

## UMOWA DZIERŻAWY (projekt)

NR ...../WliN/2014

zawarta w dniu ..... 2014 r.

pomiędzy:

Województwem Zachodniopomorskim, reprezentowanym przez:

.....  
.....

zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

.....  
.....

zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

### § 1

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Darłowie przy ul. Rybackiej 6, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 5/5, 5/6, 6/1, 6/2 o łącznej pow. 0,0949 ha, obręb ewidencyjny 2 Darłowo, na której usytuowany jest budynek wolnostojący, trzykondygnacyjny, wypoczynkowo-szkoleniowy, niepodpiwniczony, o pow. uż. 314,10 m<sup>2</sup>.
2. Opisana w ust. 1 nieruchomość stanowi przedmiot dzierżawy, z wyłączeniem pomieszczeń na parterze o pow. użytkowej 43,90 m<sup>2</sup>, które obciążone są wyłącznym korzystaniem przez osobę fizyczną na zasadzie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

### § 2

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zobowiązuje się oddać **DZIERŻAWCY** przedmiot dzierżawy do używania przez okres trwania umowy w celu prowadzenia działalności wypoczynkowo-szkoleniowej.
2. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od dnia podpisania umowy do dnia 30 września 2017 r.
3. Wydanie **DZIERŻAWCY** przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy. W dacie wydania przedmiotu dzierżawy **STRONY** sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do niniejszej umowy, dokumentujący stan techniczny przedmiotu dzierżawy oraz znajdujących się w nim urządzeń i przedmiotów. Protokół ten stanowić będzie podstawę rozliczenia **STRON** w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** po zakończeniu obowiązywania umowy.
4. **DZIERŻAWCA** oświadcza, że stan techniczny i użytkowy przedmiotu dzierżawy oraz znajdujących się w nim urządzeń i przedmiotów jest mu znany, nie wnosi do niego zastrzeżeń i zrzeka się względem **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wszelkich roszczeń z tego tytułu, w szczególności z tytułu wad przedmiotu dzierżawy.

### § 3

1. Za przedmiot dzierżawy **DZIERŻAWCA** będzie płacić miesięcznie **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** czynsz w wysokości w wysokości ..... zł + (słownie: ..... złotych) + VAT (obecnie stawka 23%), tj. łącznie ..... zł (słownie: .....).
2. Należność, o której mowa w ust. 1 będzie płatna do 10-go dnia każdego miesiąca, bez wezwania na rachunek bankowy **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**: PKO BP S.A. I/O Szczecin 15 1020 4795 0000 9502 0090 7709, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** w każdym miesiącu wystawi **DZIERŻAWCY** fakturę obejmującą należny czynsz dzierżawny.
3. Czynsz za pierwszy miesiąc dzierżawy płatny będzie w terminie 14 dni od wystawienia przez Wydzierżawiającego faktury, na konto wskazane w ust. 2.
4. Za datę płatności uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.

5. W przypadku używania przez **DZIERŻAWCĘ** przedmiotu dzierżawy na podstawie niniejszej umowy przez niepełny okres rozliczeniowy (miesiąc), **WYDZIERŻAWIAJĄCY** obciąży **DZIERŻAWCĘ** czynszem proporcjonalnie do okresu korzystania z nieruchomości w danym miesiącu.
6. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki VAT nastąpi automatycznie z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy, na podstawie pisemnego powiadomienia przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**.
7. Czynsz wskazany w ust. 1 ulega podwyższeniu jeden raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie roku obowiązywania niniejszej umowy, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.

#### § 4

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa właściciela lub posiadacza nieruchomości, w szczególności terminowego regulowania podatku od nieruchomości.
2. **DZIERŻAWCA** obowiązany jest bez wezwania niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty podpisania umowy, a następnie w każdym kolejnym roku kalendarzowym, przelać **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** kopię złożonej do właściwego organu podatkowego deklaracji lub informacji obejmującej podatek od nieruchomości.
3. **DZIERŻAWCA** ponosi wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy w związku z realizacją niniejszej umowy, choćby powstały z winy osoby trzeciej. Odpowiedzialność **DZIERŻAWCY** w powyższym zakresie jest odpowiedzialnością na zasadzie ryzyka.
4. **DZIERŻAWCA** oświadcza, że posiada polisę ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną w przedmiocie dzierżawy działalnością oraz zobowiązuje się do posiadania takiej polisy przez okres trwania niniejszej umowy.

#### § 5

**DZIERŻAWCA** oświadcza, że na konto depozytowe Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego o nr 03 1020 4795 0000 9302 0130 2231 wpłacił nie podlegającą oprocentowaniu kaucję zabezpieczającą roszczenia **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** z tytułu naruszenia postanowień niniejszej umowy, w łącznej kwocie ..... brutto (słownie: .....), stanowiącą równowartość 3-krotności czynszu, o którym mowa w § 3 ust.1 umowy. Kaucja, po pomniejszeniu o równowartość roszczeń **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**, podlega zwrotowi, w nominalnej wartości, w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

#### § 6

**DZIERŻAWCA** zobowiązuje się we własnym zakresie do podpisania umów o dostawę mediów oraz do zapewnienia należytej ochrony przedmiotu dzierżawy.

#### § 7

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres trwania umowy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
2. Wszelkie koszty dostosowania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej lub planowanej działalności obciążają **DZIERŻAWCĘ** bez obowiązku zwrotu przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** ich równowartości, w związku z czym **DZIERŻAWCA** zrzeka się wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wszelkich roszczeń w tym zakresie.
3. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wyrażonej na piśmie.
4. Dokonanie przez **DZIERŻAWCĘ** nakładów przekraczających rozmiary zwykłego zarządu wymaga zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** wyrażonej na piśmie.
5. Bez zezwolenia **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** **DZIERŻAWCA** ma prawo i obowiązek przeprowadzać na własny koszt w przedmiocie dzierżawy jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, ogrzewania, dopływu i odpływu

wody. Na wykonanie powyższych czynności **DZIERŻAWCA** musi uzyskać dokumentację i pozwolenia przewidziane w obowiązujących przepisach prawa.

6. Dokonywanie w przedmiocie dzierżawy dalej idących zmian niż opisane w ust. 5 (remontów, modernizacji lub adaptacji) wymaga pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**. Rozliczenie nakładów poniesionych przez **DZIERŻAWCĘ** z tego tytułu wymaga odrębnej pisemnej umowy z **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**; w przypadku braku takiej umowy **STRONY** przyjmują, że **DZIERŻAWCY** żadne roszczenia wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** z tego tytułu nie przysługują.

#### § 8

1. **DZIERŻAWCA** nie może bez pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do używania, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. **DZIERŻAWCA** może bez zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** oddawać przedmiot dzierżawy do używania osobom trzecim w związku z realizacją celu dzierżawy, tj. prowadzeniem działalności wypoczynkowo-szkoleniowej.

#### § 9

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie, prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez **DZIERŻAWCĘ** postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy, **WYDZIERŻAWIAJĄCY** przedstawi **DZIERŻAWCY** w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy, pisemne uwagi. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do złożenia pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

#### § 10

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w formie pisemnej w każdym czasie.
2. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy **DZIERŻAWCA**:
  - 1) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 2) naruszy postanowienia § 4 ust. 1 i 2 umowy,
  - 3) udostępni przedmiot dzierżawy bez zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** osobom trzecim,
  - 4) zalega w zapłacie czynszu za okres co najmniej 2 miesiące.
3. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy w terminie jednego tygodnia od rozwiązania, wygaśnięcia albo odstąpienia od umowy.
4. W dniu wydania przez **DZIERŻAWCĘ** przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, stwierdzający stan przedmiotu dzierżawy.
5. W razie rozwiązania umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 2, **DZIERŻAWCY** nie przysługuje prawo do roszczeń finansowych z tytułu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, niezależnie od odrębnych umownych ustaleń zawartych między **STRONAMI** w oparciu o zapisy § 7 ust. 6.
6. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a **DZIERŻAWCA** nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w umowie, wówczas **WYDZIERŻAWIAJĄCY** naliczał będzie kary umowne z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy. W takiej sytuacji **WYDZIERŻAWIAJĄCY** naliczy **DZIERŻAWCY** odszkodowanie w formie kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu obowiązującego na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Kara umowna z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy płatna będzie w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, bez uprzedniego wezwania, na rachunek, o którym mowa w § 3 ust. 2 umowy.
7. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu dzierżawy.
8. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a **DZIERŻAWCA** wydał przedmiot dzierżawy w terminie określonym w umowie, wówczas **WYDZIERŻAWIAJĄCY** obciąży **DZIERŻAWCĘ** wynagrodzeniem obliczonym proporcjonalnie do okresu korzystania z nieruchomości (za każdy pełny dzień), za podstawę obliczeń biorąc ostatni czynsz dzierżawny. Termin płatności określony zostanie przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** na fakturze.

#### § 11

1. Po zakończeniu umowy **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się zwrócić **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

2. Z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 6 (dodatkowe umowne uregulowanie rozliczenia nakładów), **STRONY** postanawiają, iż nakłady poniesione przez **DZIERŻAWCĘ** na przedmiot umowy, przechodzą na własność **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** bez obowiązku ich zwrotu w naturze lub zapłaty ich równowartości, w związku z czym **DZIERŻAWCA** zrzeka się wszelkich roszczeń wobec **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** w tym zakresie.

#### § 12

1. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do pisemnego informowania **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** za zwrotnym potwierdzeniem odbioru o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** w chwili zawarcia umowy.
2. Na potrzeby wykonywania postanowień niniejszej umowy **DZIERŻAWCA** wskazuje następujący adres do doręczeń:.....

#### § 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być wprowadzone w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem § 3 ust. 6 i 7.

#### § 14

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 15

Spory wynikające z wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny w Szczecinie.

#### § 16

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** i jednym dla **DZIERŻAWCY**.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**