

UMOWA DZIERŻAWY NR GNP.II.6845...2022 (projekt)

zawarta dnia2022 roku pomiędzy Gminą Kołobrzeg z siedzibą przy ul. Trzebiatowskiej 48A, 78-100 Kołobrzeg, NIP: 6711787463, reprezentowaną przez Wójta Gminy Kołobrzeg mgr inż. Włodzimierza Popiołek, zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”, a

_____ prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą _____, NIP: _____ REGON: _____, PESEL:.....; zwanym „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę teren położony w miejscowości Grzybowo – część działki nr 169/4 przy ul. Bałtyckiej o pow. **18 m²**, w granicach wskazanych na gruncie – **lokalizacja nr**, na czas określony **od dnia 15.06.2022 r. do dnia 14 września 2022 r.** z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej/gastronomicznej (z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych).
2. Lokalizacja nr ... zwana dalej „przedmiotem dzierżawy” została oznaczona na załączniku graficznym stanowiącym integralny załącznik do umowy (załącznik nr 1).

§ 2

1. Czynsz dzierżawny został ustalony w oparciu o cenę wylicytowaną w przetargu i wynosi _____, **00zł netto plus 23 % VAT tj. _____,00 zł brutto** (słownie: _____zł 00/100 gr) w tym zawarty jest należny podatek od nieruchomości. Czynsz dzierżawny został zapłacony przez Dzierżawcę w dniu 2022 roku przelewem na konto Urzędu Gminy Kołobrzeg Bank PEKAO S.A. O/Kołobrzeg nr r-ku **94 1240 6654 1111 0000 4967 1988**
2. Dzierżawca dokonał wpłaty w wysokości **500,00 zł**, która stanowi przedpłatę za zużycie wody i ścieków w związku z prowadzoną działalnością. Powyższa kwota została zapłacona przez Dzierżawcę w dniu _____ 2022 roku przelewem na konto Urzędu Gminy Kołobrzeg Bank PEKAO S.A. O/Kołobrzeg nr r-ku 94 1240 6654 1111 0000 4967 1988.
3. W przypadku skrócenia okresu dzierżawy na wniosek Dzierżawcy lub prowadzenia działalności w okresie krótszym niż okres, na jaki grunt został oddany w dzierżawę Dzierżawcy nie będzie przysługiwał proporcjonalny zwrot wcześniej wpłaconego czynszu dzierżawnego.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) racjonalnego wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem wymienionym w § 1 ust. 2 przedmiotowej umowy, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki;
 - 2) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (w zakresie gospodarowania odpadami);
 - 3) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zapisami obowiązującego prawa (w tym ustawy Prawo budowlane w zakresie usytuowania obiektu tymczasowego do 180 dni)
2. Zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy nie może utrudniać komunikacji (ruchu pieszych oraz przejazdu uprawnionych pojazdów) przez działkę nr 169/4 obr. Grzybowo.
3. Na przedmiocie dzierżawy zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych związanych trwale z gruntem.

§ 4

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 1 i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu.
2. Przedmiot dzierżawy (lokalizacja nr...) jest wyposażony w zewnętrzną instalację wody i kanalizacji sanitarnej z podłączeniem do istniejącej sieci za pomocą przyłączy wodno-kanalizacyjnych. Kanalizacja sanitarna zapewnia podczyszczanie ścieków w separatorze tłuszczów z odprowadzeniem do istniejącej studni kanalizacji sanitarnej. Zewnętrzna instalacja wody została poprowadzona od przyłącza wodociągowego rurą polietylenową PE 100 SDR17.
3. Przedmiot dzierżawy (lokalizacja nr....) jest wyposażony w szafkę zamontowaną na fundamencie betonowym, zamykaną na klucz, z dostępem do przyłączy wody i kanalizacji oraz podlicznik.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi integralny załącznik do umowy.
5. Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Dzierżawca otrzyma klucz do szafki i możliwość podłączenia się do instalacji wodno-kanalizacyjnej.
6. Rozliczenie za zużyte media nastąpi po zakończeniu umowy dzierżawy na podstawie na podstawie faktycznej ilości pobranej wody i odprowadzonych ścieków (wg. stanu podlicznika) Rozliczenie nastąpi na podstawie faktury VAT oraz protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Przedmiot dzierżawy (lokalizacja nr) nie jest wyposażony w przyłącze energetyczne. Dzierżawca po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego jest uprawniony we własnym zakresie i na swój koszt do wykonania przyłącza energetycznego niezbędnego do prowadzenia działalności. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania przyłącza energetycznego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z wytycznymi przedstawionymi przez operatora energii elektrycznej. Termin wejścia w teren w celu wykonania przyłącza należy wcześniej uzgodnić pisemnie z Urzędem Gminy Kołobrzeg, brak uzgodnienia zostanie potraktowany jako bezumowne korzystanie z gruntu i z tego tytułu zostanie naliczona dodatkowa opłata.

§ 5

1. Dzierżawca nie może wydać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani go poddzierżawiać.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody wydierżawiającego.
3. Dzierżawca nie ma prawa przenieść uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości przez cały czas trwania niniejszej umowy (w tym kosztów wywozu nieczystości, opłat z tytułu zużycia wody, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków).
2. Przed rozpoczęciem działalności na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania umowy cywilno-prawnej na odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z przedsiębiorcą wpisanym do rejestru działalności regulowanej.

§ 7

1. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia w każdym czasie wszechstronnej kontroli dzierżawionego terenu.
2. Dzierżawca odpowiada za szkody i straty poniesione przez Gminę Kołobrzeg z winy dzierżawcy, a także zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości dzierżawionego terenu przez czas trwania umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do każdorazowego okazania niniejszej umowy podczas wykonywania czynności kontrolnych przez uprawnione organy.
4. Wszelkie zgody dotyczące lokalizacji punktu handlowego/gastronomicznego oraz wynikające z rodzaju prowadzonej działalności Dzierżawca zabezpiecza na własny koszt we własnym

zakresie (zgoda na lokalizację obiektu tymczasowego do 180 dni, badanie wody, opinia sanitarna, przyłącze energetyczne, itp).

§ 8

1. Obiekty i urządzenia niezwiązane trwale z gruntem, wzniesione przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy są własnością Dzierżawcy i z chwilą rozwiązania umowy Dzierżawca ma obowiązek je usunąć.
2. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt usunąć poczynione nakłady i przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego.
3. Wszelkie koszty eksploatacji i utrzymania przedmiotu dzierżawy, w tym koszty wynikające z konieczności podłączenia mediów oraz nakłady poniesione na przedmiot dzierżawy, związane z prowadzoną działalnością obciążają Dzierżawcę bez obowiązku zwrotu kosztów z tego tytułu przez Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, w terminie 7 dni od zakończenia umowy.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona obowiązku uprzątnięcia terenu przekazywanego Wydierżawiającemu po zakończeniu umowy dzierżawy, Wydierżawiający, poza uprawnieniami przysługującymi na podstawie Kodeksu cywilnego, może powierzyć ich wykonanie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 9

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) gdy Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z przeznaczeniem,
 - 2) gdy Dzierżawca w sposób rażący nie przestrzega postanowień umowy.
2. Wypowiedzenie umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym nie powoduje konieczności ponoszenia przez Wydierżawiającego odszkodowania ani zwrotu utraconych korzyści przez Dzierżawcę.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do proporcjonalnego obniżenia i zwrotu czynszu.

§ 10

1. W czasie obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo osób i mienie znajdujące się na przedmiocie dzierżawy związane z prowadzoną działalnością.
2. Dzierżawca ww. okresie ponosi odpowiedzialność za szkody poniesione przez Wydierżawiającego wynikające z winy Dzierżawcy.

§ 11

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za brak możliwości wykonywania uprawnień przez Dzierżawcę wynikających z niniejszej umowy spowodowanych działaniem siły wyższej lub działaniem podmiotów, za które Wydierżawiającego nie ponosi odpowiedzialności.
2. Pod pojęciem siły wyższej należy rozumieć zdarzenie, którego nie można było przewidzieć i przeciwdziałać mu przy zachowaniu staranności, które jest zewnętrzne w stosunku do Wydierżawiającego, a w szczególności zdarzenia elementarnych sił przyrody. W przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń Dzierżawca nie będzie dochodził roszczeń oraz nie przysługuje mu żądanie zmniejszenia bądź zwrotu czynszu dzierżawnego.

§ 12

1. Wszelkie zawiadomienia i wezwania, o których mowa w niniejszej umowie, dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W pozostałych sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące dzierżawy, a sprawy sporne rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 13

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

Wyzierżawiający:

Dzierżawca: