

## UMOWA DZIERŻAWY NR ..../2023

zawarta dnia ..... r. w Firleju pomiędzy:

1. **Gminą Firlej**, adres: ul. Rynek 1, 21-136 Firlej, NIP 7142021932  
reprezentowaną przez: Dyrektora Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Firleju, ul.  
Choiny 1, 21-136 Firlej – Damiana Lewtaka,  
zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

2.

.....  
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

treści następującej:

### § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Firleju jest trwałym zarządcą nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Firlej, częściowo zabudowanej, położonej w Firleju przy ul. Choiny 1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o nr 2.2270. Dla wskazanej wyżej nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubartowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LU1A/00047 954/3.
2. Trwały zarządca ww. nieruchomości jest uprawniony, zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn. zm.), do oddania nieruchomości lub jej części w dzierżawę.

### § 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę budynek przystosowany do prowadzenia działalności usługowo-handlowej z przeznaczeniem na prowadzenie usług gastronomicznych w tym cukierniczych w jego pomieszczeniach o powierzchni użytkowej **32,64 m<sup>2</sup>**, dla którego został nadany numer porządkowy „**1A**” i „**1B**” znajdujący się na nieruchomości, o której mowa w § 1 i będący własnością Wydzierżawiającego.
2. Wraz z najmem budynku Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę teren o powierzchni **117 m<sup>2</sup>**, na którym znajduje się przedmiot najmu. Szczegółowe umiejscowienie przedmiotu dzierżawy zawiera załącznik graficzny do niniejszej umowy.

### § 3

Umowa zostaje zawarta na okres **od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.**

### § 4

1. Strony ustalają, że Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ..... **zł brutto (słownie: .....zł ...../100) za 1 (jeden) rok dzierżawy**
2. Stawka czynszu, może być corocznie waloryzowana w oparciu o średni, roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych w obwieszczeniu Prezesa GUS, w Monitorze Polskim, za ubiegły rok kalendarzowy. Zmiana wysokości kwoty czynszu będzie następowała, po ukazaniu się stosowanego komunikatu Prezesa GUS, ze skutkiem od dnia 1 stycznia danego roku.
3. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 2, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do możliwości podwyższenia czynszu dzierżawnego w wysokości do 10% w skali roku, począwszy od dnia 1 stycznia 2025 roku.
4. O zmianie wysokości czynszu o której mowa w ust. 2 i 3 Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie, bez konieczności zawierania Aneksu do Umowy.
5. Każdego roku obowiązywania umowy czynsz dzierżawny płatny będzie w trzech ratach:  
**I rata** w wysokości ..... **zł brutto** (..... zł .../100) do dnia 30 czerwca każdego roku.,  
**II rata** w wysokości ..... **zł brutto** (..... zł .../100) do dnia 31 lipca każdego roku.,  
**III rata** w wysokości ..... **zł brutto** (..... zł .../100) do dnia 31 sierpnia każdego roku.
6. Wpłaty na czynsz dzierżawny dokonywane będą po wystawieniu faktury VAT przez Wydzierżawiającego przelewem bankowym na rachunek Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Firleju znajdujący się w BS w Lubartowie Oddział Firlej, nr rachunku **81 8707 1016 0200 7245 2000 0001**

## § 5

Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy w tym za korzystanie z mediów oraz zobowiązania podatkowe.

## § 6

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się do :
  - udostępnienia poboru zimnej wody i odbioru ścieków,
  - udostępnienia poboru energii elektrycznej,
  - odbioru odpadów komunalnych w punkcie zbiorczym.
2. Strony ustalają, że rozliczenie należności za w/w dodatkowe usługi dokonywane będą na podstawie faktur wystawianych przez Wyzierżawiającego.
3. Podstawą do naliczenia należności w tym zakresie będą faktury wystawione przez odbiorców i dostawców oraz ilości zużytej przez Dzierżawcę wody i energii wg stanów licznika oraz ilości przekazanych odpadów.
4. Podatek VAT doliczony będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 7

1. W okresie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt koniecznych oraz bieżących remontów przedmiotu oraz ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu, bez możliwości ubiegania się od Wyzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów.
2. Wszelkie remonty, ulepszenia i modernizacje przedmiotu dzierżawy ingerujące w jego istotę wymagają zgody Wyzierżawiającego.
3. Jeżeli w wyniku dokonania remontu, ulepszenia lub modernizacji przedmiotu dzierżawy Dzierżawca dokona takich nakładów, które stają się jego częścią składową – stają się one własnością Wyzierżawiającego z chwilą ich połączenia z przedmiotem dzierżawy.

## § 8

**Dzierżawca** zobowiązany jest do:

- 1) Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej w wydzierżawionym obiekcie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) Dokonywania na koszt własny i własnym staraniem okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu w zakresie budowlano-konstrukcyjnym, instalacji wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, przewodów kominowych, instalacji elektrycznych wraz z niezbędnymi pomiarami kontrolnymi, oraz przekazywania stosownych protokołów do Wyzierżawiającego,
- 3) Wyposażenia obiektów w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów usługowo-handlowych oraz jego okresowej kontroli,
- 4) Dbłości o estetykę i wystrój zewnętrzny budynku,
- 5) Nie wnoszenia prawa dzierżawy lub jego części jako aportu lub wkładu do spółki.

## § 9

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną i materialną za szkody powstałe u osób trzecich a wynikające z jego działalności .

## § 10

Obowiązek zabezpieczenia przed zniszczeniem i kradzieżą jak i ubezpieczenia obiektu oraz zainstalowanych w nim urządzeń i wyposażenia dokonuje na swój koszt dzierżawca.

## § 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie dokonywać w nim zmian bez zgody Wyzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się dbać o ład i porządek na przedmiocie dzierżawy oraz najbliższym jego otoczeniu, które jest narażone na zanieczyszczenie spowodowane jego działalnością.
3. Nie zastosowanie się przez Dzierżawcę do ust. 1 i 2 lub ich notoryczne naruszanie może skutkować wypowiedzeniem przez Wyzierżawiającego niniejszej umowy dzierżawy bez zachowania okresów wypowiedzenia.

## § 12

Dzierżawca zobowiązuje się nie poddzierżawić przedmiotu dzierżawy ani nie obciążać go prawami osób trzecich, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. W razie naruszenia powyższego zobowiązania Wydierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania okresów wypowiedzenia.

## § 13

Wyklucza się możliwość prowadzenia w przedmiocie dzierżawy punktu gier na automatach o niskich wygranych oraz możliwość prowadzenia działalności handlowej, w tym promocyjne i informacyjnej, produktami powodującymi lub mogącymi powodować działanie podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. dopalaczami, nawet jeżeli produkty te nie są przeznaczone do spożycia.

## § 14

Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w razie nie dokonania przez Dzierżawcę zapłaty czynszu albo zapłaty za usługi dodatkowe, o których mowa w § 6 umowy we wskazanym niniejszą umową bądź fakturą terminie.

## § 15

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym .
2. Przekroczenie terminu o którym mowa w ust. 1 spowoduje naliczanie Dzierżawcy odszkodowania w wysokości 1/10 czynszu, o którym mowa w § 4 ust.1 za każdy dzień tego przekroczenia.

## § 16

Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, zaś ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania poddaje się rozstrzygnięciu sądów powszechnych.

## § 19

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

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

.....  
(własnoręczny podpis)

.....  
(własnoręczny podpis)

**Załączniki:**

- 1) Mapa terenu z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy.