

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta dnia ..... 2014r. w pomiędzy:  
Gminą Strzyżewice, 23-107 Strzyżewice 109, NIP 713-287-48-11, REGON: 431019862  
reprezentowaną przez:

1. Jana Andrzeja Dąbrowskiego – Wójta Gminy Strzyżewice,  
nazywaną w treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a ....., reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

nazywaną w treści umowy **Dzierżawcą**.

### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Strzyżewicach, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 804/15 o pow. 6446 m<sup>2</sup>, z czego do dzierżawy przeznaczone jest 2000 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą KW nr LU11/00188666/5.
2. Nieruchomości nie jest zabudowana. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzyżewice nieruchomość jest przeznaczona pod teren usług turystycznych.
3. Nieruchomość została przeznaczona do oddania w dzierżawę na okres 10 lat na mocy uchwały Rady Gminy Strzyżewice nr XXXVIII/174/13 z dnia 11 lipca 2013 r.

### § 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 1 do używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem na budowę obiektu gastronomicznego i prowadzenie działalności usługowej. Podstawową działalnością na wydierżawionej nieruchomości będzie działalność gastronomiczna. Dzierżawca może prowadzić na terenie nieruchomości dodatkowo inne rodzaje działalności usługowej nie w zakresie gastronomii, po uprzednim uzgodnieniu z Wydierżawiającym.
2. Dzierżawca ma prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu Prawa budowlanego w zakresie wskazanym w ust. 1. Przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę Dzierżawca ma obowiązek uzyskać akceptację Wydierżawiającego projektu budowlanego.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się:

- 1) zagospodarować nieruchomość w terminie do dnia 31.12.2015r. zgodnie z jej przeznaczeniem oraz oferta Dzierżawcy, tj. wybudować ze środków własnych budynek gastronomiczny,

- 2) zapewnić powszechną dostępność nieruchomości i obiektów posadowionych na wydzierżawionej nieruchomości dla turystów i mieszkańców Gminy,
  - 3) utrzymywać nieruchomość w należyтым stanie porządkowym oraz dbać o należyty stan techniczny posadowionych budynków,
  - 4) ponosić wszelkie świadczenia związane z wydzierżawionym gruntem, w tym podatki lokalne,
  - 5) używać nieruchomości opisanej w § 1 umowy zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki.
2. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia na rzecz Wydzierżawiającego czynszu w wysokości ..... zł ( słownie złotych: ..... zł) netto miesięcznie. Stawka czynszu podlega podwyższeniu o obowiązującą zgodnie z odrębnymi przepisami stawkę podatku od towarów i usług ( VAT), w związku z czym na dzień zawarcia umowy stawka czynszu brutto wynosi ..... zł ( słownie złotych: ..... ) Do czasu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z § 3, nie dłużej jednak jak do dnia do dnia 31 grudnia 2015 r. stawka czynszu wynosi ..... zł ( słownie: .....zł) netto miesięcznie (tj. 70 % stawki czynszu określonej w zadaniu pierwszym).
2. Czynsz jest płatny w okresach miesięcznych z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca.
3. Czynsz jest płatny na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wydzierżawiającego co najmniej na 7 dni przed terminem płatności, na wskazane przez niego konto bankowe.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
5. Czynsz będzie waloryzowany corocznie począwszy od dnia 1 stycznia każdego roku o wskaźnik cen towarów i usług za roku ubiegły ogłoszony przez Prezesa GUS. Waloryzacja stawki czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

#### § 5

1. Na Dzierżawcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Koszty zużycia energii elektrycznej, gazu, wody, ogrzewania, odprowadzania ścieków, rozmów telefonicznych i innych mediów Dzierżawca ponosi na podstawie umów bezpośrednio zawartych z właściwymi operatorami i dostawcami.
3. Dzierżawcę obciążają podatek oraz inne opłaty związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, w tym podatek od nieruchomości. Dzierżawca będzie uiszczał wyżej określone należności bezpośrednio na rzecz właściwych podmiotów i urzędów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa wyłączają możliwość uiszczenia należności, o których mowa w ust. 3 bezpośrednio przez Dzierżawcę, należności te będzie uiszczał Wydzierżawiający obciążając nimi Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu należności z tego tytułu w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.

#### § 6

Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.

## § 7

Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać nieruchomości do bezpłatnego korzystania.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 10 lat, począwszy od dnia ..... 2014 r.
2. Po okresie obowiązywania umowy może być zawarta kolejna umowa na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub innych obowiązujących w dniu wygaśnięcia umowy przepisach prawa. Strony zobowiązują się podjąć działania niezbędne do kontynuacji stosunku dzierżawy jeżeli Dzierżawca wyrazi zamiar dalszego korzystania z przedmiotu umowy.

## § 9

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
  - a) w każdym czasie za porozumieniem stron,
  - b) za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia przez Wydierżawiającego w przypadku konieczności przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne.
2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Jednakże wydierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) niezabudowania nieruchomości przez Dzierżawcę w terminie określony w § 3 ust. 1, chyba, że przed upływem tego terminu Dzierżawca rozpoczął roboty budowlane i stopień ich zaawansowania rokuje zakończenie budowy w terminie nie dłuższym jak 12 miesięcy od upływu terminu określonego w § 3 ust. 1 umowy,
  - 2) prowadzenia na nieruchomości innej działalności jak określona w § 2 i 3 umowy,
  - 3) poddzierżawienia nieruchomości bez zgody Wydierżawiającego.

## § 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na dzierżawionej nieruchomości nakładów z własnych środków. Nakłady nie podlegają zwrotowi na rzecz Dzierżawcy w przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, w szczególności na podstawie § 9 ust. 2 i 3 oraz rozwiązania umowy na skutek upływu okresu na który została zawarta i rezygnacji przez Dzierżawcę z kontynuowania dzierżawy,
2. W przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz Dzierżawcy na poczet ceny zalicza się wartość poniesionych nakładów na budowę budynku według wartości na dzień sprzedaży chyba, że cena sprzedaży zostanie ustalona jako cena odpowiadająca wartości gruntu, bez uwzględnienia wartości poniesionych nakładów na budowę budynku.

3. W związku ze zobowiązaniem Dzierżawcy do dokonania zabudowy nieruchomości Wydzierżawiający ustanawia na rzecz Dzierżawcy prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości. Prawo to wygasa w przypadku rozwiązania niniejszej umowy na podstawie § 9.
4. Jeżeli Dzierżawca dokona zabudowy nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę Wydzierżawiający ma obowiązek poinformować Dzierżawcę o zamiarze przystąpienia do sprzedaży dzierżawionej nieruchomości. Jeżeli Dzierżawca w terminie 1 miesiąca złoży oświadczenie o woli nabycia nieruchomości, działający w imieniu Wydzierżawiającego Wójt Gminy Strzyżewice ma obowiązek wystąpić do Rady Gminy Strzyżewice z wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, w trybie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw i remontów przedmiotu dzierżawy, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
6. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

#### § 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 12

Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 13

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

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**