

WZÓR Umowa dzierżawy Nr

zawarta w dniu 2023 r. w Łobzie pomiędzy:

..... z siedzibą ul., REGON,
NIP, reprezentowaną przez:

..... –
zwaną dalej Wydierżawiającą
a

.....
zwaną dalej Dzierżawcą

o następującej treści:

§ 1

Wydierżawiająca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym o powierzchni ha, położonej w obrębie przy ul. zabudowanej budynkiem dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej m², dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości stanowiącej pomieszczenie o powierzchni użytkowej m², znajdujące się na parterze budynku – zgodnie z zaznaczeniem na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy (dalej: Przedmiot dzierżawy) z przeznaczeniem na
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest jej stan techniczny i wyposażenie Przedmiotu dzierżawy opisany w § 2 ust. 1 oraz, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do tego stanu.
3. Przedmiot dzierżawy uznaje się za przekazany w dniu zawarcia niniejszej umowy, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 3

1. Wydierżawiająca oddaje Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy określony w § 2, do używania i pobierania pożytków na warunkach określonych w niniejszej Umowie, a Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot dzierżawy na tych warunkach przyjmuje.
2. Wydierżawiająca oświadcza, iż Przedmiot dzierżawy wolny jest od wszelkich wad prawnych i nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich.
3. Dzierżawca będzie miał zagwarantowane prawo do korzystania z Przedmiotu dzierżawy przez cały okres dzierżawy bez jakichkolwiek nieuprawnionej ingerencji ze strony Wydierżawiającej.
4. Dzierżawca zobowiązany jest używać Przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób gwarantujący przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów, w tym sanitarnych, technicznych, przeciwpożarowych oraz bhp.
5. Dzierżawca poddaje się kontroli wszelkich uprawnionych inspekcji w zakresie przestrzegania przepisów wskazanych w ust. 4, oraz jako podmiot prowadzący działalność na własny rachunek ponosi pełną odpowiedzialność za ich nieprzestrzeganie.
6. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody majątkowe i osobowe powstałe w związku z prowadzeniem w Przedmiocie dzierżawy działalności, o której mowa w § 2 Umowy.

7. Dzierżawca ma prawo, bez ponoszenia dodatkowych opłat do korzystania z wjazdu na nieruchomości i korzystania z parkingu.
8. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającej poddzierżawiać, użyczać lub na podstawie jakiegokolwiek innego stosunku prawnego oddawać do używania Przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
9. Wydierżawiająca wyraża zgodę na umieszczenie na Przedmiocie dzierżawy znaków informacyjnych dotyczących prowadzonej przez Dzierżawcę działalności oraz logo firmy.
10. Wydierżawiająca przez cały okres dzierżawy zapewni Dzierżawcy i innym podmiotom z nim współpracującym przy realizacji niniejszej Umowy oraz Klientom Dzierżawcy swobodny, nieograniczony, nieodpłatny, całodobowy dostęp wraz z dojazdem do Przedmiotu Umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt bieżących napraw Przedmiotu dzierżawy oraz konserwacji elementów wyposażenia Przedmiotu dzierżawy, niezbędnych do zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w szczególności do napraw podłóg, stolarki i ślusarki wewnętrznej i zewnętrznej, urządzeń techniczno-sanitarnych i innych urządzeń.
2. Dzierżawca ma prawo po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającej pod rygorem nieważności dokonywać w Przedmiocie dzierżawy wszelkich nakładów i ulepszeń, z wyłączeniem nakładów opisanych w ust. 1 powyżej, z zachowaniem prawa do zwrotu nakładów koniecznych po zakończeniu Umowy o ile zwiększają wartość Przedmiotu dzierżawy w chwili jego wydania Wydierżawiającej po zakończeniu Umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać od Wydierżawiającej zwrotu wartości jakichkolwiek nakładów lub ulepszeń, z zastrzeżeniem ust. 2, poczynionych w Przedmiocie dzierżawy. c
4. Wykonywanie wszelkich prac musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami prawa budowlanego.
5. Dzierżawca ma obowiązek udostępniać Przedmiot dzierżawy Wydierżawiającej i wskazanym przez niego osobom - na każde żądanie Wydierżawiającej, w celu dokonania niezbędnych prac technicznych, oględzin, badań oraz w szczególności w celu określenia stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy.
6. W tym celu Strony dokonują stosownych, dwustronnych uzgodnień tak, aby czynności wykonywane przez Wydierżawiającą nie kolidowały z działalnością Dzierżawcy, chyba że potrzeba udostępnienia Przedmiotu dzierżawy wynika z okoliczności nieprzewidzianych lub nagłych.
7. Wydierżawiająca zastrzega sobie prawo kontroli Przedmiotu dzierżawy w zakresie wywiązywania się Dzierżawcy z obowiązków określonych w umowie w terminach ustalonych uprzednio z Dzierżawcą. Przeprowadzona kontrola nie może zakłócać działalności Dzierżawcy prowadzonej w Przedmiocie dzierżawy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej w Przedmiocie dzierżawy, w tym opracowania i zaznajomienia pracowników z planem ewakuacji i zasadami postępowania na wypadek pożaru, adekwatnymi do zajmowanych pomieszczeń i rodzaju prowadzonej działalności.
9. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającej podnajmować, poddzierżawiać ani oddawać Przedmiotu dzierżawy do używania osobom trzecim.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do natychmiastowego zgłaszania Wydierżawiającej poważniejszych awarii technicznych i technicznych nieprawidłowości Przedmiotu dzierżawy (zewnętrzne ściany budynku, dach budynku, klatki schodowej, instalacji wodno-kanalizacyjna) w ciągu 12 godzin od chwili powzięcia informacji o awarii.

Wydzierżawiająca zobowiązuje się do niezwłocznego przystąpienia w miarę swoich możliwości do usuwania awarii i/lub nieprawidłowości albo zapobieżenia rozmiarowi powstałej szkody.

11. Dzierżawca zobowiązuje się przechowywać całą dokumentację dotyczącą kosztów prac dokonywanych w okresie użytkowania Przedmiotu dzierżawy.
12. Wydierżawiająca jest zobowiązana do ubezpieczenia Przedmiotu dzierżawy od pożaru, powodzi, burz, zalania lub innych zdarzeń losowych na swój koszt. Na żądanie Dzierżawcy, Wydierżawiająca okaże aktualnie obowiązującą polisę ubezpieczeniową.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającej miesięcznie czynsz dzierżawny.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia wynosi zł plus obowiązująca stawka podatku od towarów i usług VAT.
3. Czynsz dzierżawny, Dzierżawca obowiązany jest uiszczać przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającej prowadzony przez Banknr lub inny wskazany na fakturze.
4. Czynsz płatny jest z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającą do dnia 5-go każdego miesiąca.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wydierżawiającej należą się odsetki ustawowe za czas opóźnienia.
6. W trakcie trwania Umowy czynsz dzierżawny będzie podwyższany corocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem począwszy od 2025 r. bez odrębnego zawiadomienia.

§ 6

1. Dzierżawca oprócz czynszu zobowiązany jest do:
 - 1) ponoszenia kosztów mediów: energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i ścieków – związanych z przedmiotem dzierżawy w następujący sposób:
 - a) za energię ciepłą – w wysokości określonej procentowo wartości brutto rachunku/faktury wystawionego dla obiektu dostawcę energii cieplnej, ustalonej proporcjonalnie do wydierżawianej powierzchni budynku,
 - b) za energię elektryczną – zgodnie z odczytem podlicznika,
 - c) za wodę i kanalizację – w wysokości określonej ryczałtowo na dzień zawarcia niniejszej umowy w kwocie zł miesięcznie, z zastrzeżeniem, że kwota ryczałtu może być weryfikowana w oparciu o zużycie wody w budynku w okresach nie krótszych niż półroczne, przy czym Strony będą dążyć do opomiarowania zużycia wody przez Dzierżawcę.
 - 2) ponoszenia wszelkich innych zwykłych kosztów utrzymania Przedmiotu dzierżawy,
 - 3) ponoszenie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości procentowo w zależności od faktycznie wydierżawionej powierzchni budynku (opłata eksploatacyjna),
 - 4) kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych wynikających z faktury/rachunku wystawionego za wykonywanie usługi lub innego dokumentu potwierdzającego poniesienie kosztów,
 - 5) ponoszenia kosztów usuwania odpadów poprzez zawarcie we własnym zakresie umowy na odbiór odpadów z Przedmiotu dzierżawy,
 - 6) do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z dzierżawionymi pomieszczeniami, w szczególności podatku od nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 powyżej płatne będą do dnia 14-go następnego miesiąca na podstawie faktur/refaktur wystawianych przez Wydierżawiającą. W przypadku

opóźnienia płatności ww. opłat Wydierżawiającej należą się odsetki ustawowe za opóźnienia. Do faktur/refaktur dotyczących ww. opłat postanowienia § 5 ust. 7-10 stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do
2. Umowa może być rozwiązana przed upływem okresu, na jaki została zawarta:
 - 1) za porozumieniem stron,
 - 2) przez Wydierżawiającą za 3-miesięcznym wypowiedzeniem, jeżeli Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu lub opłat,
 - b) narusza rażąco postanowienia niniejszej Umowy,
 - c) wykorzystuje Przedmiot umowy w całości lub części w innym celu niż przewidziany niniejszą umową,
 - d) zaprzestał prowadzenia działalności na terenie nieruchomości, w tym na terenie budynku, w którym znajduje się Przedmiot dzierżawy.
 - 3) Dzierżawca może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem jeśli:
 - a) przedmiot umowy przestanie być Dzierżawcy potrzebny w związku z reorganizacją prowadzonej działalności
 - b) Wydierżawiający narusza rażąco postanowienia niniejszej Umowy
3. Rozwiązanie Umowy przez Wydierżawiającą z powodów wymienionych w ust. 2 pkt 2 lit. b) – c) , pkt. 3 lit. b powyżej, dla swojej ważności musi zostać poprzedzone pisemnym wezwaniem do zaniechania naruszeń w terminie 30 dnia od dnia doręczenia Dzierżawcy wezwania z obligatoryjnym uzasadnieniem.
4. Wypowiedzenie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i upływa na koniec miesiąca kalendarzowego oraz musi zawierać wskazanie przyczyny wraz z uzasadnieniem.

§ 8

1. Po zakończeniu trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającej nieruchomość w stanie niepogorszonym z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia najpóźniej w terminie 14 dni po rozwiązaniu Umowy.
2. Zwrot Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającej zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 9

1. Wszelkie spory powstałe na tle wykonywania niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla powoda.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany do Umowy, a także jej uzupełnienia wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie załączniki stanowią integralną część Umowy.
5. Na potrzeby porozumiewania się Stron:
 - 1) ze strony Wydierżawiającej są pracownicy Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami, tel. 91 39761 70 lub 71,
 - 2) osobą do kontaktu ze strony Dzierżawcy jest:, tel.
6. Strony ustalają, że wszelka korespondencja (w tym zawierająca oświadczenie woli, faktury, refaktury) kierowana do Dzierżawcy będzie wysyłana na adres:, ul., W przypadku zmiany adresu przez którąkolwiek ze Stron korespondencja wysłana będzie na dotychczasowy adres ze skutkiem doręczenia do dnia zawiadomienia Strony przeciwnej o zmianie adresu.
7. Wszelkie zmiany do Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa dla Wyzdierzawiającej a jeden dla Dzierżawcy.

Załączniki:

- 1) zaznaczenie powierzchni dzierzawionej na parterze załącznik nr 1

Wydierzawiająca

Dzierżawca

1r