**Projekt**

**UMOWA DZIERŻAWY**

Zawarta w dniu ………………………. w Dłutowie

pomiędzy Gminą Dłutów z siedzibą w Dłutowie, ul. Pabianicka 25, 95-081 Dłutów, reprezentowaną przez Wójta Gminy Dłutów Grażynę Maślanka- Olczyk, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Katarzyny Olkusz

zwaną dalej Wydzierżawiającym

a …………………………………………………………………………………

zwanym dalej „Dzierżawcą”

**§1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Hucie Dłutowskiej, obręb nr 8, (zwanej dalej „nieruchomością”) stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 5,4244 ha wraz z posadowionym na niej podpiwniczonym budynkiem użytkowym o powierzchni 669,74 m2 oraz budynkiem garażu o powierzchni zabudowy 90,64 m2, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą nr LD1P/00039546/8.
2. Wydzierżawiający oświadcza, iż nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot dzierżawy w powierzchni 4,5867 ha jest parkiem dekoracyjno-leśnym, objętym ochroną konserwatorską, wpisanym do rejestru zabytków pod nr 301, na terenie którego znajdują się m.in. 2 dęby szypułkowe stanowiące pomniki przyrody, co w konsekwencji powoduje obowiązek uzyskania każdorazowo zgody Wydzierżawiającego, jak również zgody stosownego organu administracji państwowej na dokonywanie określonych prac na terenie nieruchomości.
3. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość określona w ust.1.
4. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy Dzierżawcy do używania i pobierania z niego pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz oraz wykonywać inne zobowiązania określone niniejszą umową.
5. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego w szczególności spis inwentarza, który stanowić będzie załącznik do niniejszej umowy.
6. Dzierżawca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń co do jej przydatności dla celów określonych w dalszej części umowy.

**§2**

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać nieruchomość na warunkach określonych w niniejszej umowie jedynie do przynajmniej jednego ze wskazanych niżej następujących celów:
2. na prowadzenie działalności medycznej – w postaci niepublicznej przychodni gwarantującej mieszkańcom Gminy Dłutów wykonywanie nieodpłatnie usług medycznych na podstawie kontraktów z Narodowym Funduszem Zdrowia, gdzie będzie można korzystać co najmniej ze świadczeń jednego spośród lekarzy o następujących specjalnościach: ***kardiologa****,* ***neurologa, ortopedy, alergologa, diabetologa,******psychiatry lub******psychologa, bądź logopedy****;*
3. na prowadzenie specjalistycznej działalności medycznej polegającej na świadczeniu usług rehabilitacyjnych, przy czym na rzecz mieszkańców gminy Dłutów- nieodpłatnie w ramach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia;
4. na prowadzenie żłobka;
5. na prowadzenie domu pomocy społecznej dla osób w podeszłym wieku;
6. na prowadzenie działalności szkoleniowo-doradczej, przy uwzględnieniu potrzeb w tym zakresie mieszkańców Gminy Dłutów, gwarantując im korzystanie przynajmniej raz w roku z nieodpłatnych usług szkoleniowych bądź doradczych w zakresie każdorazowo uzgodnionym z beneficjentem takich usług.
7. W przypadku udzielania świadczeń, o których mowa w ust.1 lit. a, lit. b oraz lit. e po wyczerpaniu rocznych limitów nieodpłatnych usług określonych w kontraktach z Narodowym Funduszem Zdrowia, Dzierżawca zobowiązuje się świadczyć te usługi na rzecz mieszkańców Gminy Dłutów odpłatnie w cenie preferencyjnej wynoszącej nie więcej niż 50% ceny ustalonej dla pozostałych odbiorców tychże usług, z wyjątkiem sytuacji, kiedy świadczenia wskazane wyżej będą udzielane w ramach projektów realizowanych przez Dzierżawcę, finansowanych ze środków zewnętrznych, zaś zasady przyjęte przez instytucje finansujące, w szczególności dotyczące odpłatności za usługi, będą inne niż przewidziane przez strony umowy.

**§3**

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony wynoszący 25 (dwadzieścia pięć) lat – tj. od dnia …………… do dnia ………………..

**§4**

1. Roczny czynsz z tytułu dzierżawy, ustalony w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego, stanowi kwotę **36.000,00 zł (słownie: trzydzieści sześć tysięcy złotych) + 23% VAT.**
2. Czynsz, o którym mowa wyżej, płatny będzie miesięcznie, począwszy od miesiąca, w którym zawarta została niniejsza umowa, w wysokości odpowiadającej jednej dwunastej czynszu rocznego - t. j. w kwocie 3.000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych) + 23% VAT.
3. Czynsz dzierżawy płatny jest za dany miesiąc w terminie do dnia 10-go tego miesiąca na rachunek Wydzierżawiającego o nr 27 8788 0009 0300 1948 2047 0008.
4. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji w oparciu o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje od pierwszego marca danego roku do końca lutego roku następnego.
6. Zmiana stawki czynszu na skutek jej waloryzacji nie wymaga pisemnego aneksowania umowy, następować zaś będzie w formie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy.
7. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w marcu 2016 roku.
8. Strony ustalają, iż co 10 lat będzie na zlecenie Wydzierżawiającego sporządzany operat szacunkowy przez rzeczoznawcę majątkowego, określający w szczególności wysokość aktualnej stawki czynszu dzierżawy. Po sporządzeniu operatu, stawka czynszu będzie aktualizowana przez Wydzierżawiającego.
9. Aktualizacja stawki czynszu nie wymaga pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy. Zaktualizowana stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym zawiadomiono Dzierżawcę o aktualizacji czynszu.

**§5**

1. **Strony ustalają, iż zaliczeniu na poczet czynszu będzie podlegała równowartość nakładów lub ich części, poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, dokonanych nie później niż w ciągu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zawarcia umowy, do wysokości, w jakiej zostały poniesione, przy czym nie więcej niż kwota 36.000,00 zł (trzydzieści sześć tysięcy złotych) + 23% VAT.**
2. **Rozliczenie, o którym mowa w ust.1, będzie dokonywane po złożeniu przez Dzierżawcę stosownego wniosku wraz z uwierzytelnionymi kopiami faktur, dokumentujących nakłady poniesione na przedmiot dzierżawy.**
3. **Strony dopuszczają możliwość zaliczenia na poczet czynszu, równowartości nakładów lub ich części, poczynionych przez Dzierżawcę na zasadach określonych w §8 umowy, w latach następnych, pod warunkiem uzyskania zgody Wydzierżawiającego.**

**§6**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich świadczeń dodatkowych obciążających przedmiot dzierżawy - w szczególności opłat za dostarczanie energii elektrycznej, doprowadzanie wody i odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, wywóz odpadów komunalnych.
2. W ramach obowiązku określonego w ust.1 Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnych umów z podmiotami świadczącymi usługi we wskazanym w nim zakresie niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy, przy czym nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy i doręczenia Wydzierżawiającemu dokumentów potwierdzających wykonanie tego obowiązku.
3. Do czasu zawarcia umów, o którym mowa w ust. 3, Dzierżawca będzie płacił za powyższe usługi na podstawie rozliczeń z Wydzierżawiającym, w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości – stosownie do obowiązujących przepisów oraz wszelkich innych danin publicznoprawnych obciążających nieruchomość, bądź wynikających ze sposobu jej użytkowania.

**§7**

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego, związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w §4, w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy kaucję w wysokości 9.000,00 zł (dziewięć tysięcy złotych) – tj. w wysokości kwoty stanowiącej trzykrotność miesięcznego czynszu dzierżawy netto.
2. Kaucja będzie corocznie waloryzowana w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zaś Dzierżawca zobowiązany będzie uzupełnić kaucję w terminie do ostatniego dnia marca każdego roku.
3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie trzydziestu dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku dzierżawy, po dokonaniu potrącenia ewentualnych roszczeń posiadanych przez Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy.

**§8**

1. W budynku użytkowym, o którym mowa w §1, Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania prac remontowych oraz adaptacyjnych, dostosowujących obiekt do działalności medyczno-rehabilitacyjno-szkoleniowo-doradczej w zakresie oraz terminach każdorazowo uzgadnianych z Wydzierżawiającym.
2. Pierwotny zakres prac adaptacyjno - remontowych - tj. prac umożliwiających Dzierżawcy wykonywanie w obiekcie działalności, o której mowa w § 2, zostanie uzgodniony przez strony niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy, zaś prace te zostaną ukończone nie później niż w ciągu 18-tu miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Odbioru wszelkich prac budowlanych, wykonywanych przez Dzierżawcę, będzie dokonywała komisja składająca się z przedstawicieli stron umowy w terminie 30 dni od dnia dokonania pisemnego zgłoszenia ich wykonania.
4. Dzierżawca oświadcza, iż wszelkie prace adaptacyjne, remontowe, nakłady oraz ulepszenia dokonane w przedmiocie dzierżawy przeprowadza na własny koszt i ryzyko bez możliwości dochodzenia roszczeń w trakcie trwania stosunku dzierżawy oraz po jego zakończeniu i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydzierżawiającego z tego tytułu, z zastrzeżeniem § 5 ust.1.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotu dzierżawy, w tym również jego wyposażenia, w należytym stanie i stałej sprawności, w tym do dokonywania własnym staraniem i na własny koszt prac remontowych związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości na cele określone w niniejszej umowie.

**§ 9**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do składania Wydzierżawiającemu w terminie do 31 stycznia każdego roku sprawozdania, którego wzór będzie otrzymywał w terminie do końca danego roku sprawozdawczego od Wydzierżawiającego, z wykonywania działalności, na prowadzenie której dzierżawiona jest nieruchomość.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy oraz zakresu i rodzaju prowadzonej w nim działalności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. W przypadku naruszenia postanowień ust.2 Wydzierżawiający może wezwać Dzierżawcę do natychmiastowego zaprzestania tych naruszeń, a w przypadku niezastosowania się Dzierżawcy do powyższego wezwania w terminie 14 dni, może rozwiązać umowę bez zastosowania okresów wypowiedzenia.

**§ 10**

1. Po wygaśnięciu umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta, a po jej rozwiązaniu z przyczyn nieleżących po stronie Wydzierżawiającego - przed upływem tego okresu, nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy stają się własnością Wydzierżawiającego bez konieczności zwrotu ich równowartości, z zastrzeżeniem ust.2 oraz § 5 ust.1.
2. W przypadku, gdy po wygaśnięciu umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta, a po jej rozwiązaniu - przed upływem tego okresu Wydzierżawiający zażąda przywrócenia stanu poprzedniego, nie obciąża go obowiązek zwrotu Dzierżawcy wartości poniesionych prac i dokonanych nakładów.
3. Dzierżawca oświadcza, iż w związku z postanowieniami określonymi w ust.1 zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu poniesionych prac oraz dokonanych nakładów zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, z zastrzeżeniem §5 ust.1.

**§11**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy, w tym wszelkich instalacji i wyposażenia, w należytym stanie i w stałej sprawności oraz do dokonywania własnym staraniem i na własny koszt konserwacji i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem na cele określone w §2 umowy, jednakże w przypadku remontów - po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydzierżawiającego oraz w przypadkach prawem określonych, również właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
2. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu dzierżawy, w tym wyposażenia, Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt i ryzyko dokonać naprawy w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego. W przypadku gdy Dzierżawca nie dokona naprawy w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający dokona naprawy na koszt Dzierżawcy, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kosztów naprawy w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wydzierżawiającego lub podmiot, któremu zlecono dokonanie stosownych napraw, faktury.
3. Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić niezwłocznie Wydzierżawiającego o zaistnieniu okoliczności mogących spowodować zniszczenie lub uszkodzenie przedmiotu dzierżawy, a niepowstałych z winy Dzierżawcy, pod rygorem odpowiedzialności za skutki zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu dzierżawy.

**§12**

Dzierżawca, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, nie może przedmiotu dzierżawy, ani jego części, oddawać w poddzierżawę, ani w inny sposób udostępniać na rzecz osób trzecich.

**§13**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu w celu dokonania kontroli technicznej i wyposażenia oraz sprawdzenia zgodności prowadzonej w nieruchomości działalności z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Kontrola, o której mowa w ust.1, dokonywana będzie, po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy, przynajmniej telefonicznie, najpóźniej na 1 dzień przed planowanym terminem jej prowadzenia, w sposób niezakłócający prowadzonej przez Najemcę działalności.

**§14**

Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności:

1. Dzierżawca naruszy postanowienia zawarte w §2 ust.1 lub ust.2 umowy, bądź nie przedłoży sprawozdania, o którym mowa w § 9 ust 1;
2. Dzierżawca nie wykonał choćby jednej z prac, o których mowa w § 8, w terminie w nim określonym lub wykonał niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy;
3. Dzierżawca pomimo dwukrotnego, pisemnego wezwania zaniedbuje przedmiot dzierżawy lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie, a szkoda przewyższa wartość 1 - miesięcznego czynszu dzierżawnego.
4. Dzierżawca naruszy postanowienia zawarte w §9 ust.2 lub § 12 umowy;
5. Dzierżawca dopuści się zwłoki w płatności czynszu za kolejne dwa miesiące i nieuregulowania zaległości, pomimo wyznaczenia dodatkowego l-miesięcznego terminu;
6. Dzierżawca nie wykona obowiązków określonych w §16 ust.2 lub ust.3 mimo uprzedniego wezwania go ich wykonania przez Wydzierżawiającego;
7. Dzierżawca nie przedstawi kopii polisy ubezpieczeniowej zgodnie z § 17;
8. Dzierżawca wykona w przedmiocie dzierżawy jakiekolwiek prace, nie stanowiące bieżącej konserwacji, bez zgody Wydzierżawiającego.

§ **15**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni opuścić, opróżnić i wydać Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem prac wykonanych na podstawie uzgodnień z Wydzierżawiającym.
2. Wydanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu dzierżawy i wyposażenia oraz termin, do którego Dzierżawca zobowiązany będzie do naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie dzierżawy i wyposażeniu lub wykonania obciążających go prac i remontów. Po upływie terminów, o których mowa wyżej, Wydzierżawiający uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw i remontów, o których mowa wyżej, na koszt Dzierżawcy.
3. W przypadku niewydania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust.1, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu:
4. jednorazowej kary umownej w wysokości sześciokrotności czynszu dzierżawnego należnego za ostatni miesiąc dzierżawy;
5. odszkodowania za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy, przy czym w miesiącu, w którym Dzierżawca opuści nieruchomość, odszkodowanie będzie naliczone proporcjonalnie stosownie do okresu jej posiadania.

**§16**

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy wniesione do przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt do wyposażenia przedmiotu dzierżawy w podręczny sprzęt gaśniczy oraz zobowiązuje się stosować szczegółowe zasady ochrony przeciwpożarowej.
3. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt zapewnić całodobową ochronę nieruchomości oraz zobowiązany jest utrzymywać przez cały rok porządek i czystość na terenie nieruchomości, w tym także odśnieżać wjazd na teren nieruchomości i pobocze znajdujące się bezpośrednio przy wjeździe oraz ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe z niewykonania bądź nienależytego wykonania tych obowiązków.
4. Dzierżawca ma prawo oznaczenia nieruchomości tablicą informacyjną, w tym również na bramie wjazdowej na teren nieruchomości od strony drogi wojewódzkiej, po uprzednim uzgodnieniu z Wydzierżawiającym.

**§17**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy, w następującym zakresie: od odpowiedzialności cywilnej, od ognia i innych zdarzeń losowych, od kradzieży, szyb i innych przedmiotów szklanych od stłuczenia, od dnia ……………. i posiadać to ubezpieczenie do końca obowiązywania niniejszej umowy.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do przedstawiania Wydzierżawiającemu każdorazowo ważnej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust.1, w terminie do 31 stycznia danego roku.

**§18**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego w przypadku zmiany adresu.
2. Skutki niepowiadomienia o zmianie adresu ponosi Dzierżawca.

**§19**

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§20**

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy, strony podają rozstrzygnięciu sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

§**21**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze otrzymuje Wydzierżawiający a jeden egzemplarz Dzierżawca.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**