

projekt

Umowa dzierżawy

zawarta w dniuw Cisnej pomiędzy:

Gminą Cisna reprezentowaną przez Wójta Gminy mgr Renatę Szczepańską, zwaną w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM, a

.....
.....
.....

zwanym w dalszej części umowy DZIERŻAWCĄ.

Przedmiot dzierżawy

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości niezabudowanej, położonej w miejscowości Wetlina, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 211/18 o powierzchni 0,3515 ha.

2. Nieruchomość, opisana w ust. 1 przeznaczona jest w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego „Wetlina 1/2005

- częściowo w terenie oznaczonym symbolem „KD-Z” (około 1% pow. działki) o następujących ustaleniach „Tereny komunikacji”

- częściowo w terenie oznaczonym symbolem „U/MN1” (około 51% pow. działki) o następujących ustaleniach „Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej”

- częściowo w terenie oznaczonym symbolem „ZN” (około 48% pow. działki) o następujących ustaleniach „Tereny zieleni nieurządzonej”.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy całą wymienioną w § 1 nieruchomość do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na wybudowanie i prowadzenie przez obiektu handlowo-usługowego pod sprzedaż detaliczną z dodatkową gamą usług, w tym wypieku pieczywa, krojenia, mielenia, pakowania próżniowego, bar bistro, a Dzierżawca zobowiązuje się do zabudowania nieruchomości o której mowa w §1 przy dopełnieniu wymogów prawa budowlanego obiektem handlowo-usługowym i rozpoczęcia prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży detalicznej z dodatkową gamą usług, w tym wypieku pieczywa, krojenia, mielenia, pakowania próżniowego, bar bistro.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności określonej w § 2 pkt 1 w terminie, nie później niż od dnia następującego po dniu zakończenia realizacji inwestycji tj. od dnia
zgodnie ze złożoną ofertą z dnia

3. Dzierżawca oświadcza, że zna położenie, granicę oraz stan wydzierżawionej nieruchomości.

4. Przekazanie nieruchomości nastąpi w drodze protokołu podpisanego przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na okres 20 lat.

-za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Dzierżawcy, w tym nie wybudowania w terminie do 30 kwietnia 2022 r. obiektu handlowo-usługowego Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 50% rocznego czynszu określonego w ofercie dzierżawy z dnia

Rozwiązanie umowy

§ 7

1. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:

- a) nie wybudowania obiektu handlowo-usługowego w terminie do 30 kwietnia 2022 r.,
- b) zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
- c) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
- d) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
- e) z ważnych powodów.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć przedmiotową umowę na piśmie na sześć miesięcy przed terminem rozwiązania umowy.

3. Prawo Wydierżawiającego do wypowiedzenia umowy z wyjątkiem przypadków o których mowa w ust. 1 jest wyłączone przez pierwszych 10 lat obowiązywania umowy pod warunkiem realizacji inwestycji zgodnie z umową.

4. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić nieruchomości Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym.

5. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 4 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

6. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego, Dzierżawcy przysługuje zwrot nakładów poniesionych na zabudowę i urządzenia trwale zainstalowane na nieruchomości według ustalonej ich wartości przez biegłego rzeczoznawcę na dzień rozwiązania umowy w sytuacjach innych niż określone w ust. 1.

7. Nakłady konieczne lub ulepszenia poczynione przez dzierżawcę dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i wszystkich wymaganych opinii we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wydierżawiającego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny miejsca położenia nieruchomości.

4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.