UMOWA DZIERŻAWY NR …....

zawarta w Pruchniku w dniu …..... r. pomiędzy:
Gminą Pruchnik, reprezentowaną przez Burmistrza Pruchnika Pana Wacława Szkołę ul. Rynek 1, 37-560 Pruchnik
zwaną w dalszym ciągu umowy „Wydzierżawiającym ”,

a

….....
zwanym w dalszym ciągu umowy „ Dzierżawcą ”,
o następującej treści:

§1
Postanowienia ogólne

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem Stanowiska handlowego Nr VI o pow. 21,61 m^2 na Targowisku Stałym „ Mój Rynek” w Pruchniku położonych przy ul. Parkowej 1, zwane dalej Lokalem. Wydzierżawiający oświadcza, że w/w nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub w jakikolwiek sposób utrudnić wykonanie przez Dzierżawcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§2
Określenie przedmiotu dzierżawy

1. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca obejmuje, na warunkach określonych w niniejszej umowie lokal opisany w § 1 pkt 1 umowy do celów:
   a) prowadzenie działalności handlowo-usługowej.
2. Dzierżawca w ramach umowy będzie miał również prawo do:
   a) korzystania z dojazdu do lokalu wyznaczonego przez administratora targowiska,
   b) umeblowania pomieszczeń do warunków niezbędnych do korzystania z niego w celu prowadzenia działalności gospodarczej,
   c) zainstalowania na elewacji zewnętrznej budynku, podświetlanego logo prowadzonej działalności, zainstalowania na elewacji zewnętrznej lokalu, kamer związanych z monitoringiem lokalu,
   d) podłączenia internetu oraz stacjonarnego telefonu.
3. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu odbioru. W tym samym trybie odbędzie się zwrot lokalu po rozwiązaniu umowy. Dzierżawca otrzyma komplet kluczy do dzierżawionego lokalu.

§3
Okres dzierżawy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony na okres 3 lat, począwszy od dnia …..... r. do dnia …..... r.

§4
Wykorzystanie przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą tj. : działalność handlowo-usługowa.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się zapewnić dzierżawcy możliwość korzystania z przedmiotu dzierżawy na zasadach wynikających z niniejszej umowy.
3. Dzierżawca może poddzierżawić lokal jedynie za zgodą Wydzierżawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§5
Czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Za korzystanie z Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości …..... **brutto miesięcznie za stanowisko nr VI.**
2. Czynsz będzie płacony z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto Wydzierżawiającego nr 81 1240 2571 1111 0010 4450 7302 prowadzone Bank PKO S.A. Jarosław. Za dzień zapłaty uznawany będzie dzień wpłaty na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawienia faktur z tytułu niniejszej umowy bez podpisu odbiorcy.
4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia pierwszego czynszu i opłat po przekazaniu lokalu. Na poczet pierwszego czynszu zostaje zaliczone wadium w wysokości 40,00 zł. W wypadku, gdyby przekazanie Lokalu nie nastąpiło 1 dnia miesiąca czynsz i opłaty zostaną zmniejszone proporcjonalnie do ilości dni, które pozostały do końca miesiąca.
6. Czynsz może być waloryzowany raz w roku, zawsze na dzień l stycznia roku następnego, a podstawą waloryzacji będzie wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni kwartał (ewentualnie wg. stawek ustalanych w uchwale Rady Gminy).
7. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić następujące koszty związane z utrzymaniem lokalu:
    a) podatku od nieruchomości i innych opłat lokalnych, jeżeli są wymagane;
    b) na korzystanie z mediów Dzierżawca zawrze stosowne umowy:
        – z Zakładem Energetycznym na dostarczenie energii elektrycznej,
        – z Gminą Pruchnik na dostarczenie wody i odbiór ścieków,
        – z zakładem odbierającym śmieci z terenu Gminy Pruchnik na wywóz śmieci.

§6
Prawa i obowiązki stron

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania Lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywania na swój koszt jego bieżących remontów, napraw, a także niezbędnych wynikających z prawa budowlanego przeglądów i badań do prawidłowego funkcjonowania wydzierżawionego lokalu, obciążających zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego Dzierżawcę, a w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych,

jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
2. Wszelkie remonty mogą być przeprowadzone po uprzednim uzgodnieniu z Wydzierżawiającym. Dzierżawca zobowiązany jest poinformować Wydzierżawiającego na piśmie o zakresie i planowanym sposobie wykonania prac oraz wyznaczyć mu 14 dniowy termin do wniesienia sprzeciwu.
3. Jeżeli w trakcie trwania dzierżawy Lokal będzie wymagał napraw, które obciążają Wydzierżawiającego, Dzierżawca po zawiadomieniu Wydzierżawiającego , dokona napraw w terminie z nim uzgodnionym.
4. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić w uzgodnionych terminach Wydzierżawiającemu dostęp do instalacji służących eksploatacji całego budynku w celu dokonywania przeglądów, napraw i remontów.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska w Lokalu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć lokal w gaśnicę zabezpieczającą przed zdarzeniem losowym jakim jest pożar.
7. Dzierżawca, który w swoim asortymencie posiada artykuły spożywcze, powinien przed rozpoczęciem działalności powiadomić Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Jarosławiu.
8. Po zakończeniu umowy Dzierżawca będzie mógł zabrać wszelkie poczynione ulepszenia Lokalu, które mogą być od niego odłączone bez uszkodzenia samego Lokalu.

§7
Ubezpieczenia

1. Majątek ruchomy Dzierżawca powinien ubezpieczyć we własnym zakresie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Wydzierżawiający na własny koszt ubezpieczy budynek w którym znajduje się Lokal, od ognia i innych zdarzeń losowych.

§8
Rozwiązanie umowy

1. Strony zrzekają się prawa wypowiedzenia niniejszej umowy w okresie pierwszego roku od rozpoczęcia korzystania z lokalu przez Dzierżawcę.
2. Po upływie okresu oznaczonego w ust. 1 każda ze stron może wypowiedzieć umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
    a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawy lub opłat, za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po pisemnym wezwaniu dzierżawcy do uregulowania zaległości w terminie 30 dni;
    b) użytkuje lokal niezgodnie z treścią umowy i pomimo pisemnego upomnienia nie zaniechał naruszeń;
    c) ogłoszenia upadłości Dzierżawcy obejmującej likwidację jego majątku.
4. Za użytkowanie lokalu niezgodnie z treścią umowy strony uznają w szczególności:
    a) dokonania nie uzgodnionych z Wydzierżawiającym istotnych remontów i zmian w przedmiocie dzierżawy,

b) nie uzgodnionego z Wydzierżawiającym oddania lokalu, lub jego części w poddzierżawę, lub do bezpłatnego używania osobom trzecim,
c) Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym. W tym celu Wydzierżawiający wyznaczy termin odbioru lokalu. W razie nieusprawiedliwionego braku stawiennictwa przedstawiciela Dzierżawcy lub Wydzierżawiającego przyjmuje się, iż lokal został przekazany w stanie wskazanym w protokole spisanym bez udziału nieobecnej strony.

§9
Postanowienia końcowe

1. Korespondencja między stronami umowy kierowana będzie na następujące adresy:
   - Wydzierżawiający : 37-560 Pruchnik ul. Rynek 1,
   - dzierżawca : ……
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 7 dni od dnia, w którym zmiana nastąpiła. Brak powyższego zawiadomienia powoduje, iż doręczenie korespondencji na dotychczasowy adres jest skuteczne. Obowiązek powiadomienia wiąże strony do czasu całkowitego wypełnienia zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
3. Wszelkie uzupełnienia i zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Sprawy sporne wynikłe z niniejszej umowy, rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron umowy.

Wydzierżawiający : Dzierżawca :