

**UMOWA DZIERŻAWY nr WGM/ /2016**  
zawarta w dniu ..... 2016 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

**Firmą** ..... z siedzibą ..... . REGON ....., NIP: ....., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ....., ..... Wydział Gospodarczy pod nr KRS ....., w imieniu której działa:....., zam. ...., legitymująca się dowodem osobistym....., zam. ...., legitymujący się dowodem osobistym .....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

**§ 1**

1. Wydierżawiający oświadcza, że Powiat Piaseczyński jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Zalesiu Górnym gm. Piaseczno składającej się z działki ewidencyjnej nr 12 o powierzchni 17,3235 ha, na której znajdują się basen kąpielowy oraz stawy, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00420941/0 oraz Wydierżawiający dysponuje, na podstawie umowy dzierżawy z Lasami Państwowymi - Nadleśnictwem Chojnów, zabudowanym gruntem leśnym, o ogólnej pow. 31,15 ha położonym w oddziałach 128 i 129 Leśnictwa Chojnów oraz 134 i 141 Leśnictwa Dobiesz, obejmujących następujące wydzielania: 128a -1,20 ha (część), 128b - 2,03 ha, 128c - 3,37 ha, 128d -0,02 ha (część), 128f - 0,20 ha, 128g - 0,84 ha, 128h - 0,79 ha, 128i - 0,70 ha, 128j - 0,22 ha, 129c/d - 0,03 ha (część), 134 (cały) - 20,11 ha i 141a -1,64 ha, stanowiącymi część działek ewid. nr 11/4 i nr 416/3 położonych w Zalesiu Górnym, uregulowanych w księdze wieczystej nr WA1I/00025291/7, zwanych dalej łącznie "Nieruchomością" lub "przedmiotem dzierżawy".

**§ 2**

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, Nieruchomość opisaną w § 1, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej o ogólnodostępnym charakterze sportowo-rekreacyjnym i wypoczynkowym.
2. Dzierżawca oświadcza, iż przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się ze stanem Nieruchomości i nie zgłasza oraz nie będzie zgłaszał w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
3. Strony niniejszym potwierdzają, iż wydanie Nieruchomości nastąpi w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

**§ 3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem zachowując całoroczny i ogólnodostępny charakter przedmiotu dzierżawy oraz z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z przepisów w zakresie ochrony środowiska, prawa wodnego, ustawy o lasach, ochrony przeciwpożarowej i ochrony mienia.
2. Wydierżawiający z zachowaniem postanowień niniejszej umowy, wyraża Dzierżawcy zgodę do dokonania własnym kosztem i staraniem Dzierżawcy wszelkich prac i robót budowlanych związanych z przeprowadzeniem rewitalizacji otwartego basenu oraz obiektów towarzyszących, prac adaptacyjnych i remontowych, (remontu, przebudowy lub rozbudowy) i przystosowania terenu oraz obiektów (budynków i budowli) istniejących na Nieruchomości w dacie zawarcia umowy do działalności zgodnej z przeznaczeniem

- dzierżawy określonym w umowie. Prace te, zostaną wykonane przez Dzierżawcę w ciągu 2 lat od daty podpisania umowy, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający wyraża zgodę na postawienie na Nieruchomości na wyłączny koszt Dzierżawcy innych obiektów, na które Wydierżawiający uzyska wymagane przepisami prawa pozwolenia.
  4. Dzierżawca na prace wymienione w § 3 ust. 2 i ust. 3 zobowiązuje się ponieść we własnym zakresie i bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego nakłady w wysokości minimalnej 2 mln złotych.
  5. Strony ustalają zgodnie, iż Wydierżawiający w okresie dzierżawy nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych remontów, napraw w przedmiocie dzierżawy w jakimkolwiek zakresie.
  6. Wydierżawiający zastrzega, że po rozwiązaniu umowy nie będzie zwracał Dzierżawcy jakichkolwiek kosztów związanych z pracami wykonanymi przez Dzierżawcę na Nieruchomości, w tym określonymi w § 3 ust. 2 i 3 umowy.
  7. Dzierżawca po zakończeniu dzierżawy 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 do żądania zwrotu kosztów z tego tytułu.
  8. Dzierżawca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób nie utrudniający korzystania z nieruchomości sąsiednich, do prowadzenia działalności w taki sposób, aby nie kolidowała ona z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska i zasobów naturalnych oraz nie utrudniała pracy Nadleśnictwa Chojnów.
  9. Dzierżawca zobowiązany jest do porządkowania przedmiotu dzierżawy zadbania o estetykę, w tym również koszenia zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
  10. Dzierżawca przejmuje wszelkie zobowiązania Powiatu Piaseczyńskiego wynikające z § 3, § 6 i § 7 umowy dzierżawy z dnia 16.06.2004 r. zawartej pomiędzy Nadleśnictwem Chojnów i Powiatem Piaseczyńskim. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z treścią ww. umowy. Ww. umowa stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
  11. Dzierżawca nie będzie przechowywał na terenie nieruchomości substancji, materiałów i urządzeń, których posiadanie jest zabronione.
  12. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może czynić na Nieruchomości zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.
  13. Dzierżawca ma prawo do oddania Nieruchomości lub jej części w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim wyłącznie po uprzednim uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody od Wydierżawiającego. Strony zastrzegają przy tym, że Wydierżawiający może wyrazić powyższą 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.
  14. Wydierżawiający ma prawo dokonywania kontroli stanu przedmiotu dzierżawy w terminach uzgodnionych z Dzierżawcą, a w przypadku braku uzgodnienia terminu za co najmniej 3-dniowym uprzedzeniem.
  15. Dzierżawca oświadcza, że po zakończeniu stosunku dzierżawy nie będzie domagał się zwrotu od Wydierżawiającego wartości nakładów poniesionych na Nieruchomość.
  16. 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.
  17. 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.

18. 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.
19. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie koszty ubezpieczenia, zabezpieczenia i ochrony Nieruchomości.
20. Dzierżawca przejmuje wszelkie zobowiązania Wydierżawiającego i zobowiązuje się do realizacji zaleceń wynikających z Decyzji nr 1125/OŚ/2014 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10.12.2014 r. udzielającej pozwoleń wodnoprawnych. Decyzja stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Dzierżawca potwierdza, że zapoznał się z treścią ww. decyzji. Dzierżawca zobowiązuje się w trakcie trwania umowy dzierżawy do wystąpienia z wnioskiem o przedłużenie pozwoleń wodnoprawnych.

#### § 4

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od daty podpisania umowy do dnia 09.12.2034 r.**

#### § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu z tytułu dzierżawy czynsz roczny w wysokości.....zł netto + VAT (w obowiązującej w dacie wystawienia faktury stawce tego podatku), z zastrzeżeniem, iż:
  - a) w 2017 r. w wysokości .....zł netto + VAT (w obowiązującej w dacie wystawienia faktury stawce tego podatku) stanowiącej 60% czynszu rocznego,
  - b) w 2018 r. w wysokości .....zł netto + VAT (w obowiązującej w dacie wystawienia faktury stawce tego podatku) stanowiącej 60% czynszu rocznego,Czynsz w 2019 r. w wysokości .....zł netto + VAT (w obowiązującej w dacie wystawienia faktury stawce tego podatku) stanowiącej 100% czynszu rocznego.
2. Czynsz roczny w każdym roku będzie płatny za każdy rok z góry, w terminie do 31 marca każdego roku.
3. Wydierżawiający zobowiązuje się wystawiać Dzierżawcy faktury VAT nie później niż do 10-ego marca każdego roku obowiązywania umowy. Termin zapłaty czynszu i jego wymagalność są przy tym niezależne od daty doręczenia faktury VAT Dzierżawcy.
4. W kolejnych latach obowiązywania umowy począwszy od 2020 r. 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.
5. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Piasecznie podany w fakturze z dopiskiem „dzierżawa Zalesie Górne”.
6. Czynsz za rok 2017 i 2034 naliczony zostanie proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać poza czynszem dzierżawnym wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem dzierżawy, w szczególności za dostawy mediów, wywóz odpadów i nieczystości. Dzierżawca zobowiązuje się przy tym w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy 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. Do czasu zawarcia umowy z dostawcą energii Dzierżawca będzie ponosił opłaty za zużyty energię na podstawie faktur wystawianych przez Wydierżawiającego (refaktury) po otrzymaniu faktur od dostawcy

- energii, płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
8. W przypadku wyrażenia takiej woli przez Dzierżawcę Wydierżawiający zobowiązuje się, przenieść na Dzierżawcę prawa i obowiązki związane z dotychczas zawartymi umowami na dostawę mediów (energia elektryczna). Dzierżawca zobowiązany jest także we własnym zakresie zapewnić systematyczny wywóz odpadów.
  9. 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 i prowadzoną na niej działalnością gospodarczą.
  10. W ramach ustalonego czynszu Dzierżawca ma prawo umieszczania na swój koszt, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego na Nieruchomości tablice i konstrukcje reklamowe, informujące o działalności prowadzonej przez Dzierżawcę na Nieruchomości, na co Wydierżawiający wyraża zgodę.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy, uiszczyć na rzecz Wydierżawiającego kaucję zwrotną w wysokości 100% ustalonego rocznego czynszu brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy albo wystawić na rzecz Wydierżawiającego własny weksel in blanco bez protestu jako zabezpieczenie szkód w przedmiocie dzierżawy, pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu lub innych opłat ponoszonych przez Dzierżawcę, o których mowa w umowie, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy kar umownych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami dochodzenia w/wym. roszczeń (zał. nr 4. deklaracja wekslowa).
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 800,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień kalendarzowy 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:
  - a) 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.
  - b) 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 800,00 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 pod warunkiem nie wystąpienia roszczeń, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy. Weksel in blanco zostanie zwrócony w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu dzierżawy na pisemny wniosek Dzierżawcy pod warunkiem nie wystąpienia roszczeń, o których mowa w § 6 ust. 1

umowy. W przypadku braku wniosku o zwrot, weksel zostanie komisyjnie zniszczony. Z komisyjnego zniszczenia weksla sporządza się protokół.

## § 7

1. 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;
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej umowy w następujących przypadkach:
  - a) z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy Dzierżawca (albo poddzierżawca, najemca lub osoba korzystająca nieodpłatnie z Nieruchomości lub jej części) narusza postanowienia niniejszej umowy lub korzysta z Nieruchomości w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa, pogarszający stan mienia, pogarszający stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu albo nie prowadzi prawidłowej gospodarki leśnej lub gospodarki wodnej, pomimo uprzedniego wezwania na piśmie do usunięcia stanu niezgodnego z umową i upływu terminu wyznaczonego do usunięcia naruszeń.
  - b) z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku gdy Dzierżawca zalega z opłatami za czynsz lub opłatami eksploatacyjnymi (w jakiegokolwiek części) za co najmniej 1 pełny okres płatności, przez okres co najmniej 3 miesiące, pomimo uprzedniego wezwania na piśmie do zapłaty określonej kwoty i upływu dodatkowego wyznaczonego w nim 3 – miesięcznego terminu do zapłaty zaległości,
  - c) z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku gdy Dzierżawca, naruszy postanowienia § 3 ust. 13 umowy, tj. odda Nieruchomość lub jej część do korzystania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego .
  - d) z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, w przypadku gdy Dzierżawca w terminie 2 lat od podpisania umowy nie wykona prac o wartości minimalnej 2 mln zł, o których mowa w § 3 ust. 2 i ust. 3 umowy, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania tych prac i robót remontowych i po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego terminu do ich wykonania nie krótszego niż jeden rok kalendarzowy.

## § 8

1. Strony zgodnie ustalają, iż po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca nie będzie domagał się od Wydierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na Nieruchomość.
2. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni, zwróci Nieruchomość Wydierżawiającemu (wraz z wszelkimi kluczami do budynków i lokali), w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia budynków. Zwrot Nieruchomości strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. 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 kalendarzowy opóźnienia.
4. Niezależnie od uprawnienia do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 3 powyżej, Wydierżawiający jest uprawniony do żądania od Dzierżawcy naprawienia szkody wyrządzonej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, jeżeli wysokość szkody przekracza wysokość kary umownej.

## § 9

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia przedmiotu dzierżawy.
3. Niniejsza umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Dzierżawcy i dwóch dla Wydzierżawiającego.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**