

WÓJT GMINY ULHÓWEK

OGŁASZA

DRUGI PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA DZIERŻAWĘ LOKALU UŻYTKOWEGO STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ GMINY ULHÓWEK Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ I HANDLOWO - SPOŻYWCZEJ , ZLOKALIZOWANYM W BUDYNKU BYŁEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ W MIEJSCOWOŚCI ULHÓWEK PRZY UL. TOMASZOWSKIEJ 81

1. Przetarg odbędzie się w dniu **24 kwietnia 2017 roku** w siedzibie Urzędu Gminy Ułhówek ul. Kościelna 1/1 , sala narad pokój 21 godzina 9⁰⁰ .

2. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa lokalu użytkowego znajdującego się w miejscowości Ułhówek / budynek byłej Szkoły Podstawowej / z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej i handlowo-spożywczej o powierzchni użytkowej **128,96 m²** przez okres 36 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy. Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć wydzierżawioną powierzchnię w niezbędne meble , sprzęt i urządzenia z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną i handlową / bar /

**Cena wywoławcza czynszu netto za najem 1 m² powierzchni wynosi 5,70 zł .
Do ceny w drodze przetargu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23% .**

Wzrost stawki czynszu ulegać będzie waloryzacji na dzień 01 stycznia każdego roku kalendarzowego zgodnie z zarządzeniem Wójta Gminy w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu 1 m² powierzchni lokali użytkowych stanowiących własność gminy Ułhówek.

Obok czynszu Dzierżawca opłacać będzie podatek od nieruchomości oraz pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy : za energię elektryczną / licznik / , wodę ścieki według stawek obowiązujących u dostawcy - należy zawrzeć umowę z dostawcą tj. Zakład Usług Komunalnych w Ułhówku , centralne ogrzewanie - w okresie całego roku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni , wywóz odpadów komunalnych według obowiązujących stawek zgodnie z Uchwałą Nr XXI/111/2017 Rady Gminy Ułhówek z dnia 21 lutego 2017r w sprawie ustalenia wysokości stawki opłaty za gospodarowanie

odpadami komunalnymi oraz ustalenie stawki opłaty za pojemnik na terenie Gminy Ulhówek - należy złożyć deklaracje w Urzędzie Gminy Ulhówek .

3. Przetarg odbędzie się w formie ustnej licytacji wysokości stawki czynszowej netto za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego . Wygrywa osoba oferująca najwyższą cenę najmu za 1m² powierzchni lokalu , w sytuacji w której pomimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia .

4. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu , jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej .

5. Warunkiem udziału w licytacji jest wpłacone wadium w wysokości : **10 000,00 złotych / brutto / słownie złotych : dziesięć tysięcy złotych / z dopiskiem „ wpłata wadium - przetarg na BAR „** na konto Urzędu Gminy Ulhówek w Banku Spółdzielczym Lubycza Królewska Oddział Ulhówek nr **12961710151500001320000058** lub w kasie Urzędu Gminy Ulhówek , bądź przelewem na podane konto do dnia **20 kwietnia 2017 roku** . Wysokość każdego postąpienia nie mniej niż 1% ceny wywoławczej .

6. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygra przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu . Wadium wpłacone przez pozostałe osoby , zostanie zwrócone po zakończeniu przetargu, nie później niż po upływie trzech dni od dnia zamknięcia przetargu.

7. Wpłacone wadium przepada na rzecz Urzędu Gminy w Ulhówku w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy dzierżawy lokalu użytkowego przez osobę, która wygra przetarg w określonym terminie.

8. Umowa dzierżawy zostanie podpisana najpóźniej w terminie dwóch tygodni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, na okres 36 miesięcy.

9. Wójt Gminy Ulhówek zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

10. Informacje w sprawie przetargu można uzyskać w Urzędzie Gminy Ulhówek Lokal można oglądać po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym tel.84 6616004 wew.31. Ogłoszenie o przetargu oraz istotne postanowienia przyszłej umowy dzierżawy można pobrać ze strony internetowej Urzędu Gminy Ulhówek .

W Ó J T
mgr Łukasz Klębek

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu roku w Ulhówku
na dzierżawę i eksploatację lokalu użytkowego znajdującego się w miejscowości
Ulhówek z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej
i handlowo-spożywczej - Bar

pomiędzy:

- 1) Gminą Ulhówek z siedzibą w Ulhówku , 22-678 Ulhówek ul. Kościelna 1/1
reprezentowaną przez :
- Wójta Gminy Ulhówek - Łukasza Kłębka
zwaną dalej „Wydzierżawiającym ”,

a

- 2)

prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności
gospodarczej pod numerem REGON NIP:
zwaną dalej „Dzierżawcą ” , następującej treści :

§ 1.

1. Podstawę zawarcia niniejszej umowy stanowi wynik nieograniczonego przetargu ustnego jaki doszedł do skutku w dniu 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ulhówek na dzierżawę lokalu użytkowego o powierzchni **128,96 m²** znajdującego się w miejscowości Ulhówek / budynek byłej Szkoły Podstawowej przy ul. Tomaszowskiej 81 / z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej i handlowo-spożywczej / BAR / przez okres 36 miesięcy .
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego posadowionego na nieruchomości gruntowej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 186 o powierzchni 0,17 ha, położonej w obrębie Ulhówek , gmina Ulhówek , dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Lubelskim prowadzona jest księga wieczysta Nr KW ZA1T-00044152-2
3. **Wydzierżawiający** oświadcza, że zawarcie przez niego niniejszej umowy nie narusza praw osób trzecich.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje do wyłącznego używania i pobierania pożytków za lokal użytkowy opisany w § 1 niniejszej umowy, a Dzierżawca oświadcza, że wyraża na to, że będzie używać przedmiotu dzierżawy na cele związane z działalnością gastronomiczną i handlowo-spożywczą zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, całkowicie na własny koszt.
2. Dzierżawca nie ma prawa do przeniesienia całości lub części swoich praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, w tym do poddzierżawy całości lub części przedmiotu dzierżawy.

§ 3.

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje dzierżawę lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1, na okres 36 miesięcy.
2. Strony umowy przed fizycznym przejęciem przedmiotu dzierżawy sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy (stanowiący załącznik nr 1 do umowy) zawierający jego szczegółową inwentaryzację, w tym dokumentację fotograficzną (stanowiącą załącznik nr 2).
3. Data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego jest datą przejęcia i od tego terminu odpowiedzialność za jego dzierżawę przechodzi na Dzierżawcę.
4. Po przejęciu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, w terminach w niej wskazanych,
 - 2) ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy – w tym obciążeń z tytułu podatku od nieruchomości, wywozu śmieci, odprowadzania ścieków,
 - 3) używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,
 - 4) dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy,
 - 5) zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,
 - 6) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkiego ryzyka, w tym ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - 7) dokonania na własny koszt niezbędnych robót adaptacyjnych mających na celu przystosowanie przedmiotu dzierżawy do umówionej działalności,
 - 8) założenia odpowiednich liczników służących ustaleniu zużycia poszczególnych mediów przez Dzierżawcę (wody, energii elektrycznej etc.),
 - 9) udostępniania przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu w celu przeprowadzania kontroli stanu i sposobu wykorzystywania lokalu.

10). Nadto Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć wydzierżawiany lokal w niezbędne meble, sprzęt i urządzenia z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną i handlową – prowadzenie baru.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie dokonywać w nim zmian bez zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy, przez cały czas trwania umowy, w taki sposób, aby poszczególne jego składniki nie ulegały pogorszeniu.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania bieżących napraw, konserwacji i remontów przedmiotu umowy we własnym zakresie i na swój koszt, bez prawa domagania się od Wydierżawiającego zwrotu nakładów.

§ 5

1. Planowane przez Dzierżawcę zmiany związane z adaptacją i modernizacją przedmiotu dzierżawy, a także z dostawą jakichkolwiek mediów wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz przedstawienia uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę, o ile takowe jest wymagane.
2. Wszelkie roboty remontowo-budowlane Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń. Dotyczy to także odpowiednio wszelkich innych przeróbek zmieniających charakter albo obniżających wartość albo jego trwałość.
3. Dzierżawca ma prawo do bezpłatnej powierzchni nie większej niż 1 m² na oznakowanie przedmiotu dzierżawy i prowadzonej w nim działalności gospodarczej – zgodnie z odpowiednimi przepisami – we wskazanym przez Wydierżawiającego miejscu.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu czynsz w wysokości (słownie:miesięcznie, po otrzymaniu faktury Vat.

2. Czynsz dzierżawy płatny jest „z góry” do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz dzierżawy za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy zostanie zapłacony w dniu zawarcia niniejszej umowy.

3. Czynsz będzie płatny na rachunek bankowy prowadzony w banku BS Lubycza Królewska Oddział Ulhówek nr rachunku 96 9617 1015 1500 0013 2000 0001

Za dzień zapłaty strony ustalają dzień uznania ww. rachunku bankowego.

4. Wzrost stawki czynszu ulegać będzie waloryzacji na dzień 01 stycznia każdego roku kalendarzowego zgodnie z Zarządzeniem Wójta Gminy w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu 1m² powierzchni lokali użytkowych stanowiących, własność gminy Ulhówek.

§ 7

Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać opłaty za używanie:

- 1) energii elektrycznej – według wskazań indywidualnego licznika Dzierżawcy i ceny jednostkowej dostawcy czynnika,
- 2) wody i odprowadzenia ścieków – według wskazań licznika wody w zajmowanym przez Dzierżawcę budynku i ceny jednostkowej dostawcy czynnika, proporcjonalnie do zajmowanej przez Dzierżawcę powierzchni- zawrzeć umowę z Zakładem Usług Komunalnych w Ulhówku,
- 3) centralne ogrzewanie – w okresie całego roku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni – zawrzeć umowę z Zakładem Usług Komunalnych w Ulhówku,
- 4) podatek od nieruchomości według obowiązujących stawek w UG Ulhówek
- 5) opłata za odpady komunalne wg obowiązujących stawek w UG Ulhówek

§ 8

1. Należności z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest płacić w terminach określonych w rachunkach wystawianych przez Wydierżawiającego .
2. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują – datę wpłaty należności do kasy Wydierżawiającego lub datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
3. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek należności Wydierżawiający naliczać będzie odsetki ustawowe począwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności czynszu.

§ 9

1. Dzierżawca w związku z wykonywaniem niniejszej umowy ponosi względem Wydierżawiającego oraz osób trzecich pełną odpowiedzialność za szkody (straty rzeczywiste i utracone korzyści) spowodowane jego działaniami własnymi jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji lub w związku z realizacją niniejszej umowy.

2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność w pełnym wymiarze za znajdujący się w lokalach użytkowych sprzęt i urządzenia.
3. Dzierżawca odpowiada za działania poddzierżawców jak za swoje własne.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działaniami własnymi jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji lub w związku z realizacją niniejszej umowy wyrządzone na przedmiocie dzierżawy za wyjątkiem szkód będących skutkiem normalnego zużycia rzeczy. Wysokość ewentualnej szkody na oszacowana będzie przez przedstawicieli obu stron a w przypadku nie wyznaczenia przedstawiciela przez Dzierżawcę, przez przedstawiciela Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania przedmiotu dzierżawy, a także znajdujących się w lokalach użytkowych sprzętów.
6. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wydzierżawiającemu w związku z wykonywaniem niniejszej umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a. udzielenia Wydzierżawiającemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
 - b. pokrycia wszelkich kosztów związanych z postępowaniem sądowym w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej,
 - c. na wezwanie Wydzierżawiającego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta.
 - d. zapłacenia wszelkich ewentualnych opłat, wynagrodzeń i odszkodowań, do których zapłacenia byłby zobowiązany Wydzierżawiający, jeżeli obowiązek zapłaty przez Wydzierżawiającego podanych wyżej należności powstał wskutek wyrządzenia przez Dzierżawcę szkody w związku z niezachowaniem przez Dzierżawcę należytej staranności wymaganej w stosunkach tego rodzaju.

§ 10

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z ważnych powodów z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego .
2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia , jeżeli Dzierżawca:
 - 1) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,
 - 2) zalega z zapłatą czynszu lub mediów o więcej niż 30 dni,

- 3) nie wykonuje obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa,
- 4) narusza postanowienia niniejszej umowy.

§ 11

Po zakończeniu okresu dzierżawy, Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia wraz z całym jego wyposażeniem w stanie wynikającym z prawidłowej gospodarki, w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przy udziale Wydzierżawiającego. Brak przekazania przedmiotu dzierżawy w określony wyżej sposób i w ustalonym terminie daje Wydzierżawiającemu prawo do odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej stawki czynszowej obowiązującej w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie odstępstwa od warunków niniejszej umowy, w tym w szczególności dotyczące opłat oraz prac, do wykonania których zobowiąże się Dzierżawca, mogą być ustanowione jedynie w drodze odrębnych pisemnych porozumień stron umowy, pod rygorem nieważności.

§ 13

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku unieważnienia lub uchylecia poszczególnych zapisów niniejszej umowy pozostałe postanowienia pozostają w mocy.

§ 14

Strony zobowiązują się do polubownego zakończenia ewentualnych spraw spornych wynikłych podczas wykonywania niniejszej umowy, a w przypadku braku możliwości uzyskania kompromisu poddadzą je rozstrzygnięciu sądu powszechnego rzeczowo i miejscowo właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 15

W razie , gdyby któreś z postanowień niniejszej umowy było lub mogło stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to w mocy w pozostałej części. W takim przypadku strony umowy zastąpią nieważne postanowienie umowy innym niepodważalnym prawnie postanowieniem, które możliwie wiernie oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Dotyczy to odpowiednio ewentualnych luk w umowie.

§ 16

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 egzemplarze dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWACA