

**UMOWA DZIERŻAWY Nr RG.....**

**lokalu użytkowego Nr 2 w budynku przy ul. Szkolnej 4 w Milejewie**

zawarta w dniu ..... r. w Milejewie pomiędzy:

**Gminą Milejewo** z/s przy ul. Elbląskiej 47, 82-316 Milejewo, NIP 578-30-33-342, REGON 170747684, reprezentowaną przez Wójta Gminy Milejewo – Mariolę Barbarę Sznajder przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Milejewo – Joanny Jakubowskiej, zwaną w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....  
....., zwanym dalej „**Dzierżawcą**” reprezentowanym przez:

- .....

o treści następującej:

**§ 1**

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę na rzecz Dzierżawcy stanowiący jego własność lokal użytkowy Nr 2, mieszczący się w budynku przy ul. Szkolnej 4 w Milejewie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie usług.....
2. Lokal położony jest na parterze budynku i składa się z:
  - 1) pomieszczenia o powierzchni użytkowej **11,50 m<sup>2</sup>**,
  - 2) pomieszczenia technicznego **1,40 m<sup>2</sup>**,
  - 3) sanitariatów o powierzchni użytkowej **4,60 m<sup>2</sup>**,  
łącznie powierzchnia lokalu **17,50 m<sup>2</sup>**
3. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną i c.o., bez c.w.
4. Budynek przy ul. Szkolnej 4 położony jest na działkach o nr: 57/16 i 57/17, obręb Milejewo.

**§ 2**

1. Dzierżawca zobowiązany jest przeznaczyć lokal wyłącznie na działalność w zakresie prowadzenia usług .....
2. Każda zmiana w zakresie prowadzonej działalności lub jej zaprzestania, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

**§ 3**

1. Umowa zostaje zawarta **na okres trzech lat od dnia ..... 2026 r. do dnia .....2029 r.**
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 1 i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, a także nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca na własny koszt dokona niezbędnych remontów i dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności.
4. Przed przystąpieniem do prac remontowych, konieczne jest uzyskanie pisemnej zgody Urzędu Gminy w Milejewie na przeprowadzenie zamierzonych prac.
5. Wszelkie nakłady i ulepszenia dokonane przez Dzierżawcę w lokalu nie będą podlegały zwrotowi na rzecz Dzierżawcy, jak również Dzierżawca nie będzie uprawniony do żądania z tego tytułu odszkodowania.

6. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może czynić żadnych zmian przedmiotu dzierżawy oraz poddzierżawić go osobie trzeciej.
7. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania Wydierżawiającemu czynszu za przedmiot dzierżawy określony w § 1 w wysokości wynikającej z przeprowadzonego przetargu..... **zł netto plus podatek VAT (zgodnie z obowiązującymi przepisami), co daje kwotę .....zł brutto (słownie: .....<sup>00/100</sup>).**
2. Czynsz będzie waloryzowany raz w roku według wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa GUS, począwszy od roku 2027. Zmiana wysokości czynszu następować będzie od miesiąca następnego po ogłoszeniu ww. wskaźnika.
3. Dzierżawca ponosić będzie wszelkie koszty związane z przedmiotem dzierżawy, a w szczególności: z dostawą wody, energii elektrycznej i centralnego ogrzewania, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci.  
Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia opłat na rzecz Wydierżawiającego w następującej wysokości:
  - rozliczenie za energię ciepłą naliczane będzie w formie ryczałtu – **78,75 zł netto** plus podatek VAT (zgodnie z obowiązującymi przepisami);
  - rozliczenie za wodę i ścieki w formie ryczałtu odpowiadającego 2 m<sup>3</sup> tj.: **16,31 zł netto** plus podatek VAT (zgodnie z obowiązującymi przepisami);
  - rozliczenie za energię elektryczną według zużycia z podliczników energii elektrycznej, nie rzadziej niż raz na trzy miesiące.
4. Czynsz wraz z ryczałtem za energię ciepłą oraz wodę i ścieki płatny jest do **dnia 10 - go każdego miesiąca** z góry w kasie Urzędu Gminy Milejewo lub na rachunek bankowy Nr **83 1440 1039 0000 0000 0642 6689**.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania odrębnej umowy na świadczenie usług komunalnych z podmiotami uprawnionymi.
6. Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć dzierżawiony lokal użytkowy od ognia i innych zdarzeń losowych.

#### § 5

Zmiany opłat, o których mowa w § 4, wynikające z przepisów ustawowych lub prawa gminnego nie wymagają zmiany niniejszej umowy. O zmianie tych opłat Wydierżawiający jest zobowiązany każdorazowo poinformować Dzierżawcę na piśmie.

#### § 6

1. Dzierżawca lokalu zobowiązuje się do utrzymywania własnym kosztem i staraniem przedmiotu dzierżawy przez okres obowiązywania umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy (właściwy stan techniczny i sanitarny) oraz użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawcę obciążają naprawy i konserwacja:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych i ceramicznych;
  - 2) okien i drzwi;
  - 3) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą;
  - 4) grzejników, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych

- oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
  - 6) wymiana zużytych elementów centralnego ogrzewania;
  - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - a) malowanie, tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów;
    - b) malowanie drzwi, okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych – celem zabezpieczenia przed zniszczeniem i korozją.
3. Utrzymanie czystości, czyszczenie ze śniegu, lodu i błota z terenu stanowiącego dojeżdżenie i dojazd do lokalu należy do Dzierżawcy.

#### **§ 7**

Dzierżawca zobowiązuje się do niewykorzystywania przedmiotu dzierżawy do prowadzenia działalności związanej z gramami hazardowymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych ( Dz.U z 2023 r. poz. 227 ze zm.)

#### **§ 8**

1. Umowa może być wypowiedziana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia przedmiotu dzierżawy do zbycia.
2. Wydzierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - 1) używanie przedmiotu dzierżawy jest niezgodne z postanowieniami umowy;
  - 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
  - 3) poddzierżawia lub w inny sposób oddaje w używanie innym osobom bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
  - 4) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Przedmiot dzierżawy winien być wydany w ostatnim dniu obowiązywania umowy, a w przypadku zwłoki w wydaniu Dzierżawca zapłaci karę umowną, w wysokości 10% kwoty czynszu za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.
5. W przypadku wystąpienia szkody, przewyższającej wartość kary umownej, o której mowa w ust. 4, Wydzierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości, na zasadach ogólnych.
6. Niezależnie strony ustalają, że w przypadku określonym w ust.4., Wydzierżawiającemu przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie według stawki czynszu określonej w umowie.

#### **§ 9**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 10**

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydzierżawiający.

**Dzierżawca**

**Wydzierżawiający**