

**Wzór umowy dzierżawy lokalu nr 8 na Zielonym Targu
zawarta w dniu [DATA] w Ciechanowie pomiędzy:**

Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Ciechanowie, z siedzibą przy ul. Gostkowskiej 83, 06-400 Ciechanów, KRS: [NUMER], NIP: [NUMER], REGON: [NUMER],

reprezentowanym przez:

[IMIĘ I NAZWISKO, FUNKCJA OSOBY UPRAWNIONEJ DO REPREZENTACJI],

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a

[IMIĘ I NAZWISKO / NAZWA DZIERŻAWCY], adres / siedziba: [ADRES], NIP: [NUMER, JEŻELI DOTYCZY], REGON: [NUMER, JEŻELI DOTYCZY], KRS / dane wpisu w CEIDG: [DANE, JEŻELI DOTYCZA], inne dane identyfikacyjne niezbędne do zawarcia umowy: [DO UZUPEŁNIENIA], reprezentowanym przez: [DANE I PODSTAWA UMOCOWANIA, JEŻELI DOTYCZY],

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości o łącznej powierzchni 1,73 ha - działka ewidencyjna nr 768/1, 768/2, 769/2 obręb 10 Śródmieście, na części której zlokalizowany jest budynek Zielonego Targu.
2. Przedmiotem dzierżawy jest lokal użytkowy nr 8 o łącznej powierzchni 47,46 m², znajdujący się w budynku Zielonego Targu w Ciechanowie przy ul. Płońskiej 28.
3. Liczbę pomieszczeń, ich powierzchnie, stan techniczny, wyposażenie oraz stany podliczników określa protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do umowy.

§ 2.

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego wynosi 1,00 zł netto za 1 m² powierzchni lokalu. Stawka ta pozostaje niezmienna przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi 47,46 zł netto (słownie: czterdzieści siedem złotych 46/100), powiększony o VAT według obowiązującej stawki.
3. Czynsz jest płatny z góry do 10. dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na podstawie wystawionej faktury, przelewem na rachunek Wydzierżawiającego wskazany na fakturze lub w kasie PUK przy ul. Gostkowskiej 83 w Ciechanowie.
4. Niezależnie od czynszu Dzierżawca uiszcza miesięczną opłatę administracyjną w wysokości 250,00 zł netto, powiększoną o VAT według obowiązującej stawki, za utrzymanie części wspólnych (energia elektryczna, monitoring, sprzątanie, odbiór i zagospodarowanie odpadów z części wspólnych). Opłata jest płatna do ostatniego dnia miesiąca, w sposób określony w ust. 3.
5. Poza czynszem i opłatą administracyjną Dzierżawca ponosi koszty energii elektrycznej oraz jej dystrybucji związane z korzystaniem z lokalu, płatne w terminie wskazanym na dokumencie rozliczeniowym, w sposób określony w ust. 3:
 - 1) koszty dystrybucji energii elektrycznej
 - 2) za zużycie energii elektrycznej: - zużycie według wskazań licznika energetycznego zainstalowanego w lokalu x stawka netto za 1 kWh plus aktualna stawka podatku VAT.

6. Dzierżawca zawiera indywidualną umowę na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Ciechanowie Sp. z o.o., z mocą obowiązywania od dnia rozpoczęcia dzierżawy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia indywidualnej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Urzędzie Miasta Ciechanów.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w dzierżawionym lokalu w godzinach nie krótszych niż od godz. 10.00 do 18.00 w dni powszednie oraz od godz. 10.00 do 14.00 w soboty.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu wydzierżawiającemu kosztów podatku od nieruchomości w terminach ustawowych.
10. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wydzierżawiający może naliczyć odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz rekompensatę za koszty odzyskiwania należności, jeżeli spełnione są ustawowe przesłanki jej naliczenia.
11. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
12. Strony ustalają, że w przypadku zalegania lub opóźniania Dzierżawcy w płatnościach wynikających z umowy, dokonane przez Dzierżawcę wpłaty Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i inne opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.

§ 3.

1. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym.
2. W zakresie, w jakim budynek jest objęty gwarancją, zgłoszenia wad i usterek podlegają procedurze gwarancyjnej.
3. W przypadku wystąpienia wad i usterek w dzierżawionym lokalu Dzierżawca zobowiązany jest do natychmiastowego pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego.
4. Wydzierżawiający po otrzymaniu zgłoszenia ustala sposób usunięcia wady lub usterki i jeżeli jest ona objęta gwarancją, przekazuje zgłoszenie podmiotowi zobowiązanemu do jej usunięcia.

§ 4.

Po zakończeniu dzierżawy dotychczasowy Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu lokalu, który nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po uprzednim dokonaniu w nim niezbędnych napraw. Zwrot lokalu nastąpi pierwszego dnia po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy.

§ 5.

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury dzierżawionego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Poniesione koszty w całości obciążają Dzierżawcę bez prawa zwrotu nakładów od Wydzierżawiającego.
2. Jeżeli Dzierżawca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody Wydzierżawiającego – Dzierżawca zobowiązany będzie do ich natychmiastowego usunięcia, chyba że Wydzierżawiający zwolni Dzierżawcę z tego obowiązku. Jakikolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wydzierżawiającego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.
3. Jeśli Dzierżawca dokona nakładów określonych w ust. 1. za zgodą Wydzierżawiającego, po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, chyba że Wydzierżawiający zwolni Dzierżawcę z tego obowiązku.

4. W przypadku niewykonania obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający przywróci lokal do stanu pierwotnego na koszt Dzierżawcy. Dopuszcza się ustalenie przez Strony w treści protokołu zdawczo-odbiorczego innego sposobu rozliczenia.

§ 6.

1. Dzierżawca lokalu zobowiązany jest każdorazowo niezwłocznie powiadomić Wydierżawiającego na piśmie o wszelkich zmianach związanych z prowadzoną działalnością oraz przedłożyć dokumenty będące podstawą zmian. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części do bezpłatnego używania albo w podnajem osobie trzeciej, bez zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca utrzymuje na własny koszt ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności prowadzonej w lokalu i przedstawia Wydierżawiającemu potwierdzenie ochrony ubezpieczeniowej. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną działalnością, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do zapoznania się i przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych.

§ 7.

1. Jeżeli Dzierżawca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym uprzedzeniu Dzierżawcy o takim zamiarze i udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, który upłynął bezskutecznie.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) wykorzystywania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, wskazanym w § 1 ust. 4.
 - 2) zaniechania prowadzenia działalności gospodarczej w wydierżawionym lokalu przez okres kolejnych 30 dni.
 - 3) zajmowania ciągów komunikacyjnych przez ustawianie w nich wszelkiego rodzaju urządzeń, przedmiotów, czy towarów przez Dzierżawcę.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat, od dnia [DATA ROZPOCZĘCIA] do dnia [DATA ZAKOŃCZENIA].
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z ważnych powodów przy zachowaniu trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie będzie skuteczne jeśli zostanie dokonane w formie pisemnej.

§ 9.

1. Jeżeli Dzierżawca, pomimo rozwiązania umowy dzierżawy i bezskutecznego wezwania do wydania, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wydierżawiającemu odszkodowanie odpowiadające wysokości 200% dotychczasowego czynszu dzierżawnego netto za każdy miesiąc. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku ponoszenia opłat, o których mowa w § 2 ust. 4 i 5.
2. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania konta Wydierżawiającego.

§ 10.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca