

UMOWA DZIERŻAWY nr WGM/...../2022

zawarta w dniu w Piasecznie pomiędzy:

Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Piaseczyńskiego Pana Ksawerego Guta, z siedzibą w Piasecznie przy ul. Chyliczkowskiej 14, 05-500 Piaseczno, NIP 123-126-89-96 zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

..... z siedzibą REGON, NIP:, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla,, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS (odpis z KRS stanowi załącznik nr 1 do umowy), kapitał zakładowy (dot. Sp. z o.o., S.A.) opłacony w całości/części (dot. S.A.) w imieniu której działa:

- 1), zam., legitymująca się dowodem osobistym.....
- 2), zam., legitymujący się dowodem osobistym

Panią/Panem zam. w, PESEL....., legitymującego się nr dowodu osobistego nr, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą, adres NIP.....REGON..... (odpis z CEiDG stanowi załącznik nr 1 do umowy), zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że Skarb Państwa jest właścicielem zabudowanej działki nr 17 o pow. 0,0991 ha z obrębu Linin II gm. Góra Kalwaria, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA5M/00298008/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie,
2. Opisana w ust. 1 działka nie jest ogrodzona, jest zabudowana budynkiem handlowo-usługowym o pow. zabudowy 62 m²,
zwanym dalej w treści umowy „**przedmiotem umowy**”

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę opisany w § 1 przedmiot umowy, na czas oznaczony określony w § 6 ust. 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności zgodnej z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. Dzierżawca oświadcza, iż przed wydaniem przedmiotu umowy zapoznał się z jego stanem i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
3. Strony niniejszym potwierdzają, iż wydanie przedmiotu umowy nastąpi w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
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.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, z zachowaniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w

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

2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania w okresie dzierżawy przedmiotu umowy i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, p.poż., sanitarnym i porządkowym na koszt własny.
3. Dzierżawca nie będzie przechowywał na terenie przedmiotu umowy substancji, materiałów i urządzeń, których posiadanie jest zabronione.
4. Dzierżawca ma prawo do oddania przedmiotu umowy lub jego 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 przedmiotu umowy w przypadku, gdy umowa będzie zawarta na okres nie dłuższy niż okres dzierżawy objętej niniejszą umową, a oddanie przedmiotu umowy osobie trzeciej w poddzierżawę lub najem nastąpi na cel zgodny z postanowieniami niniejszej umowy i z zachowaniem warunków niniejszej umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić książkę obiektu budowlanego. Do książki obiektu powinny być dołączone protokoły z kontroli obiektu, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, oraz urządzeń i instalacji z nimi związanych.
6. Wydierżawiający upoważnia Dzierżawcę do dokonywania wpisów do książki obiektu budowlanego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt poddawać budynek kontrolom polegającym na sprawdzeniu jego stanu technicznego, a także badaniu instalacji.
8. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt wykonywać zalecenia z kontroli budynku.
9. Wydierżawiający ma prawo dokonywania kontroli stanu przedmiotu umowy w terminach uzgodnionych z Dzierżawcą, a w braku uzgodnienia terminu za co najmniej 2-dniowym uprzedzeniem. Wszelkie powiadomienia odbywać się będą drogą mailową, na adres mailowy wskazany przez Dzierżawcę w §8 niniejszej umowy lub telefonicznie na nr telefonu wskazany w §8 niniejszej umowy.
10. W okresie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt zagospodarować przedmiot umowy i dokonywać wszelkich remontów budynku.
11. Strony precyzują, iż Wydierżawiający w okresie dzierżawy nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych remontów, napraw w jakimkolwiek zakresie.
12. 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.
13. Dzierżawca oświadcza, że po zakończeniu stosunku dzierżawy nie będzie domagał się zwrotu od Wydierżawiającego wartości nakładów poniesionych na przedmiot umowy.
14. 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 budynku oraz dostosowania go we własnym zakresie do potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej, bez prawa żądania zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych z tego tytułu.

15. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie dzierżawy ubezpieczyć budynek 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 Skarb Państwa - Starosta 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 Skarbu Państwa-Starosty Piaseczyńskiego i przeznaczone na odbudowę lub remont budynku.
16. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane jego działalnością lub pozostające w związku z korzystaniem z przedmiotu umowy i jego działalnością. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu umowy w okresie dzierżawy ponosi Dzierżawca.
17. 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.
18. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie koszty zabezpieczenia i ochrony przedmiotu umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu z tytułu dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł (słownie:) **netto + VAT** (w obowiązującej w dacie wystawienia faktury stawce tego podatku) za każdy miesiąc z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się wystawiać i doręczać Dzierżawcy faktury VAT nie później niż do 5-ego dnia każdego miesiąca 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 2023 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.
4. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Piasecznie podany w fakturze z dopiskiem „dzierżawa działki nr 17 Linin II”.
5. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać poza czynszem dzierżawnym wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem umowy, w szczególności za dostawy mediów, 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.

6. 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 umowy i prowadzoną na nim działalnością.
7. W ramach ustalonego czynszu dzierżawnego Dzierżawca ma prawo umieszczania na przedmiocie umowy, z zachowaniem odrębnych przepisów, tablic reklamowych dotyczących prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, na co Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego kaucję zwrotną w wysokości 200% miesięcznego czynszu brutto albo wystawić na rzecz Wydzierżawiającego własny weksel in blanco jako zabezpieczenie szkód w przedmiocie umowy, pogorszenia stanu przedmiotu umowy, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy po rozwiązaniu umowy wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami dochodzenia w/wym. roszczeń (zał. nr 2 deklaracja wekslowa). Ustęp 4, 7 i 8 niniejszego paragrafu ma zastosowanie przy wyborze zabezpieczenia w formie kaucji zwrotnej. Ustęp 9 niniejszego paragrafu, ma zastosowanie przy wyborze zabezpieczenia w formie weksla in blanco.
2. Weksel będzie poręczony:
 - a) w przypadku Dzierżawcy będącego osobą fizyczną - przez małżonka lub inną osobę zaakceptowaną przez Dzierżawcę,
 - a) w przypadku Dzierżawcy będącego spółką osobową - przez wszystkich wspólników,
 - b) w przypadku Dzierżawcy będącego spółką kapitałową - przez wszystkich członków zarządu.
3. 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 przedmiotu umowy. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu umowy za okres od dnia zawarcia umowy do dnia zwrotu przedmiotu umowy wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości 100,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień korzystania z przedmiotu umowy.
4. Wydzierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności przysługujących Wydzierżawiającemu od Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wydzierżawiającego:
 - 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 kolejny własny weksel in blanco w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
6. W przypadku nieuzupełnienia kaucji lub niewystawienia kolejnego weksla in blanco, w terminie 7 dni, umowa ulega rozwiązaniu, a Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu przedmiotu umowy. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu umowy za okres od dnia otrzymania pisemnego wezwania do dnia zwrotu przedmiotu umowy wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości 100,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień korzystania z przedmiotu umowy.
7. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
8. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia Nieruchomości o ile zostały uregulowane wszystkie zobowiązania wynikające z umowy.
9. Weksel in blanco zostanie zwrócony w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia Nieruchomości 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.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres **10 lat** od dnia podpisania umowy.
2. Dzierżawca ma prawo rozwiązania niniejszej umowy w okresie umownym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli przedmiot umowy będzie posiadał nieznane w chwili wydania w posiadanie Dzierżawcy wady prawne, uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu umowy 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 przedmiotu umowy 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 2 miesięcy, pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
 - c) bez zachowania okresu wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), jeżeli Dzierżawca naruszy postanowienia § 3 ust. 4 umowy, tj. odda przedmiot umowy lub jego część do korzystania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego oraz naruszy § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron – w każdym czasie

5. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni, zwróci przedmiot umowy Wydierżawiającemu (wraz z wszelkimi kluczami do budynku), w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia budynku. Zwrot przedmiotu umowy strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.
6. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy ze zwrotem przedmiotu umowy po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości równoważności 200% stawki czynszu dzierżawnego określonej w § 4 ust. 1 wyliczonej proporcjonalnie dla każdego dnia w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.
7. Niezależnie od uprawnienia do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 6 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. Zmiany zostaną dokonane własnym staraniem i na koszt Dzierżawcy. Wydierżawiający zastrzega, że po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca będzie mógł odłączyć od przedmiotu umowy i zabrać poniesione nakłady (jeżeli dadzą się odłączyć od przedmiotu umowy bez jego uszkodzenia lub istotnej utraty wartości) albo pozostawić je, bez prawa zwrotu wartości nakładów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić wykonywanie na własny koszt bieżącej konserwacji mającej na celu utrzymanie przedmiotu umowy w odpowiednim stanie technicznym.
3. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z nakładami poniesionymi na przedmiot umowy, chyba że rozwiązanie umowy nastąpiło przed upływem okresu umowy z przyczyn zawinionych wyłącznie przez Wydierżawiającego to wówczas zwróci nakłady w proporcjonalnej wysokości do okresu trwania umowy.

§ 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.
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 umowy .

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, jednym dla Dzierżawcy i trzech dla Wydierżawiającego.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY