

ZARZĄD POWIATU PIASECZYŃSKIEGO**ogłasza PRZETARGI USTNE NIEOGRANICZONE**

na dzierżawę na okres 25 lat i 11 miesięcy części zabudowanej nieruchomości Powiatu Piaseczyńskiego położonej w Górze Kalwarii przy ul. Gen. F. Kleeberga

Dane dotyczące przedmiotu przetargów:

Przedmiotem przetargów jest część zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Gen. F. Kleeberga w Górze Kalwarii będącej własnością Powiatu Piaseczyńskiego, uregulowanej w księdze wieczystej nr **WA5M/00406700/5**, stanowiącej według ewidencji gruntów i budynków działki:

Lp	Oznaczenie nieruchomości	Opis nieruchomości	Cena wywoławcza czynszu rocznego	Wadium	Godzina przetargu
1.	Część zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działki ewid. nr 37/28 i 37/29, obręb 1-02 m. Góra Kalwaria.	Część niezabudowanej dz. nr 37/28 o pow. 2099 m ² oraz część dz. nr 37/29 o pow. 4766 m ² zabudowanej budynkiem o pow. użytk. 1828 m ² , oznaczonych kolorem zielonym na załączniku nr 1 do projektu umowy dzierżawy. Część niezabudowanej dz. nr 37/28 o pow. 177 m ² , zaznaczona kolorem żółtym na załączniku nr 1, do wspólnego korzystania przez dzierżawców. Na części dz. nr 37/28 planowane jest ustanowienie służebności przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela dz. nr 37/15.	35.000 zł netto + VAT	1.750 zł	10.00
2.	Część zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działki ewid. nr 37/28 i 37/29, obręb 1-02 m. Góra Kalwaria.	Część dz. nr 37/29 o pow. 1600 m ² zabudowanej budynkiem o pow. użytk. 165 m ² (budynek dawnego aresztu wpisany do gminnej ewidencji zabytków), oznaczonej kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do umowy dzierżawy. Część niezabudowanej dz. nr 37/28 o pow. 177 m ² , zaznaczona kolorem żółtym na załączniku nr 1, do wspólnego korzystania przez dzierżawców.	15.000 zł netto + VAT	750 zł	10.40

Przedmiotowe działki są nieogrodzone, znajdują się w sąsiedztwie Zespołu Szkół Zawodowych w Górze Kalwarii. Nieruchomość jest wolna od obciążeń, nie toczy się wobec niej żadne postępowanie sądowe lub administracyjne dotyczące jej własności albo posiadania.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego **Uchwałą Nr XIV/81/2015** Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25.06.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – tereny dawnej jednostki wojskowej – etap 1; działka nr 37/28 położona jest na terenie oznaczonym symbolami: **5Uc i 7Uc** – tereny zabudowy usługowej o charakterze centrotwórczym w zabudowie śródmiejskiej, działka nr 37/29 położona jest na terenie oznaczonym symbolami: **5Uc, 6KDD** – droga dojazdowa, **11ZPu** - teren zieleni urządzonej i ciągów pieszych z dopuszczeniem usług, **16ZPw** - teren zieleni urządzonej niskiej i wysokiej. Działki znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – budowlanego miasta Góra Kalwaria, wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr 1444-A (podstrefa AI i AV).

Wykaz podano do publicznej wiadomości w terminie od dnia 12.05.2021 r. do dnia 04.06.2021 r.

Przetargi odbędą się w dniu 10.08.2021 r. w budynku Starosta Powiatowego w Piasecznie przy ul. Chyliczkowskiej 14, sala nr 110

1. Przed przystąpieniem do przetargu Komisji przetargowej należy złożyć:
 - oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz treścią umowy i przyjęciu ich bez zastrzeżeń,
 - uczestnicy przetargu zobowiązani są posiadać przy sobie dokument tożsamości,
 - w przypadku reprezentowania Oferenta przez pełnomocnika do oświadczenia należy dołączyć pełnomocnictwo w oryginale.
2. Komisja jest uprawniona do żądania (pod rygorem niedopuszczenia do uczestnictwa w przetargu), od uczestnika przetargu będącego osobą fizyczną, przedstawiciela uczestnika przetargu oraz osoby uprawnionej do reprezentowania osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, danych obejmujących: imię (imiona) i nazwisko, numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL), adres zamieszkania oraz adres do doręczeń, w tym adres elektroniczny. W przypadku osoby nieposiadającej obywatelstwa polskiego zamiast numeru identyfikacyjnego Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) Komisja może żądać numeru paszportu lub innego dokumentu tożsamości.
3. Przystępujący do przetargu przed jego rozpoczęciem powinien pod rygorem niedopuszczenia do uczestnictwa w przetargu podać Komisji dane:
 - a) w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą dodatkowo nazwę firmy i adres siedziby prowadzenia działalności gospodarczej, aktualny wydruk z CEIDG, a w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą i posiadających siedzibę poza terytorium Polski zaświadczenie (lub inny odpowiedni dokument) z właściwego rejestru działalności gospodarczej (wydanego nie wcześniej niż 3 miesiące przed rozpoczęciem przetargu). W przypadku uczestnictwa w przetargu pełnomocnika reprezentującego osobę fizyczną lub osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą okazanie notarialnie potwierdzonego pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego,
 - b) w przypadku uczestnictwa w przetargu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej a posiadającej zdolność prawną – przedłożenie aktualnego odpisu KRS, a w przypadku braku wpisu do KRS innego dokumentu z właściwego rejestru, zaś w przypadku podmiotów mających siedzibę poza terytorium Polski zaświadczenia (lub innego dokumentu) z właściwego dla danego podmiotu rejestru zagranicznego (wydany nie wcześniej niż 3 miesiące przed rozpoczęciem przetargu). W przypadku reprezentowania podmiotu przez pełnomocnika upoważniającego oprócz aktualnego wypisu przedłożenie notarialnie potwierdzonego pełnomocnictwa upoważniającego do działania na każdym etapie postępowania przetargowego,
 - c) w przypadku osób fizycznych, które przystępując do przetargu w ramach spółki cywilnej, działających również na rzecz nieuczestniczących w przetargu wspólników – przedłożenie komisji przetargowej zgody wspólników na wydzierżawienie nieruchomości lub umowę spółki uprawniającą uczestnika przetargu do wydzierżawienia nieruchomości bez zgody wspólników.
4. Dokumenty w języku innym niż język polski muszą być złożone w oryginale oraz zawierać tłumaczenia przysięgłe na język polski.
5. Przetarg prowadzony jest w języku polskim.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

1. wniesienie najpóźniej **do dnia 04.08.2021 r.** wadium, w pieniądzu w walucie polskiego złote, na rachunek bankowy w banku **PKO BP S.A. nr 12 1020 1169 0000 8202 0107 8989**, za **datę wniesienia wadium** przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy podany w ogłoszeniu.
2. o wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym, że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych, tj.:
 - a) część dz. nr 37/28 i nr 37/29 o łącznej pow. 6865 m², część dz. nr 37/28 o pow. 177 m² do wspólnego korzystania - 350 zł,
 - b) część dz. nr 37/29 o pow. 1600 m², część dz. nr 37/28 o pow. 177 m² do wspólnego korzystania – 150 zł.

Ceną dzierżawy będzie cena netto uzyskana w przetargu, powiększona o podatek VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury, stosownie do przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

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.

Wadium zostanie zwrócone po odwołaniu albo zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przez upływie 3 dni od dnia odwołania, zamknięcia, unieważnienia albo zakończenia przetargu wynikiem negatywnym. Wadium wniesione przez uczestnika, który przetarg wygrał zostanie zaliczone na poczet ustalonego w przetargu czynszu dzierżawnego. W przypadku gdy uczestnik, który przetarg wygrał, uchyli się od zawarcia umowy – wadium nie zostanie zwrócone.

Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego zastrzega sobie prawo do odwołania ogłoszonego przetargu jedynie z ważnych powodów.

Termin zawarcia umowy dzierżawy zostanie wyznaczony przez Wydierżawiającego najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Projekty umów dzierżawy stanowią załącznik do niniejszego ogłoszenia.

Szczegółowe informacje dotyczące przetargu oraz projekt umowy dzierżawy dostępne są w Starostwie Powiatowym w Piasecznie, przy ul. Chyliczkowskiej 14, pokój nr 105, pod nr tel. (22) 756-61-71 oraz na stronie internetowej: www.bip.piaseczno.pl (w zakładce „Oferty nieruchomości, oferty dzierżawy”).

Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego

Wicestarosta Piaseczyński

Zdzisław Lis

/podpisano elektronicznie/

Starosta Piaseczyński

Ksawery Gut

/podpisano elektronicznie/

UMOWA DZIERŻAWY nr WGM/...../2021

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

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że Powiat Piaseczyński jest właścicielem części zabudowanej nieruchomości położonej w Górze Kalwarii przy ul. Gen. F. Kleeberga, stanowiącej działkę ewid. **nr 37/29** o pow. 0,6366 ha, na której posadowione są budynki o pow. użytkowej 1828 m² i 165 m² oraz niezabudowaną działkę 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

Wydzierżawiający oddaje **Dzierżawcy** w dzierżawę część zabudowanej nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy, tj.:

- a) część działki nr 37/29 o pow. 1600 m², zabudowanej budynkiem o pow. użytk. 165 m², zaznaczonej kolorem niebieskim na Załączniku nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy,
- b) część niezabudowanej działki nr 37/28 o pow. 177 m², zaznaczona kolorem żółtym na Załączniku nr 1 przeznaczona jest do wspólnego korzystania razem z dzierżawcą pozostałej części działki nr 37/29, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej **Przedmiotem dzierżawy**.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na **okres 25 lat i 11 miesięcy** 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** prawo 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 budynku 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 jej 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 teren i dokonywać wszelkich remontów budynków i lokali w budynkach. 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 budynków) 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 zasądzającego 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 wysokości **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-ego 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 2022 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 2021 i 2051 naliczony zostanie proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy. Faktura za rok 2021 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** 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 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 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 brutto albo wystawić na rzecz **Wydzierżawiającego** 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/w roszczeń (Załącznik nr - deklaracja wekslowa). Ustęp 3 i 6 niniejszego paragrafu ma zastosowanie przy wyborze zabezpieczenia w formie kaucji zwrotnej.
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 500,00 zł brutto 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 500,00 zł brutto 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. 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.

§ 7

1. **Dzierżawca** ma prawo rozwiązania umowy w okresie umownym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli przedmiot dzierżawy będzie posiadał nieznaną 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 nie pogorszonym, 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. **Wydierżawiający** wyraża zgodę na dokonanie przez **Dzierżawcę** zmian funkcjonalno-użytkowych w budynku stanowiącym przedmiot dzierżawy. 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 przedmiot dzierżawy, chyba że rozwiązanie umowy nastąpiło przed upływem okresu umowy z przyczyn zawinionych wyłącznie przez **Wydierżawiającego**.

§ 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

UMOWA DZIERŻAWY nr WGM/...../2021

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

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że Powiat Piaseczyński jest właścicielem części zabudowanej nieruchomości położonej w Górze Kalwarii przy ul. Gen. F. Kleeberga, stanowiącej działkę ewid. nr **37/29** o pow. 0,6366 ha, na której posadowione są budynki o pow. użytkowej 1828 m² i 165 m² oraz niezabudowaną działkę 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 zabudowanej nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy, tj.:
 - a) część niezabudowanej działki nr 37/28 o pow. 2099 m² oraz część działki nr 37/29 o pow. 4766 m², zabudowanej budynkiem o pow. użytk. 1828 m², oznaczonych kolorem zielonym na Załączniku nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy,
 - b) część niezabudowanej działki nr 37/28 o pow. 177 m², zaznaczona kolorem żółtym na Załączniku nr 1 przeznaczona jest do wspólnego korzystania razem z dzierżawcą pozostałej części działki nr 37/29, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej **Przedmiotem dzierżawy**.
2. Na części działki nr 37/28 planowane jest ustanowienie służebności przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 37/15.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na **okres 25 lat i 11 miesięcy** 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** prawo do dysponowania przedmiotem dzierżawy na cele budowlane, w zakresie wymaganym 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 budynku 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 jej 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 teren i dokonywać wszelkich remontów budynków i lokali w budynkach. 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 budynków) 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 wysokości **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-ego 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 2022 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 2021 i 2051 naliczony zostanie proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy. Faktura za rok 2021 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** 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 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 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 brutto albo wystawić na rzecz **Wydzierżawiającego** 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/w roszczeń (Załącznik nr - deklaracja wekslowa). Ustęp 3 i 6 niniejszego paragrafu ma zastosowanie przy wyborze zabezpieczenia w formie kaucji zwrotnej.
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 500,00 zł brutto 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 500,00 zł brutto 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. 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.

§ 7

1. **Dzierżawca** ma prawo rozwiązania umowy w okresie umownym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli przedmiot dzierżawy będzie posiadał nieznaną 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 nie pogorszonym, 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 równowartości 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

