**Załącznik nr 4**

**UMOWA DZIERŻAWY Nr …… -** *projekt*

Zawarta w dniu .................. 2015 r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Wąchocku pomiędzy:

Gminą Wąchock 27-215 Wąchock ul. Wielkowiejska 1, NIP 664-19-85-659,

reprezentowaną przez:

Jarosława Samelę – Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock,

nazywaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a ............................................................................................., reprezentowanym przez:

1...................................................................

nazywanym w treści umowy Dzierżawcą.

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Wąchock, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4816/7, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach prowadzi księgę wieczystą kw nr KI1H/00024735/8.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąchock stracił ważność z dniem 1 stycznia 2004 roku. Zgodnie z polityką przestrzenną dla obszaru Gminy Wąchock określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąchock, działka oznaczona Nr 4816/7 znajduje się na terenach usług.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy część nieruchomości opisanej w § 1 o pow. 16 m2 (lokalizacja oznaczona na załączniku Nr 1 do niniejszej umowy) w dzierżawę z przeznaczeniem na lokalizację obiektu (obiekt handlowy o lekkiej konstrukcji, nietrwale związany z gruntem), w którym prowadzona będzie działalność handlowa – sprzedaż pamiątek.

2. Dzierżawca ma prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu Prawa budowlanego w zakresie wskazanym w ust. 1.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się:

1) uzyskania akceptacji Wydzierżawiającego odnośnie projektu obiektu handlowego,

2) uzyskania wszelkich niezbędnych zezwoleń związanych z lokalizacją obiektu oraz z prowadzoną działalnością,

3) zagospodarowania nieruchomości w terminie nie później niż do dnia 31.12.2015 r. zgodnie z jej przeznaczeniem oraz złożoną ofertą,

4) w przypadku potrzeby dokonania na własny koszt podłączeń obiektu do infrastruktury oraz do zawarcia umów na świadczenia takie jak: dostawa energii, dostawa wody, odprowadzanie ścieków,

5)utrzymywać nieruchomość w należytym stanie porządkowym oraz dbać o należyty stan techniczny posadowionego na niej obiektu,

6) ponosić wszelkie koszty związane z wydzierżawionym gruntem, w tym podatki lokalne,

7) używać nieruchomość opisaną w § 2 umowy zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki.

2. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.

3. Grunt będzie użytkowany przez Dzierżawcę z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności o ochronie przyrody, o ochronie przeciwpożarowej, o ochronie środowiska. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do przepisów i wynikających z nich obowiązków i ograniczeń.

§ 4

1. Za dzierżawioną nieruchomość Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości ............. zł (słownie złotych: ................ zł) + 23% podatku VAT co w całości stanowi kwotę brutto w wysokości ……… zł. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, Dzierżawca wyraża zgodę na jej zmianę. Zmiana nastąpi w formie aneksu.

2. Czynsz jest płatny w okresach miesięcznych z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu Miasta i Gminy w Wąchocku nr 47 8523 0004 0000 0039 2000 0011 Bank Spółdzielczy w Wąchocku lub w kasie tut. Urzędu.

3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu, naliczane będą odsetki ustawowe.

4. Niezależnie od zobowiązania do zapłaty czynszu dzierżawnego, Dzierżawca obowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej oraz do uiszczania podatku od nieruchomości, w wysokości zgodnej w obowiązującymi stawkami.

§ 5

1. Na Dzierżawcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy zgodnie z umowami bezpośrednio zawartymi z właściwymi operatorami i dostawcami.

3. Dzierżawca będzie uiszczał wyżej określone należności bezpośrednio na rzecz właściwych podmiotów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6

Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.

§ 7

Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać nieruchomości do bezpłatnego korzystania osobom trzecim.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat, począwszy od dnia 1 listopada 2015 roku do dnia 31 października 2018 roku.

2. Po upływie czasu trwania dzierżawy, niniejsza umowa wygasa, a Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić nieruchomość Wydzierżawiającemu bez odrębnego wezwania, w stanie niepogorszonym i uprzątniętym.

§ 9

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:

a) w każdym czasie za porozumieniem stron,

b) za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego w przypadku konieczności przeznaczenia nieruchomości na cele publiczne.

2. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności (miesiące), po wcześniejszym pisemnym wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego terminu zapłaty zaległego czynszu.

3. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

1) niezagospodarowania nieruchomości przez Dzierżawcę w terminie określonym w § 3 ust. 1 pkt 3, chyba, że przed upływem tego terminu Dzierżawca rozpoczął roboty budowlane i stopień ich zaawansowania rokuje zakończenie zagospodarowania w terminie nie dłuższym jak 14 dni od upływu terminu określonego w § 3 ust. 1 pkt 3 umowy,

2) nieprowadzenia działalności gospodarczej przez okres co najmniej 20 dni,

2) prowadzenia na nieruchomości innej działalności jak określona w § 2 umowy,

3) poddzierżawienia nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego.

4. Zawiadomienia stron dotyczące wypowiedzenia umowy lub jej natychmiastowego rozwiązania muszą być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

5. Dzierżawca oświadcza iż wszelką korespondencję dotycząca niniejszej umowy należy kierować na adres …………………………………………………………………. W przypadku zmiany adresu Dzierżawca zawiadomi pisemnie Wydzierżawiającego.

§ 10

Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na dzierżawionej nieruchomości nakładów z własnych środków. Nakłady nie podlegają zwrotowi na rzecz Dzierżawcy w przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, w szczególności na podstawie § 9 ust. 2 i 3 oraz rozwiązania umowy na skutek upływu okresu na który została zawarta i rezygnacji przez Dzierżawcę z kontynuowania dzierżawy.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu

cywilnego.

§ 12

Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca i dwa Wydzierżawiający.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:**

**………………………………..…… ………….……………………………**