

UMOWA DZIERŻAWY Nr

Zawarta dnia w siedzibie Urzędu Miasta Milanówka przy ul. Kościuszki 45, w Milanówku, pomiędzy:

1) **Gminą Milanówek**, w imieniu której występuje Burmistrz Miasta Milanówka –
Wiesława Kwiatkowska,
zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

z jednej strony, a

2)

.....
.....
.....
.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

z drugiej strony

§ 1.

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/4 w obrębie 06-03, położonej w Milanówku przy ul. Warszawskiej 36. Powyższa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej Nr WA1G/00035531/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2.

Zgodnie z Uchwałą Nr 225/XXVII/16 Rady Miasta Milanówka z dnia 16 grudnia 2016 r. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę, na warunkach określonych niniejszą umową część dz. ew. nr 1/4 w obr. 06-03 o powierzchni m², położonej w Milanówku, przy ul. Warszawskiej 36 wraz z budynkiem usytuowanym na nieruchomości, o powierzchni użytkowej 60 m² w granicach oznaczonych na załączniku graficznym, z wyłącznym przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na - (dalej „przedmiot dzierżawy”).

§ 3.

Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym, najpóźniej w pierwszym dniu obowiązywania umowy.

§ 4.

1. Stan przedmiotu dzierżawy jest odpowiedni do realizacji niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny i faktyczny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i złożoną ofertą przetargową.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia w przedmiocie dzierżawy prac adaptacyjnych w zakresie opisanym w ofercie przetargowej.
5. W okresie trwania niniejszej umowy Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązany jest, z tytułu korzystania z przedmiotu dzierżawy, do zapłaty miesięcznego czynszu podstawowego w wysokości zł netto, powiększonego o podatek od towarów i usług według obowiązujących stawek. Na dzień zawarcia umowy czynsz brutto wynosi: zł. (słownie: złotych .../100).
 2. Dopuszcza się, na czas adaptacji nieruchomości, jednak nie dłużej niż na okres jednego miesiąca, obniżenie pierwszego, miesięcznego czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, o 50%, z zastrzeżeniem że w okresie tym nie może być prowadzona działalność komercyjna
 3. Poza czynszem dzierżawnym określonym w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty dodatkowej opłaty „za klucze” w wysokości zł netto, powiększonej o podatek od towarów i usług według obowiązujących stawek tj. zł (słownie złotych .../100) brutto.
 4. Wymieniona w ust. 1 stawka czynszu podlega rocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa GUS, ze skutkiem od dnia 1-go stycznia. O waloryzacji czynszu Wyzierżawiający każdorazowo powiadomi Dzierżawcę na piśmie.
 5. Zapłata:
 - 1) czynszu podstawowego będzie następować z góry **do 15-go dnia każdego miesiąca**,
 - 2) opłaty dodatkowej „za klucze” nastąpi;
- [Komentarz: termin płatności będzie zależał od uzgodnienia między stronami – zgodnie z dopuszczeniem zawartym w pkt. 6 ogłoszenia o przetargu]

przelewem na konto Urzędu Miasta Milanówka: PKO Bank Polski I O. w Milanówku, ul. Warszawska 25A Nr **95 1020 1026 0000 1002 0263 4905**.

6. Zmiana stawki podatku od towarów i usług, a także waloryzacja, o której mowa w ust. 4 nie stanowią zmiany niniejszej umowy i nie wymagają zawarcia aneksu.
7. Strony uzgadniają, że Wydzierżawiający będzie wystawiał Dzierżawcy faktury VAT, przy czym termin zapłaty określony w ust. 5 Dzierżawca będzie zachowywał niezależnie od terminu otrzymania faktury.
8. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
9. Terminem spełnienia świadczenia przez Dzierżawcę jest data wpływu środków na rachunek Wydzierżawiającego.
10. W przypadku zapłaty czynszu po terminie płatności Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 6.

1. Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat eksploatacyjnych obciążających przedmiot dzierżawy. Dzierżawca pokrywa następujące koszty eksploatacji:
 - 1) zużycia wody – na podstawie odrębnej umowy z dostawcą wody
 - 2) wywozu nieczystości stałych i płynnych – na podstawie odrębnej umowy z odbiorcą
 - 3) ogrzewania pomieszczeń – we własnym zakresie
 - 4) zużycia energii elektrycznej – na podstawie odrębnej umowy z dostawcą energii elektrycznej.
2. Oprócz czynszu określonego w § 5 ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości, będącej przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 2 umowy.
3. Do celu naliczenia podatku od nieruchomości wskazuje się:
 - 1) powierzchnię użytkową budynku: 60 m²,
 - 2) powierzchnię gruntu pod budynkiem: 81 m²,
 - 3) powierzchnię gruntu poza budynkiem (dzierżawionego rokrocznie przez okres miesięcy): ... m².

§ 7.

1. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej, w szczególności do bezpłatnego używania, nie może go poddzierżawiać, ani na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej udostępniać.
2. Koszty adaptacji przedmiotu dzierżawy, w zakresie określonym w złożonej ofercie przetargowej, obciążają w całości Dzierżawcę.

3. Dzierżawca może dokonać innych nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo z Wydierżawiającym w formie pisemnej.
4. W braku odmiennego porozumienia, Wydierżawiający, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. W przypadku dokonania nakładów bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, a po jego upłynięciu Wydierżawiający może usunąć je na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
6. Wydierżawiający może, za pisemną zgodą Dzierżawcy, dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy.

§ 8.

1. Umowa obowiązuje strony przez okres **od dnia2017 r. do dnia2022 r.**
2. W przypadku nie wydania Wydierżawiającemu nieruchomości objętej niniejszą umową, po upływie okresu jej obowiązywania, dalsze korzystanie z przedmiotu dzierżawy będzie traktowane jako bezumowne korzystanie.
3. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną. Strony ustalają, że wysokość kary umownej za pierwszy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy wyniesie jednokrotność stawki czynszu brutto wymienionego w § 5 ust. 1, zaś za każdy kolejny miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy wysokość kary umownej wyniesie dwukrotność stawki czynszu brutto wymienionego w § 5 ust. 1.
4. Umowa może być wypowiedziana z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne miesiące, o ile Wydierżawiający wcześniej bezskutecznie wezwie Dzierżawcę na piśmie do zapłaty, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.;
 - 2) użytkowania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem określonym w § 2;
 - 3) zaprzestania przez Dzierżawcę wykonywania w przedmiocie dzierżawy działalności polegającej na
 - 4) niewypełnienia, w sposób rażąco zobowiązania dotyczącego przeprowadzenia prac adaptacyjnych w przedmiocie dzierżawy, o których mowa w §4 ust 4. umowy

- 5) przeniesienia, przez Dzierżawcę, praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - 6) dokonania przez Dzierżawcę nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy bez uzgodnienia ich zakresu oraz uzyskania zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej.
5. Umowa może być w każdym czasie rozwiązana na mocy porozumienia stron.

§ 9.

1. Po upływie okresu obowiązywania, jak również w przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wypowiedzenia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia, w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego:
 - 1) w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy – w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy;
 - 2) w przypadku wypowiedzenia umowy – w kolejnym dniu roboczym, po upływie terminu określonego w § 8 ust. 4 ;
 - 3) w przypadku upływu terminu obowiązywania umowy – w kolejnym dniu roboczym, po upływie tego terminu.

§ 10.

1. Korespondencja będzie doręczana na adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy.
2. Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić Wydierżawiającego o zmianie adresu, o którym mowa w ust. 1.
3. W przypadku braku zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za skuteczne doręczenie listu poleconego wysłanego na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy.

§ 11.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 5 ust. 6.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13.

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonaniem niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny według miejsca położenia nieruchomości.

§ 14.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa otrzymuje Wyzierzawiający, jeden otrzymuje Dzierżawca.

§ 15.

Dzierżawca wyraża zgodę i nie wnosi zastrzeżeń co do przetwarzania danych osobowych przez publikację przedmiotowej umowy, wraz z jej numerem, przedmiotem dzierżawy, datą zawarcia, łączną wartością oraz nazwą i adresem Dzierżawcy, z którym umowa została zawarta w publicznym rejestrze umów prowadzonym przez Burmistrza Miasta Milanówka i publikowanym w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Milanówka. Gmina Milanówek jest administratorem danych osobowych w rozumieniu art. 7 pkt. 4 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (*tj. Dz. U. 2016 r., poz. 922*) i jest zobowiązana do przetwarzania danych osobowych Dzierżawcy z zachowaniem zasad określonych w powołanej ustawie.

.....

Dzierżawca

.....

Wiesława Kwiatkowska
Burmistrz Miasta Milanówka
w imieniu Gminy Milanówek

Załączniki:

1. Załącznik graficzny, przedstawiający zasięg przedmiotu dzierżawy;
2. Oferta przetargowa złożona przez Dzierżawcę.