

UMOWA DZIERŻAWY (projekt)

NR/WliN/2015

zawarta w dniu 2015 r.

pomiędzy:

Województwem Zachodniopomorskim, reprezentowanym przez:

.....
.....

zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

.....
.....

zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**.

§ 1

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** oświadcza, że jest właścicielem garażu nr 22 o powierzchni 16,63 m² (dalej: przedmiot umowy) znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w Koszalinie przy Alei Monte Cassino, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 134, o powierzchni 0,0667 ha, obręb 18 Koszalin, KW nr KO1K/00088545/6.
2. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** w udziale do 1/3 części jest współwłaścicielem nieruchomości opisanej w ust. 1.
3. Garaże znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości opisanej w ust. 1 nie stanowią prawnie wyodrębnionych nieruchomości.

§ 2

1. **WYDZIERŻAWIAJĄCY** zobowiązuje się oddać **DZIERŻAWCY** przedmiot dzierżawy do używania przez okres trwania umowy w celu przechowywania pojazdów.
2. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia podpisania umowy.
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. 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 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 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.
8. Niezależnie od opłat czynszowych wskazanych w ust. 1 **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się do zapłaty za korzystanie z energii elektrycznej, zgodnie z fakturą wystawioną przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** proporcjonalnie według faktur, jakie **WYDZIERŻAWIAJĄCY** otrzymuje od dostawcy energii elektrycznej; numer rachunku bankowego zostanie przez **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** podany na fakturze.

§ 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, przesłać **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 oraz zobowiązany jest do usunięcia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy lub pokrycia kosztów z tym związanych.
4. **DZIERŻAWCA** zobowiązany jest do ubezpieczenia na własny koszt mienia ruchomego przechowywanego w przedmiocie dzierżawy od ognia, kradzieży z włamaniem i rabunku i innych zdarzeń losowych.

§ 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 zobowiązany jest 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 umówionego użytku 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 podłogi, ścian i sufitu, stolarki bramy wjazdowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności.

6. Dokonywanie w przedmiocie dzierżawy dalej idących zmian niż opisane w ust. 5 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

DZIERŻAWCA nie może bez pisemnej zgody **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do używania.

§ 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 przez okres co najmniej 2 miesięcy.
3. 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.
4. **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy w terminie jednego tygodnia od rozwiązania, wygaśnięcia albo odstąpienia od umowy.
5. W dniu wydania przez **DZIERŻAWCĘ** przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, stwierdzający stan przedmiotu dzierżawy.
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.

§ 11

1. Po zakończeniu umowy **DZIERŻAWCA** zobowiązuje się zwrócić **WYDZIERŻAWIAJĄCEMU** przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, za wyjątkiem zużycia wynikającego 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 wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian o których mowa w § 3 ust. 6 i 7 umowy.

§ 14

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie 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, dwa dla **WYDZIERŻAWIAJĄCEGO** i jeden dla **DZIERŻAWCY**.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: