

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu2026 r. w Firleju, pomiędzy:

1. Gminą Firlej, ul. Rynek 1, 21-136 Firlej, reprezentowaną przez:
Grzegorza Siwka -Wójta Gminy, REGON
- 431019780 NIP - 714 20 21 932

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

1.,
.....,
NIP
REGON
zwanym dalej „Dzierżawcą”;

treści następującej:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Opis:

Przedmiotem umowy jest oddanie w dzierżawę nieruchomości oznaczonej nr ewid. 2121/1 położonej w m. Firlej gmina Firlej o pow. 1.4674 ha, zabudowanej:

- budynkiem gastronomiczno-handlowym,
- 20 (dwudziestoma) murowanymi domkami letniskowymi,
- budynkiem sanitarnym (4 toalety, 2 natryski),

2. Z zakresu przedmiotu dzierżawy wyłączone zostają dwa domki letniskowe, które pozostają w dyspozycji Wydierżawiającego.

3. Szczegółowy opis oraz stan techniczny przedmiotu dzierżawy zawiera protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać pomieszczenia będące przedmiotem dzierżawy wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z usługami turystyki i gastronomii.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i jest mu on znany.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy na zasadach dobrego gospodarza i zgodnie z jego przeznaczeniem. W przeciwnym przypadku odpowiada on przed Wydierżawiającym za powstałe szkody.

§ 4

Oświadczenie Dzierżawcy

Dzierżawca oświadcza, że:

1. Posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wydierżawiającego związanych z realizacją umowy.
2. Znany jest mu stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, oraz oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień

z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń związanych z obniżeniem czynszu lub odszkodowaniem.

3. Po zakończonym okresie dzierżawy zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, a wszelkie nakłady poniesione na remonty oraz doposażenie przechodzą na rzecz Wydierżawiającego z dniem końca umowy Dzierżawy.

§ 5

Obowiązki

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 2) niedokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję pomieszczeń,
 - 3) pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od jej dokonania,
 2. Przeprowadzenie przez Dzierżawcę prac budowlanych lub adaptacyjnych wymaga uzgodnienia i pisemnego porozumienia obu stron, zawierającego zgodę Wydierżawiającego na przeprowadzenie tych prac.
 3. W czasie trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania wydierżawianych pomieszczeń w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
 4. Podczas trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów i opłat wynikających z korzystania z przedmiotu dzierżawy, a w szczególności:
 - opłat z tytułu dzierżawy,
 - podatku od nieruchomości,
 - opłat za wodę pobraną z wodociągu oraz odprowadzone ścieki,
 - opłat za wywóz odpadów stałych (dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych ze stosownym podmiotem),
 - opłat za zużytą energię elektryczną,
 - pozostałych opłat związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.
 5. Do obowiązków Dzierżawcy należy ponoszenie kosztów konserwacji, napraw i bieżących remontów przedmiotu dzierżawy oraz urządzeń.
 6. Wydierżawiający będzie ponosił koszt ogrzewania wydierżawianych pomieszczeń.
 7. Wydierżawiający zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz prawidłowe użytkowanie przedmiotu dzierżawy w tym zakresie.
 8. Wydierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone osobom trzecim, wynikające z działalności prowadzonej przez Wydierżawiającego.
 9. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot umowy zdarzeń losowych wraz z cesją z polisy na rzecz Wydierżawiającego oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego zostanie doręczona Wydierżawiającemu do 14 dni od podpisania umowy.
 10. Dzierżawca zobowiązuje się do realizacji zapisów zawartych w pkt 7 ppkt 6 regulaminu i warunków przetargu ustnego nieograniczonego tj.:
- Wydierżawiający wymaga uruchomienia najpóźniej do 30 kwietnia 2027 r. węzła sanitarnego w zakresie:
- 2 kabiny toaletowe (damskie),
 - 2 kabiny toaletowe (męskie),

- 1 kabina toaletowa dla osób z niepełnosprawnościami,
- 2 kabiny natryskowe,

Węzeł sanitarny powinien być podłączony do sieci wodno-kanalizacyjnej.

Lokalizacja węzła sanitarnego powinna być uzgodniona z Wydierżawiającym.

§ 6

Czynsz

1. Strony uzgadniają, że Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiający roczną opłatę dzierżawy w wysokości zł (słownie złotych: plus obowiązujący podatek VAT.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia czynszu dzierżawnego w czterech ratach w terminie do 15 marca, 15 czerwca, 15 września, 15 listopada każdego roku kalendarzowego.
3. Wysokość czynszu, począwszy od stycznia 2027 roku, będzie 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 01 stycznia danego roku.
4. O zmianie wysokości czynszu po jego waloryzacji Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie, bez konieczności zawierania Aneksu do Umowy.
5. W przypadku zwłoki w uiszczeniu czynszu Wydierżawiającemu przysługują odsetki w wysokości ustawowej.
6. Kaucja w wysokości 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych)

§ 7

Czas trwania umowy

Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 6-ciu lat (sześciu lat) od dnia 20 maja 2026 r. do dnia 19 maja 2032 r.

§ 8

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca pomimo upomnień korzysta z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zalega z płatnościami więcej niż 2 raty.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca odda Przedmiot dzierżawy osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

Wydierżawiający ma prawo wstępu i kontroli przedmiotu dzierżawy pod kątem przestrzegania postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Dzierżawcą.

§ 10

W czasie trwania umowy Dzierżawca może ją wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

Niniejsza umowa wygasa w następujących przypadkach: pływu terminu ważności umowy,

- 1) utraty nieruchomości przez Wydierżawiającego z powodu siły wyższej.
- 2) Za porozumieniem stron.

§ 12

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym z tym, że nie ponosi on

odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Zwracany lokal powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Dzierżawcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Dzierżawcę, Wydierżawiającemu przysługuje prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Dzierżawcy.

2. Wydierżawiający może żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, jeżeli Dzierżawca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca nie przysługuje jakiegokolwiek zwrot nakładów, rekompensat itp. z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot umowy w czasie jej trwania.
4. Kaucja wpłacona w wysokości 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych) zostanie zwrócona nie wcześniej niż 3 miesiące od terminy zakończenia umowy dzierżawy i rozliczeniu wszystkich kosztów eksploatacyjnych związanych z umową dzierżawy.

§ 13

Postanowienia końcowe

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15

Wszelkie spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku stosownego porozumienia spory poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 16

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: