

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY Nr.....

zawarta w dniu..... pomiędzy Gminą Żary o statusie miejskim, pl. Rynek 1-5, 68-200 Żary, NIP 928-207-76 -26, REGON 970770540, reprezentowaną przez Z-cę Burmistrza P. Patryka Falińskiego w oparciu o pełnomocnictwo Burmistrza Miasta Żary-
zarządzenie 24/12 z dnia 1 lutego 2012r. zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
.....

zwaną/ym dalej Dzierżawcą

§ 1

Niniejsza umowa dzierżawy zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego I przetargu ograniczonego ustnego.

§ 2

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Żarach przy ul. Częstochowskiej 15 A, dz. Nr 269/6 obręb 7, pow. działki 0,4507ha, ZG1R/00034720/8.

2. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wykorzystywanym na cele oświatowe.

Budynek szkoły jednobryłowy z zapleczem technicznym, 2 piętrowy z podpiwniczeniem.

Wybudowany około 1970 r. w technologii uprzemysłowionej

- Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, CO i Cw z lokalnej kotłowni, odgromowa

- wykończony w sposób typowy dla obiektów oświatowych

- stan techniczny dobry standard podstawowy

– powierzchnia zabudowy -493 m²

-powierzchnia użytkowa 1118,80 m²

- kubatura 3810 m³

Na działce usytuowane są chodniki i parkingi, drogi i ciągi piesze, ogrodzenie z siatki powlekanej.

Dla w/w nieruchomości nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żary. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Żarach nr XXXVIII/27/2006 z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żary, zgodnie z którym działka nr 269/6 oznaczona jest na rysunku w/w studium jako strefa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa intensywna.

Obiekt przeciętnie utrzymany, bez wewnętrznych oznak zniszczenia zużycia poza stan normalny, zużycie około 35% budynki zewnętrznie wymagają naprawy lub wymiany tynków.



§ 3

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków nieruchomości zabudowaną, opisaną w §2, w celu wykonywania zadań statutowych, tj. prowadzenia

Na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2022 poz. 2230, Rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1604).

§ 4

1. Umowa dzierżawy obowiązuje od dnia do dnia

2. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy dzierżawy nastąpi w dniu.....
Wraz podpisaniem przez obie strony protokołu zdawczo - odbiorczego, który będzie stanowił załącznik nr 1 do niniejszej umowy dzierżawy .

§ 5

1. Tytułem czynszu za dzierżawę nieruchomości zabudowanej przy ul. Częstochowskiej 15 A w Żarach, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości.....zł (netto) (słownie:..... /100).

2. Do czynszu obliczonego w § 5 ust. 1 doliczony zostanie 23% podatek od towarów i usług VAT, tj. kwota.....zł (słownie:...../100.

3. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz dzierżawny wraz z podatkiem od towarów i usług VAT, tj. łącznie kwotę;.....zł brutto miesięcznie (słownie:.....),
w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca, poczynając od miesiąca

Czynsz dzierżawny płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek; PKO BP SA o numerze: 21 1020 5402 0000 0302 0313 9037

Pierwsza opłata pomniejszona zostanie o wysokość wadium.

4. Miesięczny czynsz dzierżawny będzie podlegać rocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS za poprzedni rok. Waloryzacja opłat następować będzie z dniem 1 lutego każdego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe.

6. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 5 ust. 4, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.

§ 6

1. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, na skutek rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczonego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.

2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 będzie naliczane i pobierane za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.

§ 7

1. Wyzierżawiający może dzierżawę rozwiązać - bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie w § 5 ust. 6.

2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę za trzymiesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia, w przypadkach naruszeń postanowień § 8, 10 i 12, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń obejmujących wydanie nieruchomości, a także w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego.

3. Rozwiązanie umowy przez obie strony może nastąpić z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Bieg terminu rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) Ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością;
- 2) Zwarcia umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania celu umowy z właściwymi jednostkami;
- 3) Ubezpieczenia przedmiotu umowy na własny koszt;
- 4) Przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu;
- 5) Utrzymania w należyтым stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w niepogorszonym stanie.
- 6) Utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody.

- 7) Uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym.
- 8) Uzyskania pisemnej Wydierżawiającego na zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie.
- 9) Wykorzystywania nieruchomości z przeznaczeniem na prowadzenie działalności oświatowej, która jest głównym sposobem korzystania z nieruchomości.

§ 9

1. Wydierżawiający zobowiązuje dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1, od Wydierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowania, ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

§ 10

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1 nie może być zwarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy. W treści umowy musi znaleźć się zapis zgodnie z którym umowa wygasa w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy.

§ 11

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony Gminy Żary o statusie miejskim.

§ 12

Wydierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

§ 13

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia niesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2 Wdzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 6 ust.1. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości naliczone będzie od dnia wygaśnięcia umowy do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji.

4. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określonego w § 6 ust. 1 za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.

§ 14

Jakiegolwiek zmiany wymagają formy pisemnego aneksu - pod rygorem nieważności za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 4.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustaw powszechnie obowiązujących.

2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo.

§ 16

Umowa została sporządzona dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wdzierżawiający:

Dzierżawca:


Robert Kernaletwicz
adwokat

