

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Szepietowie,

pomiędzy:

Podlaskim Ośrodkiem Doradztwa Rolniczego w Szepietowie, Szepietowo-Wawrzyńce 64,
18-210 Szepietowo,

reprezentowanym przez:

Adama Niebrzydowskiego – p.o. Dyrektora

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydzierżawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości o powierzchni użytkowej o łącznej powierzchni 3087 m², położonej w miejscowości Sokółka, gmina Sokółka, oznaczonej numerami geodezyjnymi nr 3104/3 i 3105 położonej w obrębie ewidencyjnym nr 34 – Sokółka, zabudowanej budynkiem biurowym, budynkiem gospodarczym z garażem oraz budynkiem garażowym sześciosegmentowym.
2. Wydzierżawiający na mocy niniejszej umowy oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków opisaną w ust. 1 nieruchomość, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. Z dzierżawy wyłącza się część budynku gospodarczo-garażowego, tj. istniejący garaż o powierzchni 39,1 m², na załączniku graficznym oznaczony symbolem G1. Dzierżawca zapewni wydzierżawiającemu możliwość swobodnego, nieograniczonego i nieodpłatnego dojazdu do tego garażu istniejącym wjazdem od strony ulicy Jana Pawła II.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny określonego w § 1 przedmiotu umowy.
2. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi protokolarnie w terminie 3 dni od zawarcia umowy.

§ 3

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na swój koszt wszelkich czynności i działań, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca ma prawo, a Wydierżawiający niniejszym wyraża zgodę, na własny koszt i ryzyko, przeprowadzić wszelkie prace związane z zagospodarowaniem przedmiotu umowy dla potrzeb prowadzonej działalności
4. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonać cesji praw, lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy ani też oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub części w najem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania komukolwiek.

§ 4

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Przedmiot umowy został wydany Dzierżawcy w stanie przydatnym do umówionego użytku, a Dzierżawca będzie utrzymywał go w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia ewentualnych wad przedmiotu dzierżawy, stwierdzonych przez Dzierżawcę podczas użytkowania przedmiotu umowy jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z umową.
3. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale dzierżawcy.

§ 5

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu na wskazany przez niego w fakturach VAT czynsz dzierżawny w wysokości zł (słownie: zł) miesięcznie, w tym podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury w terminie dni od wystawienia faktury.
2. Obowiązek zapłaty pierwszego czynszu powstaje od dnia r. o ile czynsz nie będzie przysługiwał za pełen miesiąc, jego wysokość będzie proporcjonalna do ilości dni, jakie pozostały od dnia wymagalności czynszu do końca miesiąca kalendarzowego
3. Dzierżawcę obciążają koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy, podatki oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.
5. Stawka czynszu dzierżawnego będzie waloryzowana corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS.

§ 6

OKRES TRWANIA I ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Umowa zostaje wolą obu Stron zawarta na czas określony jeden rok do dnia zawarcia umowy.
2. Umowa może ulec przedłużeniu na kolejny czas określony 12 miesięcy. O zamiarze skorzystania z tego prawa Dzierżawca musi powiadomić Wydierżawiającego najpóźniej na

2 miesiące przed zakończeniem niniejszej Umowy. Przedłużenie wymaga pisemnego porozumienia Stron.

3. Wyzierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących sytuacjach:
- a) Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, i nie reguluje zobowiązań pomimo pisemnego wezwania go do zapłaty,
 - b) przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie innych świadczeń pieniężnych nie wymienionych w pkt a) powyżej, a należnych na podstawie niniejszej umowy lub przepisów prawa,
 - c) używania przedmiotu umowy sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z niniejszej Umowy albo trwałego zaprzestania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności w przedmiocie umowy lub jego części.

§ 7

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla dzierżawcy i jednym dla wydzierżawiającego.
5. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla Wyzierżawiającego.

Załącznik Nr 1

Załącznik graficzny – szkic

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY