

## UMOWA DZIERŻAWY

IF.6845. ....2015.408

zawarta w Łądku-Zdroju w dniu .....2015 roku pomiędzy:

- 1) Gminą Łądek-Zdrój, z/s w Łądku-Zdroju, Rynek 31, w imieniu której działa Burmistrz Łądku-Zdroju – mgr Roman Kaczmarczyk, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”, a
- 2) .....  
.....  
nr KRS..... REGON..... NIP .....  
adres do korespondencji: .....  
reprezentowaną przez:  
.....  
zwaną dalej „Dzierżawcą”, o następującej treści:

### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości, położonej w Łądku-Zdroju oznaczonej geodezyjnymi numerami: 172/1, 173/2, 174/2, 175/1 (AM-7): obręb: Zatorze, dla których prowadzone są księgi wieczyste: nr SW1K/00046764/6 (dla dz. 174/2) i nr SW1K/00046821/4 (dla dz. 175/1); pozostałe działki – brak ksiąg wieczystych. Przedmiotem umowy jest część w/w nieruchomości o powierzchni łącznej 0,4700 ha wraz z budynkami, obiektami budowlanymi i instalacjami (w tym: transformatorem) posadowionymi na przedmiotowej nieruchomości oraz urządzeniami i sprzętem stanowiącym wyposażenie przedmiotu dzierżawy, przy czym na dz. 173/2 pozostawia się sito, na dz. 174/2 - suwnicę a w budynku biurowym pozostawia się pomieszczenie biurowe do dyspozycji i użytkowania przez Międzygminny Zakład Gospodarki Odpadami Sp. z o.o. w likwidacji, w Łądku Zdroju.

2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje, przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia .....2015 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku.

3. Przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem zostanie przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępniania każdorazowo przejazdu przez wydierżawioną część nieruchomości (część dz. nr 173/2) do części dzierżawionej przez MZGO Sp z o.o. w likwidacji.

5. Granice przedmiotu umowy wraz z częścią do wspólnego używania zostały oznaczone kolorem czerwonym na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy dzierżawy .

6. Przedmiot dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek zobowiązań cywilnych Wydierżawiającego oraz nie jest obciążony prawami osób trzecich w sposób ograniczający używanie przez Dzierżawcę.

7. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Łądku-Zdroju uchwalonym Uchwałą Nr XXX/203/12 Rady Miejskiej w Łądku-Zdroju z dnia 20 grudnia 2012r. ( Dz. Urz. Woj. Doln. poz. 1045 z 13 lutego 2013 r.) przedmiot dzierżawy znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 1O- tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania odpadów .

## § 2

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot niniejszej umowy opisany w § 1 ust. 1 z przeznaczeniem na utworzenie i prowadzenie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) – oraz **punktu przeładunku odpadów** zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 ze zm.) i Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia do postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację usługi pn.  
„ODBIÓR I ZAGOSPODAROWANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH POWSTAJĄCYCH NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI ZAMIESZKAŁYCH I NIEZAMIESZKAŁYCH, NA TERENIE GMINY ŁĄDEK-ZDRÓJ”. Dzierżawca ma prawo dysponować przedmiotem dzierżawy na cele budowlane, związane z przedmiotem działalności, począwszy od dnia podpisania niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że zna i akceptuje cel zawarcia umowy dzierżawy wskazany przez Wyzierzawiającego.

## § 3

1. Wyzierzawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę na jeden miesiąc naprzód – ze skutkiem na koniec kolejnego miesiąca kalendarzowego – z następujących przyczyn:
  - 1) w przypadku nie wywiązania się przez Dzierżawcę z postanowień niniejszej umowy,
  - 2) w przypadkach powtarzającego się, rażącego naruszenia przez Dzierżawcę właściwego sposobu korzystania z nieruchomości i nie usunięcia skutków tych naruszeń w ciągu 14 dni od otrzymania wezwania od Wyzierzawiającego,
  - 3) w przypadku opóźnienia w zapłacie podatku od nieruchomości,
  - 4) w przypadku rozwiązania umowy przez Wyzierzawiającego dotyczącej usługi pn. „Odbieranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych powstających na terenie nieruchomości zamieszkałych i niezamieszkałych, na których powstają odpady komunalne na terenie gminy Łądek-Zdrój”
2. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w przypadku dewastacji przedmiotu dzierżawy lub nie prowadzenia działalności określonej w umowie.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierzawiającemu kary umownej w wysokości równej 3-krotnego rocznego czynszu dzierżawnego w przypadku wypowiedzenia umowy przez Wyzierzawiającego na podstawie § 4 ust. 1 i 2. Prawo żądania zapłaty kary umownej nie wyłącza prawa żądania zapłaty odszkodowania na zasadach ogólnych, przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary.

## § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wyzierzawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy, na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wyzierzawiającego do piętnastego dnia miesiąca, którego dotyczy, płatny w terminie określonym na fakturze, w wysokości **1500,00 zł** (słownie: **jeden tysiąc pięćset złotych**) netto plus należny podatek VAT, przelewem na konto Wyzierzawiającego: Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój prowadzone przez Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Strzelinie Oddział Łądek-Zdrój nr 86 9588 0004 0039 1111 2000 0010 lub w kasie Urzędu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój.
2. Za zapłatę uważa się datę wpływu środków na rachunek Wyzierzawiającego lub datę wpłaty w kasie Urzędu.
3. Wszelkie podatki i daniny publiczne obciążające przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca.
4. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo waloryzacji stawki czynszu ustalonej w ust. 1 w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Ustaw do dnia 31 stycznia każdego roku.

5. Zmiana wysokości czynszu w trybie, o jakim mowa w ust. 3 nie wymaga zmiany umowy i wywołuje skutek od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, przesłania Dzierżawcy zawiadomienia o wysokości zwaloryzowanego czynszu.
6. W przypadku opóźnień w zapłacie należnej Wydzierżawiającemu naliczane będą odsetki ustawowe.
7. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.

#### § 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do prawidłowego gospodarowania przedmiotem dzierżawy, tj. zgodnie z przeznaczeniem i należyłą starannością.
2. W szczególności ponosi odpowiedzialność za użytkowanie obiektu zgodnie z przepisami prawa, w tym szczególnie BHP, p. poż., sanitarno-epidemiologicznymi, ochrony środowiska, a także odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających na przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do każdorazowego, niezwłocznego zawiadomienia w formie pisemnej Wydzierżawiającego o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na funkcjonowanie obiektu.
4. Wydzierżawiający ma prawo kontroli i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy.

#### § 6

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną z tytułu szkód wyrządzonych Wydzierżawiającemu w związku z naruszeniem zasad używania przedmiotu umowy określonych w decyzjach administracyjnych wydanych przez właściwe organy administracji publicznej.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1, dotyczy także odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, w tym pracownikom Dzierżawcy.
3. Dzierżawca obciąża obowiązek utrzymywania przedmiotu umowy w stanie zdatnym do umówionego użytku i ponoszenia związanych z wszelkimi kosztami.

#### § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości określonej w § 1 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki odpadami określonymi we właściwych przepisach i decyzjach administracyjnych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
3. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej pod rygorem nieważności z Wydzierżawiającym.
4. Bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wydzierżawiającego.
6. Oddanie przedmiotu umowy w poddzierżawę lub bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wydzierżawiającego, będzie skutkowało wypowiedzeniem przez Wydzierżawiającego, niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

7. Żadna ze stron nie może przenieść praw i obowiązków oraz wierzytelności na osoby trzecie, bez zgody drugiej strony.
8. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem umowy i nie wnosi zastrzeżeń.

#### § 8

1. Z chwilą zakończenia umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w takim stanie, w jakim winien się znajdować przy należytych wykonywaniu dzierżawy.

2. Dzierżawca może zabrać z przedmiotu dzierżawy wszelkie ulepszenia dokonane na jego koszt, o ile nie spowoduje to poważnego uszkodzenia przedmiotu dzierżawy lub którekolwiek jego części składowej lub przynależności. Za pozostawione ulepszenia użyteczne Wydierżawiającemu zobowiązany on będzie do zwrotu Dzierżawcy poniesionych, udokumentowanych nakładów i wniesionych przez Dzierżawcę zgodnie z prawem, z uwzględnieniem ich stopnia zużycia, amortyzacji i stanu technicznego.

3. Podstawą do rozliczeń, o których mowa powyżej, będzie protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół ten zawierać będzie szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy wraz z opisem stanu technicznego budynków, budowli, instalacji i zamontowanych urządzeń na dzień zakończenia umowy. Strony lub ich upoważnieni przedstawiciele, sporządzą i podpiszą protokół zdawczo odbiorczy niezwłocznie po zakończeniu umowy, nie później jednak niż w terminie 7 dni od tej daty.

4. W przypadku sporu co do wartości nakładów, o których mowa w ust. 3, strony z wyceny wspólnie wybranego rzeczoznawcy budowlanego.

5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, Wydierżawiający przejmie nieodpłatnie wszelkie nakłady i adaptacje wykonane w przedmiocie dzierżawy, które zostały dokonane przez Dzierżawcę bez uzyskania zgody Wydierżawiającego.

5. Zgoda, o której mowa w ust. 5, winna być wyrażona przez Wydierżawiającego wyłącznie przy zachowaniu formy pisemnej pod rygorem nieważności i szczegółowo określać zakres nakładów i adaptacji na przedmiot dzierżawy, które będą podlegać rozliczeniu.

#### § 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i mogą być dokonane za porozumieniem stron w formie aneksu do umowy.
2. Wszelkie spory powstałe w związku z wykonaniem niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez właściwy dla Wydierżawiającego Sąd Powszechny.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają postanowienia Kodeksu Cywilnego.

#### § 10

Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca