

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 2015 r. w Piasecznie pomiędzy:

**Powiatem Piaseczyńskim**, z siedzibą w Piasecznie przy ul. Chyliczkowskiej 14, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego, w imieniu którego działają:

1. ....,

2. ....,

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

Panem/Panią/Spółką.....zam./z siedzibą.....

.....

....., zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że Powiat Piaseczyński jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Górze Kalwarii przy ul. Dominikańskiej 9, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00406700/5,
2. W skład opisanej w ust. 1 nieruchomości wchodzi zabudowana działka gruntu nr ..... o pow. ....ha, na której posadowiony jest budynek nr ....., będąca przedmiotem dzierżawy, zwana dalej w treści umowy „Nieruchomością”.

### § 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę opisaną w § 1 Nieruchomość, na czas oznaczony określony w § 6 ust. 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Strony niniejszym potwierdzają, iż wydanie Nieruchomości nastąpiło w dniu dzisiejszym przy zawarciu niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż przed wydaniem Nieruchomości zapoznał się z jej stanem i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Dzierżawca oświadcza jednocześnie, iż Nieruchomość i znajdujący się na niej budynek znajdują się w stanie zdatnym do umówionego użytku. Wszelkie remonty, adaptacje i aranżacje lokali w budynku oraz budynku Dzierżawca wykona własnym staraniem i na własny koszt.
4. Wydierżawiający, z zachowaniem postanowień niniejszej umowy, wyraża zgodę i upoważnia Dzierżawcę do dokonania, własnym kosztem i staraniem Dzierżawcy, wszelkich prac i robót budowlanych związanych z przeprowadzeniem prac adaptacyjnych lub remontowych w budynku oraz ewentualną rozbudowę budynku. Prace te zostaną wykonane w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy. Konieczność przeprowadzenia prac, o których mowa w § 2 ust. 3 i 4 zostały uwzględnione w cenie czynszu.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z zabudowanej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, z zachowaniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności

z przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia a także ochrony konserwatorskiej.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania w okresie dzierżawy budynku i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, p.poż., sanitarnym i porządkowym na koszt własny.
3. Dzierżawca nie będzie przechowywał na terenie nieruchomości substancji, materiałów i urządzeń, których posiadanie jest zabronione.
4. Dzierżawca ma prawo do oddania Nieruchomości lub jej części w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od Wydierżawiającego. Strony zastrzegają przy tym, że Wydierżawiający wyrazi zgodę na poddzierżawę lub najem całości lub części Nieruchomości w przypadku, gdy umowa będzie zawarta na okres nie dłuższy niż okres dzierżawy objętej niniejszą umową, a oddanie Nieruchomości osobie trzeciej w poddzierżawę lub najem nastąpi na cel zgodny z postanowieniami niniejszej umowy i z zachowaniem warunków niniejszej umowy.
5. Wydierżawiający ma prawo dokonywania kontroli stanu przedmiotu najmu w terminach uzgodnionych z Dzierżawcą, a w braku uzgodnienia terminu za co najmniej 3-dniowym uprzedzeniem.
6. W okresie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt zagospodarować teren i dokonywać wszelkich remontów budynku i lokali w budynku. Strony precyzują, iż Wydierżawiający w okresie dzierżawy nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych remontów, napraw w jakimkolwiek zakresie.
7. Dzierżawca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, dokonywać zmian w budynku sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
8. Dzierżawca oświadcza, że po zakończeniu stosunku dzierżawy nie będzie domagał się zwrotu od Wydierżawiającego wartości nakładów poniesionych na Nieruchomość (w tym budynek).
9. Dzierżawca we własnym zakresie jest zobowiązany otrzymać zgody, opinie lub pozwolenia na prowadzenie swojej działalności, gdyby były wymagane przepisami prawa, w tym uzyskać zgodę na zmianę sposobu użytkowania lokalu/budynku oraz dostosowanie go we własnym zakresie do potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej, bez prawa żądania zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych z tego tytułu.
10. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie dzierżawy ubezpieczyć budynek znajdujący się na Nieruchomości od ryzyka następstw wszelkich zdarzeń losowych (w zakresie „all risk”), przy czym beneficjentem (ubezpieczonym) z polisy (uprawnionym do wypłaty odszkodowania za zniszczenie lub uszkodzenie budynku) winien być każdorazowo Powiat Piaseczyński. Suma ubezpieczenia winna odpowiadać wartości rynkowej albo odtworzeniowej budynku, według wyboru Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo przekazywać kopię polisy ubezpieczeniowej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczenia oraz okazać oryginał polisy na żądanie Wydierżawiającego. W przypadku zaistnienia zdarzenia uprawniającego do wypłaty odszkodowania z zawartej polisy, środki te zostaną wypłacone na rzecz Powiatu Piaseczyńskiego i przeznaczone na odbudowę lub remont budynku.
11. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane jego działalnością lub pozostające w związku z korzystaniem z Nieruchomości i jego działalnością. Odpowiedzialność za

szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu dzierżawy w okresie dzierżawy ponosi Dzierżawca.

12. W przypadku kierowania przez osoby poszkodowane roszczeń w stosunku do Wydierżawiającego (za zdarzenia, za które zgodnie z niniejszą umową odpowiada Dzierżawca), Dzierżawca zobowiązany jest podjąć wszelkie możliwe działania w celu zwolnienia Wydierżawiającego z odpowiedzialności, a w przypadku uwzględnienia przez sąd (prawomocny wyrok sądu) roszczeń odszkodowawczych osób trzecich w powyższym zakresie, kierowanych w stosunku do Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu wszelkie koszty poniesione przez niego w związku z dochodzeniem odszkodowania przez osobę trzecią oraz wszelkie kwoty wydatkowane w celu wykonania wyroku sądowego zasądzającego odszkodowanie.
13. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie koszty zabezpieczenia i ochrony Nieruchomości.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu z tytułu dzierżawy (pełne lata od daty podpisania umowy) roczny czynsz dzierżawny powiększony każdorazowo o podatek VAT w obowiązującej stawce. Czynsz płatny będzie w terminie do ostatniego dnia pierwszego miesiąca każdego roku obowiązywania umowy.
2. Czynsz za pierwszy rok obowiązywania umowy wynosi ..... **zł netto + należny podatek VAT.**
3. w kolejnych latach obowiązywania umowy czynsz będzie corocznie waloryzowany na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w stosunku do czynszu za rok poprzedni
4. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Piasecznie podany w fakturze z dopiskiem „dzierżawa bud. Nr...”.
5. Wydierżawiający zobowiązuje się wystawiać i doręczać Dzierżawcy faktury VAT nie później niż do 10-ego dnia pierwszego miesiąca każdego roku obowiązywania umowy. Termin zapłaty czynszu i jego wymagalność są przy tym niezależne od daty doręczenia faktury VAT Dzierżawcy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać poza czynszem dzierżawnym wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu, w szczególności za dostawy mediów, wszelkie remonty, konserwacje i wywóz odpadów. Dzierżawca zobowiązuje się przy tym zawrzeć we własnym zakresie umowy z dostawcami mediów i uiszczać wszelkie należności z tego tytułu bezpośrednio na rzecz dostawców mediów, na co Wydierżawiający wyraża zgodę. W przypadku wyrażenia takiej woli przez Dzierżawcę Wydierżawiający zobowiązuje się, jeżeli będzie to możliwe, przenieść na Dzierżawcę prawa i obowiązki związane z dotychczas zawartymi umowami na dostawę mediów (woda, gaz, energia elektryczna). Dzierżawca zobowiązany jest także we własnym zakresie zapewnić systematyczny wywóz odpadów.
7. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem i wykonaniem niniejszej umowy. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do zapłaty podatku od nieruchomości oraz wszelkich innych podatków i opłat związanych z Nieruchomością (w tym budynkiem) i prowadzoną na niej działalnością gospodarczą.

8. W ramach ustalonego czynszu dzierżawnego Dzierżawca ma prawo umieszczania, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, na Nieruchomości tablice reklamowe, dotyczące prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, na co Wydierżawiający wyraża zgodę, o ile nie będzie to zagrażało bezpieczeństwu lub konstrukcji budynku.

## § 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy, uiścić na rzecz Wydierżawiającego kaucję zwrotną w wysokości 100% ustalonego czynszu brutto albo wystawić na rzecz Wydierżawiającego własny weksel in blanco jako zabezpieczenie szkód w przedmiocie dzierżawy, pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami dochodzenia w/wym. roszczeń (zał. nr 1. deklaracja wekslowa). Ustęp 3 i 5 ma zastosowanie przy wyborze zabezpieczenia w formie kaucji zwrotnej.
2. W przypadku braku wpłaty kaucji lub niepodpisania własnego weksla in blanco we wskazanym w ust. 1 terminie umowa ulega rozwiązaniu, a Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu Nieruchomości. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wydierżawiającego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej Nieruchomości za okres od dnia zawarcia umowy do dnia zwrotu Nieruchomości wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości 500,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień korzystania z Nieruchomości.
3. Wydierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności przysługujących Wydierżawiającemu od Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego:
  - 1) części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości ustalonej w niniejszej umowie, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
  - 2) weksla in blanco na cele wymienione w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się wystawić drugi własny weksel in blanco w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.

W przypadku nieuzupełnienia kaucji lub niewystawienia drugiego weksla in blanco, w terminie 7 dni, umowa ulega rozwiązaniu a Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu nieruchomości.

W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej Nieruchomości za okres od dnia otrzymania pisemnego wezwania do dnia zwrotu Nieruchomości wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości 500,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień korzystania z Nieruchomości.
5. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu dzierżawy. Weksel in blanco zostanie zwrócony w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu dzierżawy na pisemny wniosek Dzierżawcy. W przypadku braku wniosku o zwrot, weksel zostanie komisyjnie zniszczony. Z komisyjnego zniszczenia weksla sporządza się protokół.

## § 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres **30 lat** od dnia podpisania umowy.
2. Dzierżawca ma prawo rozwiązania umowy w okresie umownym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Nieruchomość będzie posiadała nieznaną w chwili wydania przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy wady prawne, uniemożliwiające korzystanie z Nieruchomości przez Dzierżawcę;
3. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej umowy w następujących przypadkach:
  - a) z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Dzierżawca (albo poddzierżawca, najemca lub osoba korzystająca nieodpłatnie z Nieruchomości lub jej części) narusza postanowienia niniejszej umowy pomimo uprzedniego wezwania na piśmie do usunięcia stanu niezgodnego z umową i upływu wyznaczonego w nim terminu do usunięcia stanu niezgodnego z umową.
  - b) zalega z czynszem (w jakiegokolwiek części) za co najmniej 1 pełny okres płatności, przez okres co najmniej 3 miesięcy, pomimo wezwania do zapłaty.
  - c) bez zachowania okresu wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), jeżeli Dzierżawca naruszy postanowienia § 3 ust. 4 umowy, tj. odda Nieruchomość lub jej część do korzystania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego oraz naruszy § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
  - d) z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania modernizacji budynku i wyznaczeniu terminu do jej wykonania nie krótszego niż jeden rok kalendarzowy, jeżeli Dzierżawca w okresie 2 (dwóch) lat od dnia zawarcia umowy nie wykona modernizacji całego budynku będącego przedmiotem dzierżawy.
4. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni, zwróci Nieruchomość Wydierżawiającemu (wraz z wszelkimi kluczami do budynku i lokali), w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia budynku. Zwrot Nieruchomości strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy ze zwrotem Nieruchomości po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną (wynagrodzenie za dalsze korzystanie z Nieruchomości) w wysokości równoważności 1/200 rocznego czynszu dzierżawnego brutto, obowiązującego w dacie rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
6. Niezależnie od uprawnienia do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 5 powyżej, Wydierżawiający jest uprawniony do żądania od Dzierżawcy naprawienia szkody wyrządzonej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, jeżeli wysokość szkody przekracza wysokość kary umownej.

## § 7

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę zmian funkcjonalno- użytkowych w budynku znajdującym się na Nieruchomości. Zmiany zostaną dokonane własnym staraniem i na koszt Dzierżawcy. Wydierżawiający zastrzega, że po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca będzie mógł odłączyć od przedmiotu dzierżawy i zabrać poniesione nakłady (jeżeli dadzą się odłączyć od przedmiotu Dzierżawy bez jego uszkodzenia lub istotnej utraty wartości) albo pozostawić je, bez prawa zwrotu wartości nakładów.

2. Dzierżawca zobowiązuje się zrzec wszelkich roszczeń związanych z nakładami poniesionymi na Nieruchomość, chyba że rozwiązanie umowy nastąpiło przed upływem okresu umowy z przyczyn zawinionych wyłącznie przez Wydierżawiającego.

## **§ 8**

1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia Stron związane z niniejszą umową, a w szczególności oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i będą uznane za prawidłowo doręczone pod warunkiem przesłania ich kurierem lub listem poleconym za zwrotnymi potwierdzeniami odbioru na adresy stron wskazane w umowie. O każdej zmianie adresu strony zobowiązane są powiadomić niezwłocznie drugą stronę w sposób wskazany powyżej, ze skutkiem od dnia doręczenia powiadomienia o zmianie adresu.
2. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia przedmiotu dzierżawy.
4. Niniejsza umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydierżawiającego.

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**