdy Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji albo faktycznie zaprzestanie działalności w przedmiocie umowy przez okres wynoszący co najmniej 2 (dwa) dni,
 - g) gdy Dzierżawca zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań, lub złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, lub gdy złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy,
 - h) gdy Dzierżawca nie wykona lub wykona nienależycie swoje zobowiązania wynikające z umowy, pomimo wyznaczenia mu dodatkowego dwutygodniowego terminu,
 - i) gdy Dzierżawca utraci prawa wynikające ze stosunków prawnych, których jest stroną, a które wymagane są do wykonywania przez niego działalności zgodnie z umową; dotyczy to w szczególności licencji, patentów, zezwoleń, etc.,
 - j) gdy Dzierżawca zniszczy przedmiot umowy lub spowoduje pogorszenie jego stanu, w tym w wyniku zaniedbania napraw,
 - k) gdy Dzierżawca prowadzi bądź będzie działalność w sposób mający istotny niekorzystny wpływ na wizerunek, renomę i dobre imię Wdzierżawiającego, w szczególności gdy działalność Dzierżawcy w przedmiocie umowy mogłaby godzić w dobre obyczaje,
 - l) gdy kontrolę nad Dzierżawcą lub jego majątkiem przejmie podmiot prowadzący działalność konkurencyjną wobec Wdzierżawiającego,
 - m) gdy zajdzie inna ważna przyczyna.
2. W razie wypowiedzenia umowy przez Wdzierżawiającego lub przez Dzierżawcę, Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych nakładów bez względu na ich rodzaj na przedmiot dzierżawy ani roszczenie o zapłatę ich równowartości.
 3. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wdzierżawiającego z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wdzierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego. W takim wypadku Dzierżawca ponosi dodatkowo odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawnego i innych płatności ciężących na Dzierżawcy, które Wdzierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby umowa była wykonana zgodnie z jej treścią.

§ 12

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 ciepłych.

§ 14

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

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W każdym przypadku zastrzeżenia w niniejszej umowie na rzecz Wydierżawiającego kary umownej Wydierżawiający może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny rzeczowo właściwy ze względu na położenie nieruchomości. Jednakże Wydierżawiający może wytoczyć powództwo także przed sądem rzeczowo właściwym ze względu na siedzibę Dzierżawców.
4. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym lub kurierem na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę pisemnie w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie niepowiadomienia o zmianie adresu lub też innych wymienionych wyżej zmian przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie.
5. Nieruchomość będąca przedmiotem przetargu może podlegać sprzedaży na rzecz dzierżawcy na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym zgodnie z uregulowaniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym.

§ 16

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

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

Wydierżawiający

Dzierżawca

Zatwierdzam: