załącznik nr 2

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Świdwinie w dniu ......................... pomiędzy

Powiatem Świdwińskim, 78-300 Świdwin, ul. Mieszka I 16, (NIP 672-17-22-985), który reprezentują :

1. Zdzisław Pawelec - Wicestarosta
2. Ryszard Rozwadowski - Członek Zarządu ,

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.......................................,zamieszkałym/ą w .............,.............................., (Pesel: ..........................., REGON: ....................................),

zwanym dalej „Dzierżawcą”

a każdym z osobna Stroną.

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest poddzierżawa nieruchomości gruntowej, niezabudowanej stanowiącej własność Skarbu Państwa o łącznej powierzchni …… ha położonej w województwie zachodniopomorskim, powiat Świdwiński, gmina Miejska Świdwin, przy ul. Spółdzielczej, w obrębie 004 o numerze ewidencyjnym 10/….., która jest objęta granicami „Strefy Aktywności Biznesowej”, którą Powiat Świdwiński dzierżawi od Skarbu Państwa na podstawie umowy dzierżawy nr GG6821.264.2016/2017 z dnia 18 maja 2018 roku (mapowy załącznik nr 1).

zwana dalej „Przedmiotem umowy”.

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot umowy do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na cele przemysłowe, magazynowo – składowe, usług rzemiosła .

2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania inwestycji pozostających w związku z Przedmiotem dzierżawy stosownie do treści złożonej przez siebie oferty do ………………………roku, w wysokości co najmniej kwoty deklarowanej w ofercie dzierżawcy

3. Dzierżawca oświadcza, iż posiada wiedzę, że Przedmiot umowy został przygotowany pod przyszłą inwestycję oraz że zostały przeprowadzone na nim prace związane z utwardzeniem terenu – zjazd, a także wykonano przyłącza wodne i kanalizacyjne.

4. Dzierżawca oświadcza, że w przypadku naruszenia struktury powierzchni utwardzonej, o której mowa w § 2 ust. 3, Wydzierżawiający jest uprawniony do określenia zakresu i wykonania prac naprawczych a Dzierżawca pokryje wszelkie koszty prac naprawczych i nie będzie wnosił do Wydzierżawiającego żadnych roszczeń z tytułu wysokości naliczonych kosztów.

5. Wysokość kosztów, o których mowa w § 2 ust. 4 zostanie określona na podstawie wystawionych faktur za prace naprawcze. Kwota odszkodowania zostanie uiszczona na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić należność w ciągu 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego. Faktura VAT zostanie wystawiona najpóźniej w ciągu 30 dni po zakończeniu prac naprawczych. Rachunek bankowy Wydzierżawiającego zostanie wskazany w treści faktury. Płatność uznaje się za dokonaną w dacie uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

6. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot umowy wykorzystywał będzie zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności na Przedmiocie dzierżawy przez cały okres obowiązywania umowy.

7. Dokonywanie przez Dzierżawcę nakładów na Przedmiot umowy wymagających współdziałania ze strony Wydzierżawiającego lub mogących rodzić roszczenie o zwrot ich równowartości, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego -pod rygorem utraty prawa do domagania się zwrotu nakładów.

8. Dzierżawca może dokonywać zmian w Przedmiocie umowy jedynie za uprzednią zgodą Wydzierżawiającego wyrażoną na piśmie – pod rygorem nieważności.

9. Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, wynajęcia lub poddzierżawienia bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

10. Wydzierżawiający nie bierze odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy zgromadzony na terenie Przedmiotu umowy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawy w wysokości:

0,……zł/m2 brutto (słownie:…………………….…../100 złotego brutto za m2 dzierżawionej powierzchni), tj. ………zł brutto za cały Przedmiot umowy

Za rok dzierżawny przyjmuje się każdorazowo okres 12 miesięcy od wejścia umowy w życie.

2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny za rok dzierżawy z dołu w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego na wskazany w fakturze rachunek bankowy. Faktura VAT zostanie wystawiona najpóźniej w ciągu 30 dni po zakończeniu każdego roku trwania dzierżawy. Płatność uznaje się za dokonaną w dacie uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

3. Czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu statystycznego za dany rok. W przypadku, gdy wskaźnik stanowi wartość ujemną, czynsz dzierżawny nie ulega zmianie. Waloryzacja czynszu nastąpi po upływie pełnego roku dzierżawnego (12 miesięcy) w oparciu o roczny wskaźnik za ubiegły rok kalendarzowy.

4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w trakcie trwania roku kalendarzowego, faktura za ostatni rok dzierżawny zostanie wystawiona najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia zakończenia Umowy w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania dzierżawy w danym roku.

5. Wydzierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest bez osobnego wezwania do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z zawarciem i wykonywaniem umowy, w szczególności podatku od nieruchomości.

8. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny kosztów realizacji inwestycji, wszelkich opłat związanych z zawieraniem umów ubezpieczenia oraz umów eksploatacyjnych, w szczególności umów na dostawę mediów.

§ 4

1. Wydzierżawiający jest uprawniony do przeprowadzenia w każdej chwili kontroli Przedmiotu umowy (przy udziale Poddzierżawcy), a Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie kontroli. Przedmiot kontroli obejmować może m.in.: stan Przedmiotu dzierżawy, prowadzenie działalności na Przedmiocie dzierżawy oraz dokonania inwestycji pozostających w związku z Przedmiotem dzierżawy zgodnie z § 2 ust. 2.

2. Dzierżawca zobowiązuje się uwzględniać zalecenia pokontrolne Wydzierżawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca odpowiada za szkody wynikłe z powodu utrzymania Przedmiotu umowy w nienależytym stanie.

2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przedmiocie umowy, wyrządzone przez osoby trzecie (w tym osoby trzecie działające na zlecenie Dzierżawiącego).

3 Dzierżawca zobowiązany do wpłacenia Wydzierżawiającemu zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawy i utrzymywania tego zabezpieczenia przez pełny okres obowiązywania Umowy. Wydzierżawiający może z kwoty wpłaconego zabezpieczenia pokryć kwoty zaległego czynszu lub jakichkolwiek szkody, za które odpowiada Dzierżawca. W takim przypadku Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę i wezwie go do uzupełnienia zabezpieczenia do wymaganej wysokości. Bez odrębnego wezwania Dzierżawca jest zobowiązany do uzupełnienia zabezpieczenia do wymaganej wysokości w związku z waloryzacją czynszu.

§ 6

1. Umowa została zawarta na czas określony od  **31 lipca** **2027** roku.

2. Strony ustalają, iż przedmiotowa umowa może zostać przedłużona bądź rozwiązana na wniosek Dzierżawcy za zgodą obu stron na podstawie osobnego porozumienia.

3. Wydzierżawiającemu służy prawo natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

1) opóźnienia w zapłacie czynszu w całości lub części , wynoszącego co najmniej trzy miesiące.

2) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z § 2 ust. 1 umowy,

3) uporczywego lub rażącego naruszania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy,

4) naruszenia obowiązku wskazanego w § 2 ust. 9 umowy,

5) nie wykonania w terminie zaleceń pokontrolnych, o których mowa w § 4,

6) zaniechania prowadzenia działalności na Przedmiocie dzierżawy,

7) nie dokonania inwestycji pozostających w związku z Przedmiotem dzierżawy zgodnie z § 2 ust. 2,

8) braku utrzymania zabezpieczenia zgodnie z § 5 ust. 3.

4. O zamierzonym rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w § 6 ust. 3 Wydzierżawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu do usunięcia stwierdzonych uchybień.

5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt 2,3,4,5 Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego karę umową w wysokości iloczynu miesięcznego czynszu dzierżawnego w roku rozwiązania umowy i liczby miesięcy pozostających do umówionego końca obowiązywania umowy.

6. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w § 6 ust. 3 pkt. 6 lub 7 Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego karę umowną w wysokości 30000,00 zł

7. Kary umowne płatne są na pierwsze pisemne wezwanie Wydzierżawiającego,

8. Zastrzeżenie kary umownej nie wyklucza możliwości dochodzenia odszkodowania przenoszącego jaj wartość na zasadach ogólnych

§ 7

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawca zobowiązany jest – w zakresie ustalonym z Wydzierżawiającym – do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu umowy, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnego jego używania.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu umowy w terminie zakończenia niniejszej umowy.

3. Wydanie Przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu, po zakończeniu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości 3/12 czynszu określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy za każdy rozpoczęty rok bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 8

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Wszelkie spory powstałe na tle obowiązywania lub wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu miejscowo właściwego dla Wydzierżawiającego sądu powszechnego.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 11

Wszystkie koszty zawarcia niniejszej umowy, o ile przewidziane są w przepisach szczególnych ponosi Dzierżawca.

§ 12

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Wydzierżawiający Dzierżawca

……………………………………….. …………………………………………

Załącznik nr 1 – mapa z oznaczeniem przedmiotu dzierżawy.

Załącznik nr 2 - formularz dla przedsiębiorców.