

projekt umowy

Umowa dzierżawy

zawarta w dniuroku w Piaskach pomiędzy **Zakładem Usług Komunalnych w Piaskach Sp. z o.o.**, ul.Armi Krajowej 2, 21-050 Piaski, KRS 0000466045 reprezentowanym przez:

Zbigniewa Jączyka - Prezesa Zarządu

Marcina Troć – Wiceprezesa Zarządu

zwanymi w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym** a

.....
reprezentowanym przez..... zwanym dalej **Dzierżawcą** o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem Umowy jest dzierżawa pomieszczenia Stacji Kontroli Pojazdów SKP nr 1 o powierzchni 108 m², zlokalizowana na działce nr 642/2 będąca własnością Wydierżawiającego, dla której założona jest księga wieczysta nr LU11/00032128/3 przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku wraz z infrastrukturą, tj.:
 - a. budynkiem Stacji Kontroli Pojazdów SKP nr LSW/015/P;
 - b. urządzeniami technicznymi Stacji Kontroli Pojazdów, której szczegółowy opis stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym (technicznym) i prawnym przedmiotem umowy, akceptuje go i nie wnosi do niego zastrzeżeń. Opis stanu technicznego pomieszczenia i urządzeń zawarty jest w Protokole zdawczo odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy.
3. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot umowy do używania i pobierania z przeznaczeniem na działalność Stacji Kontroli Pojazdów.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony..... od zawarcia umowy.

§3

1. Wysokość czynszu dzierżawnego wynosizł + VAT miesięcznie (słownie:.....zł +VAT miesięcznie)
2. Czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Wysokość czynszu za pierwszy miesiąc od przekazania Protokołem zdawczo odbiorczym będzie proporcjonalna do okresu użytkowania przedmiotu umowy, a jego zapłata nastąpi w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury.
4. Miesięczny czynsz dzierżawny waloryzowany będzie corocznie (począwszy od następnego roku kalendarzowego) o ogłaszany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja czynszu dokonywana będzie w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia przekazywanego Dzierżawcy przez Wydierżawiającego.
5. Poza czynszem wymienionym w pkt 1. Dzierżawca będzie ponosił opłaty za media,tj:

- a) energię elektryczną, na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej za m-c poprzedni, płatna wraz z czynszem,
- b) wodę i ścieki na podstawie ryczałtu za m-c poprzedni, płatna wraz z czynszem,
- c) za centralne ogrzewanie w postaci ryczałtu w wysokości.....zł netto/m-c, płatną w okresie grzewczym wraz z czynszem,

Do powyższych opłat doliczony zostanie należny podatek VAT.

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) Używania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem
- b) Utrzymywania obiektu Stacji Kontroli Pojazdów oraz wszelkich urządzeń w niepogorszonym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym oraz dokonywania wszystkich napraw, w tym konserwacji utrzymujących pomieszczenie i urządzenia w należyтым i niepogorszonym stanie, na własny koszt.
- c) Utrzymywanie czystości najbliższego otoczenia SKP z uwzględnieniem dojść do lokalu i parkingu.
- d) Ponoszenia kosztów eksploatacji, przeglądów, legalizacji urządzeń SKP, przeglądu instalacji elektrycznej, opłat UDT stosownie do zakresu dzierżawy.
- e) Zabezpieczenia mienia przed kradzieżą i uszkodzeniem.
- f) Ponoszenia wszelkich opłat związanych z prowadzoną przez SKP działalnością.
- g) Eksploatowania urządzeń podlegających pod dozór techniczny zgodnie z jego zaleceniami oraz przestrzegania terminów badań.
- h) Bezwłocznego informowania Wyzierżawiającego o wszelkiego rodzaju kontrolach, badaniach itp. dotyczących przedmiotu umowy oraz udostępniania Wyzierżawiającemu bez wzywania kopii otrzymanych protokołów, poleceń, nakazów itp, a po zakończeniu dzierżawy- przekazania Wyzierżawiającemu oryginałów tych dokumentów.
- i) Realizacji wszelkich poleceń, nakazów, decyzji itp. wydanych przez uprawnione urzędy i instytucje a dotyczących działalności SKP – na własny koszt.
- j) Zawarcia ubezpieczenia OC począwszy od dnia wydzierżawienia SKP i przedstawienia polisy ubezpieczeniowej do wglądu Wyzierżawiającemu.
- k) Uzyskania wymaganych przepisami szczególnymi wszelkie zezwolenia, pozwolenia, uzgodnienia i opinie właściwych organów, związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą na terenie SKP. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody, które powstaną w przedmiocie umowy, chyba że powstaną one z wyłącznej winy Wyzierżawiającego.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe SKP, a także w przypadku naruszenia obowiązujących przepisów w szczególności przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, prawa budowlanego, sanitarnego i ochrony środowiska, w związku z przedmiotem dzierżawy.

3. Po zakończeniu umowy Dzierżawca dokona zwrotu Wyzierżawiającemu obiektu SKP, jej urządzeń oraz wyposażenia w stanie niepogorszonym. Podstawą zwrotu przedmiotu umowy będzie Protokół zdawczo-odbiorczy

§5

Wydzierżawiający ma prawo na bieżąco kontrolować stan wydzierżawianego obiektu oraz czy jego używanie jest zgodne z postanowienia niniejszej umowy.

§6

Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa oddawać przedmiotu umowy innym podmiotom do używania, ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw ani przekazywać praw ani obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

§7

1. Wszelkie zmiany dotyczące obiektu SKP, wyposażenia i urządzeń, noszące cechy modernizacji, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, wymiany, itp. wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego .
2. Jeżeli Dzierżawca dokona nakładów na rzecz najętą (niezależnie od ich charakteru, zarówno ulepszenia, nakłady konieczne, użyteczne, zbytkowe i inne), Wydierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez dodatkowego wynagrodzenia ani zwrotu kosztów dla Dzierżawcy, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Dzierżawca przyjmuje na siebie ryzyko niezamortyzowania się w pełni poczynionych nakładów w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy. Jednocześnie Dzierżawca oświadcza, iż akceptuje sposoby i terminy rozwiązania niniejszej Umowy, a decyzję o poczynieniu nakładów podejmuje wyłącznie z własnego wyboru, zdając sobie sprawę z ryzyka gospodarczego wynikającego z zapisów niniejszej Umowy.
4. Wszelkie propozycje innego niż w tym paragrafie unormowania rozliczenia wszelkich nakładów Dzierżawcy możliwe są wyłącznie w ramach osobnego aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jednocześnie Wydierżawiający może się nie zgodzić na propozycje Dzierżawcy bez podania przyczyny, a Dzierżawca to akceptuje i ponosi ryzyko z tym związane.
5. Jeżeli po rozwiązaniu umowy Dzierżawca nie opuści w wyznaczonym dniu przedmiotu umowy Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę karą umowną w wysokości 1/10 (jedna dziesiąta) czynszu miesięcznego brutto ustalonego w umowie za każdy dzień zwłoki.

§8

1. Dzierżawca w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy wpłaci Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 9000 zł (słownie: dziewięć tysięcy złotych) celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wydierżawiającego z tytułu przedmiotowej umowy aż do czasu oddania (opróżnienia) przedmiotu umowy przez Dzierżawcę po rozwiązaniu umowy, w szczególności zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie, odszkodowania za uszkodzenie przedmiotu umowy z winy Dzierżawcy, bezumownego korzystania przez dzierżawcę do czasu oddania (opróżnienia) przedmiotu umowy i innych.
2. W razie niewykorzystania kaucji w sposób przewidziany w pkt1 podlega ona zwrotowi w kwocie nominalnej bez odsetek w terminie 7 dni roboczych od dnia rozwiązania umowy.

§9

Strony ustalają, że odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone osobie trzeciej a związane z przyczynami wynikłymi z tytułu dzierżawy nieruchomości ponosi samodzielnie Dzierżawca.

§10

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, bez podania

przyczyny, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Strony zgodnie ustalają, że w sytuacji gdy nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy stanie się niezbędna pod inwestycje miejskie, modernizację, potrzeby Wydierżawiającego lub Wydierżawiający będzie miał zamiar rozporządzenia nim w inny sposób, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z opłatą czynszu za okres 2(dwóch) miesięcy, bez uprzedniego wezwania do zapłaty,
 - b) naruszenia przez stronę postanowień niniejszej Umowy, po uprzednim wezwaniu do zaprzestania naruszeń.

§11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory mogące wynikać z umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy prawa powszechnie obowiązującego a w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpis Dzierżawcy

Podpis Wydierżawiającego