

UMOWA DZIERŻAWY nr WGM/...../2025

zawarta w dniu w Piasecznie pomiędzy:

Powiatem Piaseczyńskim, z siedzibą ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno, NIP: 123-126-89-96, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego, w imieniu którego działają:

- 1)
- 2)

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....
.....
(odpis z KRS/CEIDG stanowi Załącznik nr)

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani dalej również jako „**Strony**”.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że Powiat Piaseczyński jest właścicielem nieruchomości położonej w Górze Kalwarii przy ul. Gen. F. Kleeberga 3, stanowiącej między innymi działkę ewid. nr **37/29** o pow. 0,6366 ha, na której posadowione są budynki o pow. użytkowej 1828 m² i 165 m² oraz niezabudowanej działki ewid. nr **37/28** o pow. 0,2276 ha z **obrębem 1-02 m. Góra Kalwaria**, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA5M/00406700/5.

§ 2

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** w dzierżawę część nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy, tj.:
 - a) część działki ewid. nr 37/29 o pow. 1600 m², zabudowanej budynkiem o pow. użytkowej 165 m², oznaczonej kolorem fioletowym na Załączniku nr stanowiącym integralną część niniejszej umowy,
 - b) część działki ewid. nr 37/28 o pow. 177 m², oznaczona kolorem żółtym na Załączniku nr stanowiącym integralną część niniejszej umowy, służącej do wspólnego korzystania z dzierżawcą pozostałej części działki nr 37/28,z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej w treści umowy **Przedmiotem dzierżawy**.
2. Na części działki nr 37/28 ustanowiona jest służebność przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 37/15.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres **24 lat 3 miesięcy i 15 dni** od dnia podpisania umowy.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. **Dzierżawca** oświadcza, iż przed zawarciem umowy zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, co do możliwości użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.
4. **Dzierżawca** oświadcza jednocześnie, iż przedmiot dzierżawy, w tym budynek znajduje 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.
5. **Wydzierżawiający**, 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 § 3 ust. 4 i 5 niniejszej umowy zostały uwzględnione w cenie czynszu.

6. **Wydzierżawiający** udziela **Dzierżawcy** prawa do dysponowania przedmiotem dzierżawy na cele budowlane, w zakresie wymagającym do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

§ 4

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego 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 przedmiotu dzierżawy i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, p.poż., sanitarnym i porządkowym na koszt własny.
3. **Dzierżawca** nie będzie przechowywał na terenie przedmiotu dzierżawy substancji, materiałów i urządzeń, których posiadanie jest zabronione.
4. **Dzierżawca** ma prawo do oddania przedmiotu dzierżawy lub jego części w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od **Wydzierżawiającego**. **Strony** zastrzegają przy tym, że **Wydzierżawiający** wyrazi zgodę na poddzierżawę lub najem całości lub części przedmiotu dzierżawy w przypadku, gdy umowa będzie zawarta na okres nie dłuższy niż okres dzierżawy objętej niniejszą umową, a oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę lub najem nastąpi na cel zgodny z postanowieniami niniejszej umowy i z zachowaniem warunków niniejszej umowy.
5. **Wydzierżawiający** ma prawo dokonywania kontroli stanu przedmiotu dzierżawy 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 przedmiot dzierżawy i dokonywać wszelkich remontów budynku i lokali w budynku. **Strony** precyzują, iż **Wydzierżawiający** w okresie dzierżawy nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych remontów, napraw w jakimkolwiek zakresie.
7. **Dzierżawca** nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, 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 **Wydzierżawiającego** wartości nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy (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 terenie przedmiotu dzierżawy 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 **Wydzierżawiającego**. 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 przedmiotu dzierżawy 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 **Wydzierżawiającego** (za zdarzenia, za które zgodnie z niniejszą umową odpowiada **Dzierżawca**), **Dzierżawca** zobowiązany jest podjąć wszelkie możliwe działania w celu zwolnienia **Wydzierżawiającego** z odpowiedzialności, a w przypadku uwzględnienia przez sąd (prawomocny wyrok sądu) roszczeń odszkodowawczych osób trzecich w powyższym zakresie, kierowanych w stosunku do **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić **Wydzierżawiającemu** wszelkie koszty poniesione przez niego w związku

z dochodzeniem odszkodowania przez osobę trzecią oraz wszelkie kwoty wydatkowane w celu wykonania wyroku sądowego zasądającego odszkodowanie.

13. **Dzierżawca** ponosi we własnym zakresie koszty zabezpieczenia i ochrony przedmiotu dzierżawy.

§ 5

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić **Wydzierżawiającemu** z tytułu dzierżawy roczny czynsz dzierżawny w wysokościzł **netto + VAT** (obowiązujący w dacie wystawienia faktury stawce tego podatku) za każdy rok z góry, w terminie do 31 marca każdego roku.
2. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wystawiać i doręczać **Dzierżawcy** faktury VAT nie później niż do 10-tego marca każdego roku obowiązywania umowy. Termin zapłaty czynszu i jego wymagalność są przy tym niezależne od daty doręczenia faktury VAT **Dzierżawcy**.
3. W kolejnych latach obowiązywania umowy począwszy od 2026 roku 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 części działek nr 37/28 i nr 37/29”.
5. Czynsz za rok 2025 i 2049 naliczony zostanie proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy. Faktura za rok 2025 będzie wystawiona w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy z płatnością 30 dni od daty jej wystawienia.
6. **Dzierżawca** zobowiązuje się uiszczać poza czynszem dzierżawnym wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem dzierżawy, 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 **Wydzierżawiający** wyraża zgodę. W przypadku wyrażenia takiej woli przez **Dzierżawcę** **Wydzierżawiający** 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** zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do przeprowadzania w okresie trwania umowy przeglądów przeciwpożarowych oraz budowlanych i wykonywania stwierdzonych na ich podstawie zaleceń dotyczących **Przedmiotu dzierżawy**.
8. **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 przedmiotem dzierżawy (w tym budynkiem) i prowadzoną na nim działalnością gospodarczą.
9. W ramach ustalonego czynszu dzierżawnego **Dzierżawca** ma prawo umieszczania, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, na przedmiocie dzierżawy tablice reklamowe, dotyczące prowadzonej przez **Dzierżawcę** działalności, na co **Wydzierżawiający** wyraża zgodę, o ile nie będzie to zagrażało bezpieczeństwu lub konstrukcji budynku.

§ 6

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy, uiścić na rzecz **Wydzierżawiającego** kaucję zwrotną w wysokości 100% ustalonego czynszu rocznego brutto albo wystawić na rzecz **Wydzierżawiającego** własny weksel in blanco poręczony:
 - a) w przypadku **Dzierżawcy** będącego osobą fizyczną, przez małżonka lub inną osobę zaakceptowaną przez **Wydzierżawiającego**,
 - b) w przypadku **Dzierżawcy** będącego spółką osobową, przez wszystkich współników,
 - c) w przypadku **Dzierżawcy** będącego spółką kapitałową, przez wszystkich członków zarządu,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/w roszczeń (Załącznik nr - deklaracja wekslowa). Ustęp 3, 6 i 7 niniejszego paragrafu ma zastosowanie przy wyborze zabezpieczenia w formie kaucji zwrotnej. Ustęp 8 niniejszego paragrafu ma zastosowanie przy wyborze zabezpieczenia w formie weksla in blanco.

2. W przypadku braku wpłaty kaucji lub niepodpisania własnego weksla in blanco we wskazanym w § 6 ust. 1 terminie umowa ulega rozwiązaniu, a **Dzierżawca** zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu przedmiotu dzierżawy. W takim przypadku **Dzierżawca** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego** wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu dzierżawy za okres od dnia zawarcia umowy do dnia zwrotu przedmiotu dzierżawy wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości równoważności 1/200 rocznego czynszu dzierżawnego brutto, obowiązującego w dacie rozwiązania umowy za każdy rozpoczęty dzień korzystania z przedmiotu dzierżawy.
3. **Wydzierżawiający** może dokonać potrącenia z kaucji należności przysługujących **Wydzierżawiającemu** od **Dzierżawcy**, a **Dzierżawca** wyraża na to zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez **Wydzierżawiającego**:
 - 1) części lub całości kaucji na cele wymienione w § 6 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 § 6 ust. 1, **Dzierżawca** zobowiązuje się wystawić kolejny własny weksel in blanco w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
5. W przypadku nieuzupełnienia kaucji lub niewystawienia kolejnego 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 **Wydzierżawiającego** wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu dzierżawy za okres od dnia otrzymania pisemnego wezwania do dnia zwrotu przedmiotu dzierżawy wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości równoważności 1/200 rocznego czynszu dzierżawnego brutto, obowiązującego w dacie rozwiązania umowy za każdy rozpoczęty dzień korzystania z przedmiotu dzierżawy.
6. W czasie trwania dzierżawy, **Dzierżawca** nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu dzierżawy o ile zostały uregulowane wszystkie zobowiązania wynikające z umowy.
8. Weksel in blanco zostanie zwrócony w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu dzierżawy na pisemny wniosek **Dzierżawcy** o ile zostały uregulowane wszystkie zobowiązania wynikające z 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 przedmiot dzierżawy będzie posiadał nieznane w chwili wydania przedmiotu dzierżawy w posiadanie **Dzierżawcy** wady prawne, uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu dzierżawy przez **Dzierżawcę**.
2. **Wydzierżawiający** 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 przedmiotu dzierżawy 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) bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli **Dzierżawca** zalega z czynszem (w jakiegokolwiek części) za co najmniej 1 pełny okres płatności, przez okres co najmniej 3 miesięcy, pomimo uprzedniego wezwania do zapłaty zaległego czynszu i wyznaczenia mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - c) bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli **Dzierżawca** naruszy postanowienia § 4 ust. 4 niniejszej umowy, tj. odda przedmiot dzierżawy lub jej część do korzystania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej zgody **Wydzierżawiającego** lub naruszy § 4 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 trzech lat od dnia zawarcia umowy nie wykona modernizacji całego budynku będącego przedmiotem dzierżawy.
3. Po zakończeniu stosunku dzierżawy **Dzierżawca** niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni, zwróci przedmiot dzierżawy **Wydzierżawiającemu** (wraz z wszelkimi kluczami do budynku i lokali), w stanie niepogorszonego, z uwzględnieniem normalnego zużycia budynku. Zwrot przedmiotu dzierżawy **Strony** potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.

4. W przypadku opóźnienia **Dzierżawcy** ze zwrotem przedmiotu dzierżawy po zakończeniu stosunku dzierżawy, **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną (wynagrodzenie za dalsze korzystanie z przedmiotu dzierżawy) w wysokości równoważności 1/200 rocznego czynszu dzierżawnego brutto, obowiązującego w dacie rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
5. Niezależnie od uprawnienia do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w § 7 ust. 4 niniejszej umowy, **Wydzierżawiający** jest uprawniony do żądania od **Dzierżawcy** naprawienia szkody wyrządzonej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, jeżeli wysokość szkody przekracza wysokość kary umownej.

§ 8

1. **Wydzierżawiający** wyraża zgodę na dokonanie przez **Dzierżawcę** zmian funkcjonalno-użytkowych w budynku stanowiącym przedmiot dzierżawy. Zmiany zostaną dokonane własnym staraniem i na koszt **Dzierżawcy**. **Wydzierżawiający** 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 przedmiot dzierżawy, chyba że rozwiązanie umowy nastąpiło przed upływem okresu umowy z przyczyn zawinionych wyłącznie przez **Wydzierżawiającego**.

§ 9

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.
adres do doręczeń:
adres mailowy:
tel. kontaktowy:
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 czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze **Stron**.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY