

UMOWA DZIERŻAWY nr WGM/ /2017

zawarta w dniu 2017 r. w Piasecznie pomiędzy:

Powiatem Piaseczyńskim, z siedzibą w Piasecznie przy ul. Chyliczkowskiej 14, 05-500 Piaseczno, – Starostwem Powiatowym w Piasecznie, NIP 123-126-89-96 reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Piaseczyńskiego, w imieniu którego działają:

1)

2).....

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

..... z siedzibą REGON, NIP:, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla, Wydział Gospodarczy 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 Powiat Piaseczyński jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Górze Kalwarii przy ul. Dominikańskiej 9, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00406700/5,
2. W skład opisanej w ust. 1 nieruchomości wchodzi m.in. zabudowana działka gruntu nr **37/23, obr. 1-02 m. Góra Kalwaria**, o pow. 0,2299 ha, na której posadowiony jest trzykondygnacyjny budynek o powierzchni użytkowej 560,37 m² każda kondygnacja, tj. o łącznej powierzchni użytkowej całego budynku 1.681,10 m²
3. Przedmiotem dzierżawy zwanym dalej w treści umowy „**Nieruchomością**” jest zabudowana działka gruntu nr **37/23** o pow. **0,2299 ha** oraz parter i pierwsze piętro budynku o łącznej powierzchni użytkowej **1120,74 m²**. Drugie piętro budynku o powierzchni użytkowej 560,37 m², będzie wykorzystywane przez Wydierżawiającego.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę opisaną w § 1 ust 3 Nieruchomość, na czas oznaczony określony w § 6 ust. 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej lub statutowej zgodnej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Strony niniejszym potwierdzają, iż wydanie Nieruchomości nastąpiło w dniu dzisiejszym przy zawarciu niniejszej umowy.

3. Dzierżawca oświadcza, iż przed wydaniem Nieruchomości zapoznał się z jej stanem i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Dzierżawca oświadcza jednocześnie, iż Nieruchomość i znajdujący się na niej budynek znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku. Wszelkie remonty, przyłączenie mediów, adaptacje i aranżacje lokali w budynku oraz budynku Dzierżawca wykona własnym staraniem i na własny koszt.
4. Wydierżawiający, z zachowaniem postanowień niniejszej umowy, wyraża zgodę i upoważnia Dzierżawcę do dokonania, własnym kosztem i staraniem Dzierżawcy, wszelkich prac i robót budowlanych związanych z przeprowadzeniem prac adaptacyjnych lub remontowych w budynku oraz ewentualną rozbudowę budynku. Prace te zostaną wykonane w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy. Prace remontowe związane z doprowadzeniem wody, kanalizacji i centralnego ogrzewania (piony) będą wykonane po uzgodnieniu projektu robót z Wydierżawiającym, z uwzględnieniem możliwości podłączenia drugiego piętra.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania własnym kosztem i staraniem w terminie 2 lat od dnia podpisania umowy do przeprowadzenia prac adaptacyjnych lub remontowych w budynku (parter i pierwsze piętro) oraz ewentualną rozbudowę budynku i oddania obiektu do użytkowania.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z zabudowanej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, z zachowaniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia a także ochrony konserwatorskiej. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia Wydierżawiającemu przez cały okres obowiązywania umowy swobodnego i niczym nieograniczonego dostępu do zabudowanej działki gruntu nr 37/23 o pow. 0,2299 ha, a także dostępu do II piętra budynku, o którym mowa w § 1 ust. 2 i 3 umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania w okresie dzierżawy budynku i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, ppoż., sanitarnym i porządkowym na koszt własny.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie dzierżawy do ponoszenia kosztów naprawy dachu oraz elewacji budynku proporcjonalnie do wykorzystywanej powierzchni, tj. Dzierżawca - 2/3 powierzchni, Wydierżawiający -1/3 powierzchni.
4. Dzierżawca nie będzie przechowywał na terenie nieruchomości substancji, materiałów i urządzeń, których posiadanie jest zabronione.
5. Dzierżawca ma prawo do oddania Nieruchomości lub jej części w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od Wydierżawiającego. Strony zastrzegają przy tym, że Wydierżawiający wyrazi zgodę na poddzierżawę lub najem całości lub części Nieruchomości w przypadku, gdy umowa będzie

zawarta na okres nie dłuższy niż okres dzierżawy objętej niniejszą umową, a oddanie Nieruchomości osobie trzeciej w poddzierżawę lub najem nastąpi na cel wskazany w § 2 ust. 1, zgodny z postanowieniami niniejszej umowy i z zachowaniem warunków niniejszej umowy, w tym § 3 ust. 1 umowy.

6. Wyzdierżawiający ma prawo dokonywania kontroli stanu przedmiotu dzierżawy w terminach uzgodnionych z Dzierżawcą, a w braku uzgodnienia terminu za co najmniej 3-dniowym uprzedzeniem.
7. W okresie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt zagospodarować nieruchomość i dokonywać wszelkich remontów budynku i lokali w budynku. Strony precyzują, iż Wyzdierżawiający w okresie dzierżawy nie jest zobowiązany do dokonywania żadnych remontów, napraw w jakimkolwiek zakresie, z wyłączeniem drugiego piętra budynku wykorzystywanego przez Wyzdierżawiającego.
8. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie Wyzdierżawiającemu części wydzierżawionej nieruchomości celem wybudowania szybu windowego. Dzierżawcy przysługuje prawo do korzystania z windy wybudowanej przez Wyzdierżawiającego.
9. Dzierżawca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, dokonywać zmian w budynku sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
10. Dzierżawca oświadcza, że po zakończeniu stosunku dzierżawy nie będzie domagał się zwrotu od Wyzdierżawiającego wartości nakładów poniesionych na Nieruchomość (w tym budynek).
11. 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.
12. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie dzierżawy ubezpieczyć budynek znajdujący się na Nieruchomości od ryzyka następstw wszelkich zdarzeń losowych (w zakresie „all risk”), przy czym beneficjentem (ubezpieczonym) z polisy (uprawnionym do wypłaty odszkodowania za zniszczenie lub uszkodzenie budynku) winien być każdorazowo Powiat Piaseczyński. Suma ubezpieczenia winna odpowiadać wartości rynkowej albo odtworzeniowej budynku, według wyboru Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo przekazywać kopię polisy ubezpieczeniowej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczenia oraz okazać oryginał polisy na żądanie Wyzdierżawiającego. 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. Koszty dotyczące

ubezpieczenia budynku pokryje wspólnie Wydzierżawiający i Dzierżawca w proporcjach tj.: Dzierżawca - 2/3, Wydzierżawiający – 1/3, na podstawie refaktury wystawionej przez Dzierżawcę.

13. Wydzierżawiający ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane jego działalnością lub pozostające w związku z korzystaniem przez niego z trzeciej kondygnacji budynku na wydzierżawionej Nieruchomości.
14. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane jego działalnością lub pozostające w związku z korzystaniem przez niego z Nieruchomości i jego działalnością. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu dzierżawy w okresie dzierżawy ponosi Dzierżawca.
15. 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.
16. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie koszty zabezpieczenia i ochrony Nieruchomości z wyłączeniem drugiego piętra w budynku wykorzystywanego przez Wydzierżawiającego.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu z tytułu dzierżawy roczny czynsz dzierżawny w wysokości,**00 zł netto + VAT** (w obowiązującej 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 2018 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 bud. nr 3”.
5. Czynsz za rok 2017 i 2047 naliczony zostanie proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy. Faktura za rok 2017 będzie wystawiona w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy z płatnością 14 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 Wydierżawiający wyraża zgodę. Dzierżawca zobowiązany jest także we własnym zakresie zapewnić systematyczny wywóz odpadów.
7. Wydierżawiający zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z wykorzystywaną częścią budynku, w szczególności za dostawy mediów i wywóz odpadów.
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 Nieruchomością (w tym budynku) i prowadzoną na niej działalnością gospodarczą, z wyłączeniem opłat za część budynku wykorzystywaną przez Wydierżawiającego.
9. W ramach ustalonego czynszu dzierżawnego Dzierżawca ma prawo umieszczania, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, na Nieruchomości tablice reklamowe, dotyczące prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, na co Wydierżawiający wyraża zgodę, o ile nie będzie to zagrażało bezpieczeństwu lub konstrukcji budynku.

§ 5

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

4. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego:

- 1) części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości ustalonej w niniejszej umowie, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
- 2) weksla in blanco na cele wymienione w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się wystawić drugi własny weksel in blanco w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.

W przypadku nieuzupełnienia kaucji lub niewystawienia drugiego weksla in blanco, w terminie 7 dni, umowa ulega rozwiązaniu, a Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu nieruchomości. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej Nieruchomości za okres od dnia otrzymania pisemnego wezwania do dnia zwrotu Nieruchomości wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości 500,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień korzystania z Nieruchomości.

5. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. W przypadku gdy Wydierżawiający nie dokona potrącenia z kaucji należności przysługujących mu od Dzierżawcy kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu dzierżawy. Weksel in blanco zostanie zwrócony w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu dzierżawy na pisemny wniosek Dzierżawcy. W przypadku braku wniosku o zwrot, weksel zostanie komisyjnie zniszczony. Z komisyjnego zniszczenia weksla sporządza się protokół.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na okres **30 lat** od dnia podpisania umowy.
2. Dzierżawca ma prawo rozwiązania umowy w okresie umownym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Nieruchomość będzie posiadała nieznane w chwili wydania przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy wady prawne, uniemożliwiające korzystanie z Nieruchomości przez Dzierżawcę;
3. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej umowy w następujących przypadkach:
 - 1) z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Dzierżawca (albo poddzierżawca, najemca lub osoba korzystająca nieodpłatnie z Nieruchomości lub jej części) narusza postanowienia niniejszej umowy pomimo uprzedniego wezwania na piśmie do usunięcia stanu niezgodnego z umową i upływu wyznaczonego w nim terminu do usunięcia stanu niezgodnego z umową.
 - 2) z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy, jeżeli zalega z czynszem (w jakiegokolwiek części) za co najmniej 1 pełny okres płatności, przez okres co najmniej 3 miesięcy, pomimo wezwania do zapłaty i upływu terminu wskazanego do zapłaty.

- 3) bez zachowania okresu wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), jeżeli Dzierżawca naruszy postanowienia § 3 ust. 5 umowy, tj. odda Nieruchomość lub jej część do korzystania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego oraz naruszy § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
 - 4) z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania remontu i modernizacji parteru i pierwszego piętra budynku i wyznaczeniu terminu do jego wykonania nie dłuższego niż jeden rok kalendarzowy, jeżeli Dzierżawca w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy nie wykona remontu i modernizacji parteru i pierwszego piętra budynku będącego przedmiotem dzierżawy.
4. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni, zwróci Nieruchomość Wyzdierżawiającemu (wraz z wszelkimi kluczami do budynku i lokali), w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia budynku. Zwrot Nieruchomości strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.
 5. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy ze zwrotem Nieruchomości po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wyzdierżawiającemu karę umowną w wysokości równoważności 1/200 rocznego czynszu dzierżawnego brutto, obowiązującego w dacie rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
 6. Niezależnie od uprawnienia do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 5 powyżej, Wyzdierżawiający jest uprawniony dochodzenia od Dzierżawcy na zasadach ogólnych odszkodowania, jeżeli wysokość szkody przekracza wysokość naliczonej kary umownej.

§ 7

1. Wyzdierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę zmian funkcjonalno-użytkowych w budynku znajdującym, się na Nieruchomości. Zmiany zostaną dokonane własnym staraniem i na koszt Dzierżawcy. Wyzdierżawiający zastrzega, że po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca będzie mógł odłączyć od przedmiotu dzierżawy i zabrać poniesione nakłady (jeżeli dadzą się odłączyć od przedmiotu Dzierżawy bez jego uszkodzenia lub istotnej utraty wartości) albo pozostawić je, bez prawa zwrotu wartości nakładów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zrzec wszelkich roszczeń związanych z nakładami poniesionymi na Nieruchomość, chyba że rozwiązanie umowy nastąpiło przed upływem okresu umowy z przyczyn zawinionych wyłącznie przez Wyzdierżawiającego.

§ 8

1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia Stron związane z niniejszą umową, a w szczególności oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej umowy przez którąkolwiek ze Stron, będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i będą uznane za prawidłowo doręczone pod warunkiem przesłania ich kurierem lub listem poleconym za zwrotnymi potwierdzeniami odbioru na adresy

stron wskazane w umowie. O każdej zmianie adresu strony zobowiązane są powiadomić niezwłocznie drugą stronę w sposób wskazany powyżej, ze skutkiem od dnia doręczenia powiadomienia o zmianie adresu.

2. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
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. Wymienione w treści umowy załączniki stanowią jej integralną część.
6. Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Dzierżawcy i trzech dla Wydzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA