

## Umowy dzierżawy gruntu i budynku

sporządzona w Urzędzie Gminy w Sieciechowie , przy ul. Rynek 16

dnia .....

pomiędzy Gminą Sieciechów – reprezentowaną przez .....Wójta Gminy ...

zwanym dalej *Wydzierżawiającym*

a .....

zwanym dalej *Dzierżawcą*, o treści następującej:

### § 1.

1. Niniejsza umowa została zawarta w związku z uchwałą nr XIII/75/16 Rady Gminy Sieciechów z dnia 22 stycznia 2016 r w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę części nieruchomości zabudowanej z przeznaczeniem na działalność w zakresie ochrony zdrowia.
2. Wydierżawiający oświadcza, że Gmina Sieciechów jest właścicielem działki nr 91 położonej w miejscowości Zajezerze, przy ul. 28 Pułku Artylerii Lekkiej 7a dla której Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą RA1K/00034642/7
3. Plan sytuacyjny z oznaczeniem na kopii mapy zasadniczej wydierżawionej powierzchni 1000 m<sup>2</sup> z działki nr 91 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan prawny i faktyczny nieruchomości.

### § 2.

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa gruntu zabudowanego o pow. 1000 m<sup>2</sup> z działki wymienionej w § 1 pkt. 2 oraz budynek III kondygnacyjny o ogólnej powierzchni użytkowej 1217,10 m<sup>2</sup> wraz z podpiwniczeniem.
  - a) powierzchnia wykończona na parterze budynku – wynosi około 317 m<sup>2</sup>.
  - b) powierzchnia do wykończenia : na parterze ok.22 m<sup>2</sup>, całe piętro i poddasze.
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy grunt oraz budynek do używania i pobierania pożytków przez okres trwania dzierżawy na prowadzenie działalności w zakresie ochrony zdrowia.
3. Dzierżawca po uzyskaniu akceptacji projektu przez Wydierżawiającego, wykończy własnym staraniem i kosztem budynek wraz z niezbędną infrastrukturą .

4. Dzierżawca zobowiązuje się do :

- a) rozpoczęcia prac wykończeniowych – nie później niż 2 lata od dnia zawarcia umowy.
- b) zakończenia prac wykończeniowych – nie później niż 5 lat od dnia zawarcia umowy

5. W przypadku nie oddania do użytkowania budynku w terminie określonym w pkt.4, Wdzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia..

### § 3.

Wdzierżawiający zobowiązany jest do :

1. Wydania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo –odbiorczym w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
2. Udzielenia Dzierżawcy prawa do dysponowania wdzierżawioną nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu przepisów ustawy *Prawo budowlane* .
3. Udostępnienia występujących na terenie wszystkich mediów.
4. Zapewnienia Dzierżawcy możliwości korzystania z dróg wewnętrznych znajdujących się na terenie działki nr 91.

### § 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do :

- a) uzyskania niezbędnych pozwoleń, które umożliwią wykończenie budynku,
  - b) prowadzenia na bieżąco dokumentacji budowlanej
  - c) uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w wydaniu pozwolenia na użytkowanie budynku.
  3. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt poczyni niezbędne inwestycje w celu odpowiedniego połączenia budynku z drogami wewnętrznymi na terenie działki nr 91.
  4. Dzierżawca po zakończeniu prac budowlanych zobowiązany jest do przywrócenia terenu wymienionego w § 3 pkt.4 do stanu sprzed rozpoczęcia inwestycji.
  5. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia budynku od odpowiedzialności OC i innych zdarzeń losowych.
  6. Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania wszelkich remontów budynku na własny koszt.

## § 5

1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości :

a) ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawionego gruntu, powiększony o podatek od towarów i usług obowiązujący w danym okresie,

b) ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni części wykończonej dzierżawionego budynku, powiększony o podatek VAT

c) czynsz za część niewykończoną zostanie określony po oddaniu powierzchni do użytkowania, w drodze aneksu do niniejszej umowy.

2. Czynsz płatny będzie do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Wydierżawiającego.

3. Ustalona kwota czynszu będzie podlegać waloryzacji rocznej w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Czynsz rozliczany będzie po ogłoszeniu wskaźnika inflacji. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany umowy.

4. Dzierżawca obciążony będzie podatkiem od nieruchomości w wysokości wynikającej z odrębnych przepisów,

5. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z dostarczeniem mediów.

## § 6.

1. Dzierżawca bez zgody wydierżawiającego nie może podnajmować przedmiotu dzierżawy ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

2. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomość jest obciążona umowami najmu: do dnia 31.05.2016 r na pow.161,09 m<sup>2</sup> , do 31.03.2017 r na pow. 23,10 m<sup>2</sup> , do 30.06.2018 r na pow. 10 m<sup>2</sup> .

3. Dzierżawca oświadcza, że z chwilą zawarcia umowy dzierżawy wchodzi w prawa Wydierżawiającego w stosunku do istniejących umów najmu.

## § 7.

1. Wydierżawiający zastrzega wcześniejsze wypowiedzenie umowy dzierżawy :

a) jeżeli dzierżawca zalega z należnymi opłatami za 2 pełne okresy rozliczeniowe .

b) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy na cele inne niż ochrona zdrowia.

2. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności

### **§ 8.**

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę bez podania przyczyn z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę poniesione przez niego nakłady zostają rozliczone zgodnie z art. 676 Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów z uwzględnieniem ich amortyzacji na dzień wypowiedzenia.

### **§9.**

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 20 lat.

### **§ 10.**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.

### **§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§ 12.**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy sąd wg siedziby Wydierżawiającego.

### **§ 13.**

Umowę sporządzono w ..... egz. po ..... egz. dla każdej ze stron.

### **§ 14.**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

Wydierżawiający

Dzierżawca