

# UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NA CELE UŻYTKOWE

Nr .....

W dniu 24 marca 2011 roku w BRALINIE pomiędzy:

**Gminą Bralin z siedzibą w Bralinie ul. Rynek 3, 63-640 Bralin,**

**NIP: 619-19-45-067, REGON: 250855558**

**reprezentowaną przez : Wójta Gminy Bralin – Romana Wojtysiaka,**

zwanym w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM, z jednej strony

a: .....

zwanymi w dalszej części DZIERŻAWCĄ z drugiej strony  
została zawarta umowa następującej treści:

## § 1.

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem następujących nieruchomości:  
Nieruchomość gruntowana położona w miejscowości Chojęcin, część działki nr 900/3 o powierzchni 0,18 ha, wpisanej do księgi wieczystej pod numerem KZ1E/0043881/4, zabudowanej budynkiem dawnej szkoły.

## § 2.

Wyzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę część opisanej w § 1 nieruchomości, w zakresie obejmującym:

1. Budynek dwukondygnacyjny po byłej szkole podstawowej o powierzchni użytkowej 265 m<sup>2</sup> i kubaturze 880 m<sup>3</sup>.
2. część działki o powierzchni 1800 m<sup>2</sup> wraz z urządzeniami towarzyszącymi, urządzeniami zagospodarowania działki oraz przynależnym budynkiem gospodarczym.

## § 3.

Dzierżawca będzie wykorzystywał nieruchomość, o której mowa w §2 ust. 1 do celów prowadzenia działalności gospodarczej - w zakresie: działalność edukacyjna, kulturalna oświatowa lub opiekuńcza.

## § 4.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania dzierżawionej nieruchomości we właściwym stanie technicznym, ponoszenia kosztów przeglądów stanu technicznego, bieżących napraw i remontów.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z zasadami określonymi przepisami prawa w tym zakresie, w szczególności w sposób jak najmniej uciążliwy dla właścicieli sąsiednich nieruchomości i nie uciążliwy dla środowiska.

## § 5.

Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami jego prawidłowej eksploatacji, przestrzegania przepisów bezpieczeństwa oraz przeciwpożarowych i ponosi wyłączną odpowiedzialność za skutki uchybień w tym zakresie.

## § 6.

Wyzierżawiający upoważniony jest do kontroli stanu technicznego wydzierżawianych pomieszczeń i ich zabezpieczenia przeciwpożarowego.

1



## § 7.

1. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonywać jakichkolwiek istotnych zmian (przeróbek, adaptacji, ulepszeń) w substancji dzierżawionych pomieszczeń ani w zagospodarowaniu terenu działki. Dokonywanie nakładów przekraczających rozmiary zwykłego zarządu wymaga zgody Wydierżawiającego.
2. Nakłady z tego tytułu nie podlegają wzajemnemu rozliczeniu a tym samym Dzierżawca po zakończeniu umowy dzierżawy nie będzie miał prawa do zwrotu równowartości tychże nakładów.

## § 8.

Dzierżawca nie ma prawa użyczać ani poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

## § 9.

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do następujących świadczeń dodatkowych na rzecz Dzierżawcy:
  - 1) umożliwienia poboru energii elektrycznej.
  - 2) umożliwienia poboru wody,
2. Opłaty za korzystanie z energii elektrycznej, wody i wywóz nieczystości płynnych dzierżawca ponosić będzie we własnym zakresie, na podstawie odrębnej umowy zawartej z dostawcą mediów.
3. Dzierżawca będzie opłacać podatek od nieruchomości należny od przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca ponosi koszty opłat skarbowych wynikających z podpisania niniejszej umowy.

## § 10.

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... złotych). Do kwoty czynszu doliczony będzie podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany raz w roku, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 r., wysokości czynszu o publikowany przez GUS stopień inflacji.
3. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 2, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wydierżawiający zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
4. Okres płatności czynszu, podatków i opłat, rozpoczyna się z dniem uruchomienia w wydierżawianym lokalu działalności gospodarczej, nie później jednak niż od 1 grudnia 2011

## §11.

Czynsz płatny będzie na rachunek bankowy Wydierżawiającego w SBL Oddział w Bralinie nr rachunku 54 8413 0000 0300 0303 2000 0103 w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury.

## § 12.

Umowa dzierżawy zawarta została na czas określony, od 01 czerwca 2011 r. do 31 maja 2021r.

## § 13.

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeśli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.

2. W przypadku naruszenia innych istotnych postanowień umowy Wydierżawiający pisemnie zawiadomi Dzierżawcę o stwierdzonych uchybieniach, wyznaczy 30 dniowy termin do usunięcia naruszenia i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu może skorzystać z prawa do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Strony zastrzegają sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Dzierżawca obowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Rozwiązanie umowy z winy Dzierżawcy powoduje utratę przez Dzierżawcę roszczeń do poniesionych nakładów za dokonane ulepszenia w przedmiocie dzierżawy, które były przedmiotem stosownego pisemnego uzgodnienia pomiędzy stronami z zastrzeżeniem ust.4.
6. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy w trybie § 13 ust. 3 Dzierżawca ma prawo do żądania zwrotu nakładów jakie poczynił na przedmiot dzierżawy pomniejszonych o amortyzację stanowiącą 10% wartości nakładów za każdy rozpoczęty rok korzystania z przedmiotu dzierżawy.

#### § 14.

Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy.

#### § 15.

Po rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

#### § 16.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 17.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 18.

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku dzierżawy objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

#### § 19.

Umowa sporządzona zostaje w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**