

Umowa dzierżawy

zawarta dnia.....

w Ciężkowicach

pomiędzy:

**Gminą Ciężkowice, z siedzibą w Ciężkowicach 33-190, ul. Tysiąclecia 19,
NIP 873-101-48-48, REGON 851661151,**

reprezentowaną przez:

**Stanisława Kuropatwę – Burmistrza Gminy Ciężkowice,
przy kontrasygnacie Doroty Popieli - Skarbnika Gminy Ciężkowice**

a

..... adres.....,

dot. osób fizycznych

PESEL.....REGON.....

dot. osób prawnych

NIP....., REGON.....

wpis do rejestru przedsiębiorców w sądzie Rejonowym Wydział Gospodarczy

KRS pod nr....., kapitał zakładowyPLN reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą, o następującej treści:

§ 1

Przedmiot i cel dzierżawy

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zborowicach oznaczonej jako działka nr 261, o pow. 0,61 ha wpisanej do księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Tarnowie IX Wydział Zamiejscowy w Tuchowie pod nr TR2T/00045685/5, zabudowanej m.in. budynkiem multifunkcyjnym. Szczegółowy opis Przedmiotu dzierżawy zawarto w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w Dzierżawcy w celu używania i pobierania pożytków, część nieruchomości, o której mowa w §1 wraz z infrastrukturą techniczną działalności gospodarczej – stacji paliw, o powierzchni 0,27 ha, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada na dzień zawarcia umowy wszelkie zgody, pozwolenia i zezwolenia, w szczególności koncesję na obrót paliwami, które są niezbędne do prowadzenia działalności opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu. Koncesja stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż koncesja o której mowa w ust 2 udzielona została na jego rzecz na okres....., a po tym terminie dokona jej przedłużenia, tak by zachować ciągłość koncesji, na dowód czego przedstawi stosowne dokumenty.
4. Dzierżawca oświadcza, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do usytuowania i obszaru dzierżawy.

5. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot dzierżawy będzie przez niego wykorzystany wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej – stacji paliw.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji.

§ 3

Oświadczenia Dzierżawcy

1. Dzierżawca oświadcza, że stan techniczny i prawny Przedmiotu dzierżawy jest mu znany, Dzierżawca nie wnosi do niego zastrzeżeń i oświadcza, że stan ten pozwala na korzystanie z niego, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

2. Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowił będzie Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

§ 4

Zobowiązania Dzierżawcy

Dzierżawca zobowiązuje się nie zmieniać sposobu korzystania z Przedmiotu dzierżawy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania wszelkich przepisów, pozwoleń, zezwoleń, oraz zgód dotyczących korzystania z Przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca będzie użytkował obiekty niezbędne dla prowadzenia działalności opisanej w § 2 umowy zgodnie z obowiązującą dokumentacją i stosownymi przepisami.

2. Dzierżawca zobowiązuje się dołożyć należytych starań w celu zabezpieczenia Przedmiotu dzierżawy przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą.

§ 6.

Dzierżawca nie może bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wyzdierżawiającego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich. W szczególności dotyczy to oddawania osobom trzecim Przedmiotu dzierżawy bądź jego części w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania.

§ 7

Sposób kontroli

1. Dzierżawca umożliwi Wyzdierżawiającemu przeprowadzanie kontroli sposobu korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy, co obejmuje w szczególności inwentaryzację przedmiotów wchodzących w skład Przedmiotu dzierżawy, kontrolę techniczną obiektów.
2. Kontrole będą wykonywane okresowo w terminach uzgodnionych pomiędzy Wyzdierżawiającym oraz Dzierżawcą, nie rzadziej niż raz do roku w okresie miesiąca września danego roku.
3. Poza przypadkiem określonym w § 7 ust. 2 kontrole mogą być przeprowadzane w każdym czasie, bez konieczności uprzedniego powiadomienia Dzierżawcy przez Wyzdierżawiającego.
4. Kontrole będą przeprowadzane przez osoby upoważnione przez Wyzdierżawiającego.
5. Wyzdierżawiający dołoży należytych starań, aby częstotliwość kontroli, ich termin i zakres nie powodowały zakłóceń w działalności Dzierżawcy.

§ 8

Nakłady, remonty i konserwacje

1. Dzierżawcę obciąża koszt wszelkich nakładów, bieżących konserwacji, napraw i bieżących remontów wykonywanych przez niego na Przedmiocie dzierżawy, służących zachowaniu Przedmiotu dzierżawy

Załącznik nr 5 do Zarządzenia nr 549/2022 Burmistrza Gminy Ciężkowice,
z dnia 04 maja 2022 r.

w stanie nie pogorszonym, niezbędnych dla zapewnienia właściwego stanu technicznego i sanitarnego Przedmiotu dzierżawy.

2. Dzierżawca będzie każdorazowo uzgadniał i uzyskiwał uprzednią, pisemną zgodę Wydierżawiającego na wykonanie wszelkich prac modernizacyjnych lub adaptacyjnych realizowanych na Przedmiocie dzierżawy.
3. Koszty, o których mowa w ust 1 i 2 niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
4. W wypadku naruszenia postanowień opisanych w ust 2 niniejszego paragrafu Dzierżawca zobowiązany jest do doprowadzenia Przedmiotu dzierżawy do poprzedniego stanu w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie na własny koszt.
5. Dzierżawca będzie ponosił wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność za wszelkie szkody na Przedmiocie dzierżawy spowodowane przez pracowników, zleceniobiorców Dzierżawcy, lub inne podmioty realizujące czynności na rzecz Dzierżawcy, jak też przez jego kontrahentów, klientów.
6. Dzierżawca będzie ponosił wobec Wydierżawiającego odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z niewłaściwego używania Przedmiotu dzierżawy.
7. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów ani wydatków remontowo-inwestycyjnych, o których mowa w ust 1 i 2 dokonanych w Przedmiocie dzierżawy.

§ 9

Czynsz dzierżawy

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu dzierżawy na kwotę PLN (słownie: złotych). Do czynszu będzie doliczany podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką.
2. Czynsz, o którym mowa powyżej w § 9 ust. 1, będzie płacony przez Dzierżawcę z góry w terminie do 10 każdego miesiąca, za dany okres, na rachunek wyszczególniony na fakturze.
3. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1, niniejszego paragrafu, podlegać będzie od roku 2023, corocznej waloryzacji, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po ogłoszeniu wskaźnika.
4. Do dnia uzyskania stosownych zgód i pozwoleń, koniecznych do uruchomienia stacji paliw, a w szczególności pozwolenia na budowę, nie dłużej jednak jak przez 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy, tj. nie dłużej jak do dnia, wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosiła będzie 25% stawki, o której mowa w ust. 1, niniejszego paragrafu.
5. Poza czynszem Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości, uiszczania opłat za energię elektryczną, gaz, wodę i kanalizację, usuwanie odpadów komunalnych oraz innych mediów, z których Dzierżawca korzysta w związku z użytkowaniem Przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany będzie również do zapłaty należnych podatków.
6. Obowiązki wynikające z przepisów o ochronie środowiska, w tym przepisów o gospodarce odpadami dotyczące prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, Dzierżawca będzie realizował we własnym zakresie, na własny koszt i odpowiedzialność. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia obowiązujących przepisów i norm mających negatywny wpływ na środowisko pracy związane z Przedmiotem dzierżawy jak i z terenem bezpośrednio przyległym.
7. Podatki i inne ciężary związane z własnością Przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych należności Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

§ 10

Kaucja

1. Wadium wpłacone przez dzierżawcę zostaje zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej w kwocie 11 070 zł brutto (jedenaście tysięcy siedemdziesiąt złotych 00/100 brutto) w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu nienależytego wykonywania umowy.
2. Wydierżawiający ma prawo zaspokoić z kaucji swoje wierzytelności wobec Dzierżawcy z tytułu niezapłaconego czynszu, a także z innych tytułów związanych z umową.
3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
4. Po rozwiązaniu umowy kaucja podlega zwrotowi w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania umowy.

§ 11

Obowiązek informowania

1. Dzierżawca zobowiązany jest używać Przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami prawidłowej gospodarki, ochrony przeciwpożarowej, BHP oraz ochrony mienia, ochrony środowiska, norm stosowanych dla prowadzenia stacji paliw, stosować się do przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz sanitarnej, a także w sposób niezakłócający korzystanie z sąsiednich nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się także utrzymywać Przedmiot dzierżawy w należytych stanie technicznym oraz do utrzymania porządku na Przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest natychmiastowo informować służby Wydierżawiającego o wszelkich zdarzeniach, których skutkiem są zmiany w Przedmiocie dzierżawy lub pogorszenie rzeczy oddanych w dzierżawę. Pisemna informacja w powyższym zakresie powinna być przesłana Wydierżawiającemu najpóźniej następnego dnia po zajściu zdarzenia.

§ 12

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony odr. do dniar.
2. Strony mogą rozwiązać umowę na mocy pisemnego porozumienia.
3. Wydierżawiający z powodu ważnych przyczyn może rozwiązać umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - a) użytkuje Przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy, narusza jej warunki lub w sposób niezgodny lub sprzeczny z jego przeznaczeniem lub właściwościami;
 - b) zalega z płatnością czynszu dzierżawy lub którejkolwiek z opłat, o których mowa powyżej w § 9 za dwa okresy płatności bez konieczności wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego terminu do zapłaty.
5. Oświadczenia stron w przedmiocie wypowiedzenia umowy lub jej natychmiastowego rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia wymagają formy pisemnej.

§ 13

Zwrot Przedmiotu dzierżawy i sposób rozliczeń

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie przekazać Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
2. Zwrot Wydierżawiającemu Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego przez osoby upoważnione przez strony.

Załącznik nr 5 do Zarządzenia nr 549/2022 Burmistrza Gminy Ciężkowice,
z dnia 04 maja 2022 r.

3. Dzierżawca zwróci niezwłocznie Wydierżawiającemu wszelkie poniesione przez niego koszty związane z uregulowaniem opłat przewidzianych w § 9 umowy, jeżeli opłaty te zostały naliczone za okres, w którym Dzierżawca korzystał z Przedmiotu dzierżawy.
4. W przypadku używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy, Wydierżawiającemu przysługuje opłata za bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy, w wysokości czynszu dzierżawnego.
5. W przypadku opuszczenia przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy bez zachowania postanowień § 13, Wydierżawiający ma prawo ustalić szkody i braki w Przedmiocie dzierżawy jednostronnie bez udziału Dzierżawcy.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 § 13 oraz, gdy szkody i braki zostaną ujawnione w protokole, o którym mowa w ust. 2 § 13, Wydierżawiający ma prawo dokonać wyceny oraz usunąć je na koszt Dzierżawcy.
7. W przypadku nie przywrócenia przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, Wydierżawiającemu przysługuje prawo wykonania tych czynności na koszt Dzierżawcy.

§ 14

1. Dzierżawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu dzierżawy, będące następstwem jego prawidłowego i zgodnego z postanowieniami umowy używania.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód wyrządzonych Wydierżawiającemu, wynikłych ze zużycia lub uszkodzenia Przedmiotu dzierżawy, wskutek wykorzystania go w sposób nieprawidłowy lub niezgodny z postanowieniami umowy.

§ 15

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą być dokonywane w formie pisemnego aneksu, pod rygorem ich nieważności.
2. Wszelkie spory pomiędzy stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. Załączniki do umowy stanowią integralną jej część.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych w umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

W imieniu Wydierżawiającego

W imieniu Dzierżawcy

.....

.....

Załącznik nr 5 do Zarządzenia nr 549/2022 Burmistrza Gminy Ciężkowice,
z dnia 04 maja 2022 r.