

PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

Zawarta w dniu 2024r.

pomiędzy:

Gminą Stęszew, NIP 777 31 41 373, reprezentowaną przez Burmistrza Gminy Stęszew - - zwaną w dalszej treści umowy - Wyzierżawiającym

a

....., **prowadzący działalność gospodarczą**,

NIP, **REGON**, zwanym w dalszej treści umowy – Dzierżawcą.

§1

Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej **w Stęszewie przy ul. Poznańskiej 7A**, ozn. w ewidencji gruntów jako działka nr 1185/1, KW PO1S/00030026/3. Nieruchomość zabudowana jest pawilonem handlowym o pow. 60m² wraz z pomieszczeniem piwnicznym o pow. 17,8m².

§ 2

Przedmiotem dzierżawy jest opisana w § 1 zabudowana nieruchomość - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej.

§ 3

1. Dzierżawca bez zgody Wyzierżawiającego nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 4

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 3 lat i obowiązuje **od dnia 2024r. do dnia2027r.**

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości: **netto** + **kwota podatku VAT brutto (słownie:**
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny jest **do dnia 10 każdego miesiąca** na konto Urzędu Miejskiego Gminy Stęszew nr 54 9048 0007 0027 3553 2000 0001 GBS w Mosinie O/Stęszew, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierżawiającego. W przypadku zwłoki w uiszczaniu czynszu pobierane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Czynsz nie obejmuje zwykłych kosztów utrzymania obiektu tj. opłat za energię elektryczną, pobór wody, usuwania nieczystości stałych i płynnych, ogrzewania pomieszczenia.
4. Wysokość czynszu dzierżawnego będzie waloryzowana raz w roku na dzień 1 kwietnia, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga sporządzenia i podpisania aneksu do umowy. Wyzierżawiający zobowiązany jest pisemnie powiadomić Dzierżawcę o dokonanej waloryzacji czynszu i o jego obowiązującej wysokości.
5. W przypadku dalszego wydzierżawienia (na wniosek dotychczasowego dzierżawcy) nieruchomości opisanej w §1, wysokość czynszu dzierżawnego ustalana będzie w wysokości kwoty zwaloryzowanej w ostatnim roku obowiązywania umowy.
6. W przypadku zalegania z płatnością czynszu dzierżawy, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek za każdy dzień zwłoki.

§ 6

1. Kaucja gwarancyjna w wysokości 3-miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, zostanie uiszczona przed podpisaniem umowy dzierżawy na konto bankowe Wyzierżawiającego.
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie wszelkich należności finansowych wynikających z umowy dzierżawy.
3. Kaucja podlega rozliczeniu po zakończeniu umowy dzierżawy.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy tj. podatku od nieruchomości, oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.
2. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy oraz teren przyległy w należytym porządku zachowując wymogi dotyczące ochrony środowiska.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy.
4. Adaptacja, modernizacja, remont przedmiotu dzierżawy wymagają zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Koszty remontu obciążają w całości Dzierżawcę.
5. Wszelkie roboty, w szczególności roboty budowlane w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane, zwiększające wartość nieruchomości wymagają uzgodnienia z Wydierżawiającym.

§ 8

- 1) Strony umowy ustalają, że Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę przed upływem terminu na który została zawarta jeżeli nieruchomość stała się niezbędna na cele związane z realizacją zadań własnych Gminy.
- 2) Rozwiązanie umowy, o którym mowa w pkt 1 następuje, po uprzednim 3 miesięcznym okresie wypowiedzenia.
3. Za porozumieniem stron umowa dzierżawy może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 9

Rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przez Wydierżawiającego może nastąpić, jeżeli Dzierżawca:

- 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za trzy kolejne okresy płatności,
- 2) zalega z płatnościami publiczno-prawnymi, do których został zobowiązany,
- 3) oddał przedmiot dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
- 4) używa przedmiotu dzierżawy z sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

§ 10

1. W przypadku rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie usunąć rzeczy będące jego własnością lub będące w jego posiadaniu i przywrócić nieruchomość do stanu sprzed rozpoczęcia dzierżawy.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na urządzenie nieruchomości.
3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w pkt 1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 200% stawki czynszu dzierżawy, określonej w § 5 umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 11

1. Administratorem danych ujawnionych w niniejszej umowie przez Zleceniobiorcę jest Gmina Stęszew z siedzibą przy ul. Poznańskiej 11, 62-060 Stęszew. Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do realizacji niniejszej umowy.
2. Pełna treść informacji o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w siedzibie Administratora oraz na jego stronie internetowej. Zleceniobiorca oświadcza, że zapoznał się z pełną treścią klauzuli informacyjnej.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca