

UMOWA DZIERŻAWY nr WGM/...../2021 (PROJEKT)

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

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”,

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Skarb Państwa jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Tomicach przy ul. Puławskiej 16, gm. Góra Kalwaria, stanowiącej wg ewidencji gruntów i budynków działki ew. nr 133/1 o pow. 6,0590 ha oraz 133/3 o pow. 1,9410 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą KW nr WA5M/00356755/9, zwaną dalej w treści umowy „Nieruchomością”
2. Opiszana w ust. 1 Nieruchomość jest ogrodzona i zabudowana 3 budynkami murowanymi:
 - a) sztabowym o pow. użytkowej 649,89m², dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym,
 - b) koszarowym o pow. użytkowej 1513 m², dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym,
 - c) dydaktycznym o pow. użytkowej 443,45m², jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym.

Na terenie znajdują się również nw. wyeksploatowane obiekty budowlane, wybudowane w latach 1960-1972:

- a) budynek dydaktyczno-sportowy o pow. użytkowej 373,39m²,
- b) budynek garażowy o pow. użytkowej 571,55m²,
- c) budynek agregatowni, wiata magazynowa o pow. użytkowej 162m², budynek stacji trafo
- d) pozostałości po budynkach: gospodarczych, stacji paliw, myjni samochodowej, oczyszczalni ścieków oraz przebudowana w 2007 r. strzelnica otwarta, drewniano-naziemna o pow. zab. 45m², obecnie nieużytkowane.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę opisaną w § 1 Nieruchomość, na czas oznaczony określony w § 6 ust. 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej zgodnej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2. 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 znajdujące się na niej budynki znajdują się w stanie przydatnym do umówionego użytku.
3. Strony niniejszym potwierdzają, iż wydanie Nieruchomości nastąpi w terminie do 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. 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 budynkach oraz ewentualną rozbudowę budynków. Prace te zostaną wykonane w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy.

§ 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, ustawy o lasach, a także ochrony środowiska.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania w okresie dzierżawy budynków i otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, p.poż., sanitarnym i porządkowym na koszt własny.
 3. Dzierżawca nie będzie przechowywał na terenie Nieruchomości substancji, materiałów i urządzeń, których posiadanie jest zabronione.
 4. 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 zgodny z postanowieniami niniejszej umowy i z zachowaniem warunków niniejszej umowy.
 5. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt poddawać budynki i obiekty budowlane kontrolom polegającym na sprawdzeniu stanu technicznego budynków oraz przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, ich elementów i otoczenia, a także badaniu instalacji obiektów.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt wykonywać zalecenia z kontroli budynków i obiektów budowlanych.
 7. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić książki obiektów budowlanych, stanowiące dokumenty przeznaczone do zapisów dotyczących przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektów. Do książek obiektów powinny być dołączone protokoły z kontroli obiektów, oceny i ekspertyzy dotyczące ich stanu technicznego jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektów, oraz urządzeń i instalacji z nimi związanych.
 8. Wydierżawiający upoważnia Dzierżawcę do dokonywania wpisów do książek obiektów budowlanych
 9. Wydierżawiający ma prawo dokonywania kontroli stanu Nieruchomości w tym budynków i obiektów budowlanych oraz wejścia na teren dzierżawy 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 Nieruchomość i dokonywać wszelkich remontów budynków i lokali w budynkach.
 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, w budynkach dokonywać zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynków.
 13. Dzierżawca oświadcza, że po zakończeniu stosunku dzierżawy nie będzie domagał się zwrotu od Wydierżawiającego wartości nakładów poniesionych na Nieruchomość i zrzeka się w tym zakresie roszczeń.
 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 lokali/budynków oraz dostosowanie ich 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 budynki znajdujące 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 budynków) winien być każdorazowo Skarb Państwa - Starosta Piaseczyński. Suma ubezpieczenia winna odpowiadać wartości rynkowej albo odtworzeniowej budynków, 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 Skarbu Państwa-Starosty Piaseczyńskiego i przeznaczone na odbudowę lub remont budynków.

16. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane jego działalnością lub pozostające w związku z korzystaniem z Nieruchomości i jego działalnością. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu dzierżawy w okresie dzierżawy ponosi Dzierżawca.
17. 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.
18. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie koszty zabezpieczenia i ochrony Nieruchomości.
19. Dzierżawca ma prawo pobierania pożytków z Nieruchomości.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu z tytułu dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości (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. Wydzierżawiający 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 2022 r. czynsz będzie corocznie waloryzowany na zasadach określonych w art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Piasecznie podany w fakturze z dopiskiem „dzierżawa działki nr 133/1 i nr 133/3 Tomice”.
5. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać poza czynszem dzierżawnym wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z Nieruchomością, 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. 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 Nieruchomością (w tym budynkami) i prowadzoną na niej działalnością gospodarczą.
8. W ramach ustalonego czynszu dzierżawnego Dzierżawca ma prawo umieszczania na Nieruchomości, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, tablice reklamowe, dotyczące prowadzonej przez Dzierżawcę

działalności, na co Wyzdierżawiający wyraża zgodę, o ile nie będzie to zagrażało bezpieczeństwu lub konstrukcji budynków.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy, uiścić na rzecz Wyzdierżawiającego kaucję zwrotną w wysokości 100% miesięcznego czynszu brutto albo wystawić na rzecz Wyzdierżawiającego własny weksel in blanco jako zabezpieczenie szkód w przedmiocie dzierżawy, pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Nieruchomości 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 wskazaną przez Wyzdierżawiającego,
 - b) w przypadku Dzierżawcy będącego spółką osobową - przez wszystkich współników,
 - c) 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 Nieruchomości. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wyzdierżawiającego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu dzierżawy za okres od dnia zawarcia umowy do dnia zwrotu Nieruchomości wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości 700,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień korzystania z Nieruchomości.
4. Wyzdierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności przysługujących Wyzdierżawiającemu od Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.
5. W przypadku wykorzystania przez Wyzdierżawiającego:
 - 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 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 Nieruchomości.

W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wyzdierżawiającego wynagrodzenia za korzystanie z Nieruchomości za okres od dnia otrzymania pisemnego wezwania do dnia zwrotu Nieruchomości wraz z przekazanymi kluczami, w wysokości 700,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień korzystania z Nieruchomości.
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 **15 lat** od dnia podpisania umowy.
2. Dzierżawca ma prawo rozwiązania niniejszej umowy w okresie umownym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Nieruchomość będzie posiadała nieznaną w chwili wydania przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy wady prawne, uniemożliwiające korzystanie z Nieruchomości przez Dzierżawcę;
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 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.
 - 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 miesiące, 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 Nieruchomość lub jej część do korzystania osobie trzeciej bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego oraz naruszy § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 7 dni, zwróci Nieruchomość Wydierżawiającemu (wraz z wszelkimi kluczami do budynków i lokali), w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia budynków. Zwrot Nieruchomości strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy ze zwrotem Nieruchomości po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości równowartości 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.
6. Niezależnie od uprawnienia do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 5, Wydierżawiający jest uprawniony do żądania od Dzierżawcy naprawienia szkody wyrządzonej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, jeżeli wysokość szkody przekracza wysokość kary umownej.
7. W przypadku odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego po zakończeniu umowy i faktycznym zwrocie przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, Wydierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną w kwocie 50% czynszu miesięcznego obowiązującego w dacie zakończenia okresu dzierżawy.

§ 7

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę zmian funkcjonalno- użytkowych w budynkach znajdujących się na Nieruchomości. 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 zapewnić wykonywanie na własny koszt bieżącej konserwacji mającej na celu utrzymanie Nieruchomości i obiektów w odpowiednim stanie technicznym.
3. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z nakładami poniesionymi na Nieruchomość, 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 Nieruchomości .
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 Wyzierżawiającego.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY