**WZÓR**

**UMOWA DZIERŻAWY**

zawarta w dniu …….

pomiędzy

Gminą Stoszowice

reprezentowaną przez Marka Janikowskiego – Wójta Gminy Stoszowice

zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

Niepublicznym Przedszkolem w ............................... w imieniu którego działa:

Właściciel............................................... zwany dalej „Dzierżawcą”

**§ 1**

1. Wydzierżawiający z dniem 01 września 2011 r. oddaje w dzierżawę nieruchomość położoną w miejscowości ................................ składającą się z ……………………….

2. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia 01.09.2011 r.

**§ 2**

1. Budynek wymieniony w § 1 wynajmuje się na prowadzenie w nim niepublicznego przedszkola.

2. Nierucomość może być wykorzystywana wyłącznie na statutową działalność Niepublicznego Przedszkola w ...................................

3. Przedmiot niniejszej umowy nie może być bez zgody Wydzierżawiającego dzierżawiony lub oddany do bezpłatnego użytkowania innemu podmiotowi, ani zmieniać swojego przeznaczenia.

**§ 3**

Do niniejszej umowy jako integralną część załączono protokół zdawczo - odbiorczy, który zawiera spis wyposażenia przejmowanego budynku plan sytuacyjny terenu stanowiący załącznik nr 1 niniejszej umowy.

**§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązuje się starannie dbać o przedmiot dzierżawy, wykorzystując go zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami oraz zasadami prawidłowej gospodarki.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu najmu przez okres trwania niniejszej umowy w taki sposób, aby stan poszczególnych jego składników nie uległ pogorszeniu ponad normalną eksploatację, a w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do bieżących napraw i remontów.  
3. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do przestrzegania przepisów prawa budowlanego, przepisów administracyjnych, sanitarnych i przeciw pożarowych mających związek z dzierżawieniem pomieszczeń.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt niezbędnych prac remontowych oraz wyposażeniowo-aranżacyjnych lokalu do potrzeb prowadzonej działalności po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu zakresu prowadzonych prac z wydzierżawiającym.

5. Wszelkie zmiany substancji budowlanej, a w szczególności wykonywanie remontów kapitalnych i modernizacji wymagają zgody Wydzierżawiającego i zawarcia odrębnej umowy oraz zabezpieczenia na ten cel środków w budżecie Gminy Stoszowice i mogą być realizowane przez Wydzierżawiającego lub Dzierżawcę.

6. Jeżeli Dzierżawca dokonał ulepszeń lokalu bez wymaganej zgody, Wydzierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Dzierżawca zobowiązuje się przechowywać całą dokumentację ilustrującą koszty poniesionych przez niego nakładów.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na terenie przedszkola.

**§ 5**

1. Wydzierżawiający może w każdym czasie przeprowadzić kontrolę stanu technicznego budynku.

2. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością.

**§ 6**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania stosownych umów dotyczących wywozu nieczystości stałych i płynnych oraz ponoszenia z tego tytułu wszelkich świadczeń finansowych związanych z dzierżawioną nieruchomością i prowadzoną działalnością.

2. Od dnia 01 września 2011 r. z tytułu dzierżawy budynku Dzierżawca zobowiązany jest:  
a) ponosić czynsz w wysokości …….. zł + VAT miesięcznie (słownie: ………………).

b) ponosić wszelkie koszty bieżącego utrzymania wynajmowanego budynku, przez czas trwania umowy, a w szczególności:

- opłaty za energię - według prognozy Zakładu Energetycznego

- opłaty za telefon - według rachunków

- opłaty za wodę - według rachunków

*(2. Rozliczenie kosztów za energię elektryczną i wodę będzie ustalana proporcjonalnie do kosztów ponoszonych przez Szkołę Podstawową w Srebrnej Górze)*

3. Czynsz płatny z góry, do dnia ............ każdego miesiąca, na rachunek bankowy……………………  
4. Zmiany wysokości czynszu dokonywane będą w formie pisemnej - aneksami do umowy

5. Wynajmujący będzie pobierać odsetki ustawowe w przypadku zwłoki w opłacaniu czynszu.

6. Dzierżawca ubezpiecza przedmiot dzierżawy i opłaca z tego tytułu należne składki.

7. Dzierżawca ponosi koszty związane ze stratami powstałymi w wyniku niewłaściwego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilno-prawną związaną z przedmiotem dzierżawy w tym z rodzajem prowadzonej działalności, zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy oraz realizacją na nim wszelkich prac remontowo-budowlanych.

**§ 7**

Zmiana postanowień niniejszej umowy może następować tylko na piśmie w formie aneksu do umowy.

**§ 8**

Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę:

1. Za 6 miesięcznym wypowiedzeniem dokonanym na piśmie.
2. W przypadku zmiany lokalizacji obiektu przedszkolnego Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem dokonanym na piśmie.
3. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- w przypadku zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu i opłat za budynek i nie uiszczaniu tychże należności w terminie 1 miesiąca od daty wezwania do zapłaty,

- w przypadku wykorzystywania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub rażącym naruszeniem zasad gospodarowania mieniem gminy,

- w przypadku nie przestrzegania zaleceń organu sprawującego nadzór pedagogiczny oraz innych zaleceń organu prowadzącego,

1. Za obustronnym porozumieniem stron.

**§ 9**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego przesyłania Wydzierżawiającemu pisemnej informacji o zmianie swoich danych zawartych w umowie najmu. Zmiana ta nie powoduje zmiany umowy dzierżawy

2. W przypadku, gdy Dzierżawca nie powiadomił Wydzierżawiającego o zmianie swoich danych zawartych w umowie dzierżawy, wszelką korespondencję wysłaną przez Wydzierżawiającego zgodnie z posiadanymi przez niego danymi, strony umowy dzierżawy uznają za doręczone.

**§ 10**

1. Wydzierżawiający i Dzierżawca podejmą starania w celu polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych między nimi, a wynikających z umowy dzierżawy lub pozostających w pośrednim bądź bezpośrednim związku z umową dzierżawy, na drodze bezpośrednich negocjacji.

2. Jeśli po 10-ciu dniach od rozpoczęcia bezpośrednich negocjacji, Wydzierżawiający i Dzierżawca nie są w stanie polubownie rozstrzygnąć spór, każda ze stron może poddać spór rozstrzygnięciu sądu polubownego lub sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego

**§ 11**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 12**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Dzierżawcy, trzy dla Wydzierżawiającego.

Wydzierżawiający: Dzierżawca: