

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

Zawarta w dniu r. w Pyrzycach, pomiędzy:
Gminą Pyrzyce, zwaną dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM, reprezentowaną przez **Burmistrza Pyrzyc Pana Kazimierza Lipińskiego,**
a

.....
.....
.....
zwanym/a/ w dalszej części, **DZIERŻAWCĄ**, o treści następującej:

§1.

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość zabudowana murem, 11 osiowym, podpiwniczonym budynkiem dworu z końca XVIII w. o pow. zabudowy -607,30 m² i gankiem północnym o pow. 10.40 m², (pow. użytkowa- 722,55 m², kubatura ok. 6.800 m³) usytuowanym na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 18/30 obręb Krzemlin, gm. Pyrzyce oraz **część działki nr 18/30 obręb Krzemlin, gm. Pyrzyce o pow. 66214m²**, będącej własnością Gminy Pyrzyce, na którą prowadzona jest Księga Wieczysta KW nr **3697** przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pyrzycach
2. Działka nr 18/30 w całości tworzy zespół pałacowo-parkowy, z czego 7925 m² to grunt zabudowany pałacem, pozostała powierzchnia to grunt zadrzewiony z urządzonym parkiem i stawem
3. Nieruchomość wpisana do rejestru zabytków pod nr 173, orzeczeniem KI-V-0/181/56” Dwór i park w Krzemlinie” z dnia 24.10.2956r. przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
4. Umowa zostaje zawarta zgodnie Uchwałą Nr XXXIII/278/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dn. 30.10.2008r. na okres 10 lat, począwszy od dnia2009 roku do dnia.....
lutego 2019 roku.

§ 2 .

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu przez okres trwania umowy, z przeznaczeniem na realizację zadań własnych gminy to jest na działania: w zakresie: ochrony zdrowia, pomocy społecznej w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych, edukacji publicznej, wspierania i upowszechniania idei samorządowej, współpracy z organizacjami pozarządowymi, współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.
2. Prowadzenie innej działalności nie związanej z zadaniami własnymi gminy wymienionymi w pkt.1, wymaga uzyskania każdorazowo zgody wydzierżawiającego i wiąże się ze zmianą warunków dzierżawy w części dotyczącej stawki czynszu.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy(oznaczonym kolorem żółtym na załączniku nr 1) i w związku z tym nie będzie występował z ewentualnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
4. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr 1.

§ 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz za dzierżawę nieruchomości w wysokościzł (słownie:.....) w stosunku miesięcznym do którego doliczony zostanie podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa. Ogólna miesięczna kwota czynszu ustalona została w kwociezł(słownie zł:.....). Podstawą do naliczenia czynszu stanowi Protokół NrKomisji Przetargowej z dnia
2. Wysokość czynszu wzrasta corocznie w I półroczu danego roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wynajmujący pisemnie raz w roku powiadomi dzierżawcę o podwyższonej stawce czynszu.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu wraz z podatkiem VAT z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca, poczynając od dnia2009r, w kasie lub na konto Urzędu Miejskiego – BGŻ S.A. Oddział w Pyrzycach 62 2030 0045 1110 0000 0112 5450.
4. Od nie wpłaconej w terminie ustalonej raty czynszu, za czas opóźnienia Wynajmujący naliczy oraz pobierze odsetki w wysokości ustawowej

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie przeciwpożarowej, przepisów prawa ochrony środowiska, i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
4. Prace budowlane i remontowe prowadzone na obiekcie wymagają uzgodnienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

§ 5.

1. Dzierżawca może, za zgodą Wyzdierżawiającego wyrażoną na piśmie, poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim. Za szkody wyrządzone przez Poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wyzdierżawiającego roszczeń od Poddzierżawcy.
2. Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne (polegające na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji obiektu budowlanego) powiększające jego wartość, po uzyskaniu zgody Wyzdierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa. Dzierżawca na dzierżawionym terenie nie może dokonywać trwałych nasadzeń.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, a w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, wody, ogrzewania,, opłat telefonicznych itp.
2. Wyzdierżawiający zastrzega sobie lub osobie upoważnionej przez niego prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
3. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wyzdierżawiający przedstawi Dzierżawcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.
4. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wyzdierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.

§ 7.

1. Jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wynajmującego, terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 4 ust.1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w §3 ust. 1, w § 6 ust. 1, Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
3. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.

4. Umowa dzierżawy zostaje rozwiązana w trybie natychmiastowym, jeżeli okaże się, że złożone przez przystępującego do przetargu na dzierżawę nieruchomości szczegółowo opisanej w §1 niniejszej umowy, oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych i w Urzędzie Skarbowym okaże się niezgodne z rzeczywistością.
5. Umowa dzierżawy może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wydierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.
7. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydierżawiającego w ust. wówczas Wydierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 3 ust. 1. przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 3 ust. 3 wraz z karą umowną w wysokości 100% tej opłaty. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.
8. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 8.

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.

§ 9.

Dzierżawca zobowiązuje się do informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany Wydierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

§ 10.

W razie śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

§ 11.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Bezskuteczność poszczególnych postanowień umowy (nieważność z mocy prawa) lub istnienie w umowie luki nie podważa skuteczności pozostałych postanowień umowy. W miejsce istniejącej luki lub bezskutecznej klauzuli wchodzi ustawowo określone normy odpowiadające temu, co zgodnie z celem umowy byłoby wolą stron, jeżeli istnienie luki lub bezskuteczność uregulowania literalnego byłaby stronom wiadoma

§ 12.

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 otrzymuje Dzierżawca.

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości.

.....
WYDIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA

ZAŁĄCZNIK NR 1
Do umowy dzierżawy z dnia 2009r

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Sporządzony w dniu 2009r w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
WYDZIERŻAWIAJĄCY Gmina Pyrzyce, reprezentowana przez Burmistrza Pyrzyce
Kazimierza Lipińskiego przekazuje, a **DZIERŻAWCA**
przyjmuje w dzierżawę część działki **nr18/30** o pow.6,6214ha, położonej w obrębie Krzemlin,
zabudowanej murowanym 11 osiowym, podpiwniczonym budynkiem dworu z końca XVIII w.
i gankiem północnym o pow. użytkowej 722,55 m², stanowiącej własność Gminy Pyrzyce



.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA