

**UMOWA NR /20.....
DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI**

Zawarta w dniu 2013r. w Pyrzycach, pomiędzy:

Gminą Pyrzyce, Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce, NIP 853-145-69-90 zwaną dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**, reprezentowaną przez **Burmistrza/Z-ce Burmistrza Pyrzyc.....**,

a

.....,PESEL/REGON.....NIP.....
..... adres..... zwanym

w dalszej części, **DZIERŻAWCĄ** o treści następującej:

1. Zmienia się zapisy w umowie nr/..... z dnia..... Roku w ten sposób, że otrzymuje ona brzmienie:

§1.

1. Przedmiotem dzierżawy jest o pow. **położonej w obrębie Pyrzyce**, stanowiącej własność Gminy Pyrzyce, z przeznaczeniem na.....

§ 2 .

1. Umowa zostaje zawarta na okres..... , licząc **od dnia.....r. do dnia..... r.**
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu przez okres trwania umowy.
3. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek najpóźniej na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 i nie zgłasza zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
5. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy dzierżawy nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr 1.

§ 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w stosunku rocznym:
 - a. za rok w kwocie (słownie:.....), do dnia
 - b. za rok w kwocie (słownie:.....), do dnia 31 marcaroku
 - c. za rok w kwocie (słownie:.....), do dnia 31 marcaroku
2. Sposób naliczenia czynszu od poszczególnych składników przedmiotu umowy określa załącznik nr 2 do umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu dzierżawnego w kasie lub na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego – **BGŻ S.A. Oddział w Pyrzycach 62 2030 0045 1110 0000 0112 5450**.
4. Wysokość czynszu może być podwyższana bez konieczności sporządzania aneksu do umowy corocznie, począwszy od.....r. w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Czynsz roczny będzie podwyższany z dniem 1 marca każdego kolejnego roku kalendarzowego z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia.

5. Wysokość wskaźnika obowiązującego w danym roku kalendarzowym będzie ogłaszana w terminie do końca lutego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pyrzycach i na stronie internetowej www.bip.pyrzyce.um.gov.pl
6. W przypadku wejścia w życie zarządzenia Burmistrza Pyrzyc zmieniającego wysokość stawki czynszu mającej zastosowanie do ustalenia wysokości czynszu dzierżawy obowiązującego na podstawie niniejszej umowy, Wyzdierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu odnosi skutek z pierwszym dniem kolejnego miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym Dzierżawcy doręczono oświadczenie Wyzdierżawiającego, jednakże nie wcześniej niż po upływie 25 dni, chyba że przed upływem powyższego terminu Dzierżawca doręczy Wyzdierżawiającemu oświadczenie, w którym odmówi akceptacji czynszu w nowej wysokości. W takim przypadku Wyzdierżawiający przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Oświadczenie Wyzdierżawiającego dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu musi zawierać pouczenie o możliwości odmowy akceptacji czynszu w nowej wysokości oraz o uprawnieniu przewidzianym w zdaniu poprzednim. Zmiana wysokości czynszu w trybie wyżej opisanym nie wymaga dla swojej skuteczności zmiany umowy w drodze aneksu.
7. Od nie wpłaconego w terminie ustalonego czynszu, za czas opóźnienia Wyzdierżawiający naliczy oraz pobierze odsetki w wysokości ustawowej.
8. Opłata z tytułu kosztów sporządzenia i wysyłki wezwania do zapłaty należności niezapłaconych w terminie płatności obciąża zobowiązanego (zgodnie z zarządzeniem nr Burmistrza Pyrzyc z dniaroku).

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jego trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie przeciwpożarowej, przepisów prawa ochrony środowiska, przepisów prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania dzierżawionego terenu w czystości.

§ 5.

Dzierżawca może, za zgodą Wyzdierżawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, poddzierżawiać w całości lub części przedmiot dzierżawy osobom trzecim do używania. Za szkody wyrządzone przez Poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wyzdierżawiającego roszczeń od Poddzierżawcy.

§ 6.

1. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu o dwa miesiące, umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wyzdierżawiającego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, wody, ogrzewania, opłat telefonicznych itp.
3. Wyzdierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Dzierżawcy nakładów poniesionych w przedmiocie dzierżawy oraz zapłaty równowartości dokonanych ulepszeń.

4. Wyzierzawiający zastrzega sobie lub osobie upoważnionej przez niego, prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
5. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wyzierzawiający przedstawi Dzierżawcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 7.

1. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 4 ust.1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 6 ust. 2, a także jeżeli bez zgody Wyzierzawiającego poddzierżawia nieruchomości lub jej część do używania innym osobom, Wyzierzawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
3. Umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu z miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości do zbycia zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Pyrzycach.
4. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wyzierzawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Wydanie przedmiotu umowy dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. W przypadku przedłużenia umowy dzierżawy w trakcie trwania roku kalendarzowego, czynsz określony w §3 ust.1 naliczany będzie proporcjonalnie w stosunku do całego roku z uwzględnieniem pełnego ostatniego miesiąca trwania umowy bez względu na dzień w którym umowa ulega wygaśnięciu. Stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po terminie zawarcia umowy do czasu wejścia w życie nowych stawek określonych w §3 ust. 6 niniejszej umowy.
6. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wyzierzawiającego, wówczas dotychczasowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania w wysokości odpowiadającej 1/12 rocznego czynszu dzierżawnego za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
7. Niezależnie od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, dotychczasowy Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, kary umownej w wysokości równej wysokości wynagrodzenia obliczonej zgodnie z treścią ust.6.
8. Zarówno wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6, jak i kara umowna, o której mowa w ust.7, płatne są za każdy rozpoczęty miesiąc z góry, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca.
9. Bezumowne korzystanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wyżej wynagrodzenia.
10. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierzawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 8.

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierzawiającego.

§ 9.

Dzierżawca zobowiązuje się do informowania Wyzierzawiającego o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany Wyzierzawiającemu w chwili zawarcia umowy.

§ 10.

W razie śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

§ 11.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§13.

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 otrzymuje Dzierżawca.

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości
2. Szczegółowe naliczenie czynszu
3. Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach

Ja,....., oświadczam że niniejsza umowa jest zgodna z wzorem umowy stanowiącej załącznik Nr.... Do Zarządzenia Burmistrza Nr..... z dnia..... w sprawie wprowadzenia obowiązującego wzoru umowy najmu, umowy dzierżawy nieruchomości oraz porozumienia o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków Dzierżawcy/Najemcy w Gminie Pyrzyce.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA

*NIEPOTRZEBNE SKREŚLIĆ

ZAŁĄCZNIK NR 1

Do umowy dzierżawy z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

Sporządzony w dniu w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

WYDZIERŻAWIAJĄCY Gmina Pyrzyce, Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce, reprezentowana przez Burmistrza/Z-ce Burmistrza Pyrzyce przekazuje,

a **Dzierżawca**.....adres..... przyjmuje w dzierżawę część działki/działkę **nr o pow.** _____ położonej w obrębie..... Pyrzyce, stanowiącej własność Gminy Pyrzyce.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do umowy dzierżawy z dnia

SPOSÓB NALICZENIA CZYNSZU**Podstawę do naliczenia czynszu stanowi****.....
.....**

	Cena	Wyliczenie czynszu	Wysokość czynszu po Zwaloryzowaniu średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem: ▪ w.....