**Umowa dzierżawy lokalu użytkowego**

# zawarta w dniu ………w Kozach pomiędzy Gminą Kozy, z siedzibą w 43-340 Kozy, ul. Krakowska 4, posiadająca NIP: 9372653016, reprezentowaną przez……………………….,zwaną w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

…………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………….

zwaną/ym dalej **Dzierżawcą.**

§ 1.

Niniejszą umowę zawiera się po rozstrzygnięciu w dniu ………….. r. przetargu nieograniczonego pisemnego na dzierżawę lokalu stanowiącego własność Gminy Kozy, położonego w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Bielskiej 9 w Kozach, znajdującym się na działce nr 5162, obj. KW Nr BB1B/00141333/0, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej, Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2.

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę lokal o łącznej powierzchni 56,95 m²,
w budynku, o którym mowa w § 1, w skład którego wchodzą dwa pomieszczenia: pomieszczenie główne, zaplecze z toaletą, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności:

………………………………………………………………………………………………….

………………………………………………………………………………………………….

*(opis przedmiotu działalności)*

 § 3.

Przekazanie Dzierżawcy lokalu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego, w wysokości  **…………. netto** ( słownie: ……………..), stanowiącego iloczyn powierzchni lokalu oraz stawki jednostkowej czynszu dzierżawy: 56,95 m² x ……. zł = ………………zł.
2. Czynsz dzierżawny zostaje powiększony o należny podatek VAT.
3. Za pierwszy miesiąc dzierżawy lokalu, tj. od dnia ……… do dnia ………..czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1 zostanie pomniejszony o wadium wpłacone w związku z procedurą przetargową.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie miesięcznie z góry, w terminie do 10 każdego miesiąca na podstawie faktury wystawianej przez Wydzierżawiającego, w kasie Urzędu Gminy Kozy lub na konto : BANK PEKAO S.A. Odz. B-B Nr 83 1240 4142 1111 0000 4828 2138.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu, jeden raz w roku, w zależności od średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanego w Komunikacie Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
6. Zmiana wysokości stawki czynszu dzierżawy będzie obowiązywała od 1 stycznia danego roku i nie wymaga okresu wypowiedzenia.

§ 5.

 Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiot umowy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i przestrzegać przepisy dotyczące ochrony mienia, PPOŻ i BHP.
2. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z dzierżawą przedmiotu umowy,
w szczególności koszty dostawy do lokalu mediów.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia odrębnych umów na dostawę do lokalu gazu ziemnego oraz innych mediów niezbędnych do prowadzenia działalności (np. internetu).
4. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia odrębnej umowy na odprowadzanie nieczystości płynnych z wykonawcą usług.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do pokrywania kosztów związanych z odbiorem i zagospodarowaniem odpadów komunalnych.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do pokrywania kosztów dostawy do lokalu energii elektrycznej oraz wody, na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego, w oparciu o faktury wystawiane Wydzierżawiającemu przez dostawcę mediów.
7. Termin oraz sposób zapłaty opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody będzie podany na fakturze.

§ 7.

* 1. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu umowy lub jej części w najem, poddzierżawę lub użyczenie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
	2. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę wszelkie adaptacje budowlane czy przebudowa przedmiotu umowy wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 8.

Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu umowy oraz bieżących remontów.

§ 9.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ………… do dnia ……………..

§ 10.

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, bez dodatkowych wezwań jeżeli Dzierżawca zalega z należnym czynszem dzierżawnym za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych postanowień umowy lub używa przedmiotu umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.1 Dzierżawca obowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym i opuścić przedmiot umowy w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.

§ 11.

Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania umowy za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:

* 1. zaistnienia konieczności przeprowadzenia niezbędnych prac na przedmiocie umowy przez Wydzierżawiającego,
	2. gdy zajdzie konieczność zagospodarowania i przeznaczenia lokalu przez Wydzierżawiającego na cele inne niż wymienione w § 2 umowy,
	3. zaistnieją okoliczności obiektywne uniemożliwiające Dzierżawcy prowadzenie dalszej działalności gospodarczej w przedmiocie umowy.

§ 12.

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu umowy pod względem zgodności jego wykorzystania z treścią umowy.

§ 13.

Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym.

§ 14.

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 16.

Spory mogące wyniknąć w związku z obowiązywaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu w Bielsku-Białej.

§ 17.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wydzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

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

Wydzierżawiający Dzierżawca