

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Krośnicach dnia ..... 2014 roku  
pomiędzy:

.....  
.....  
.....  
.....,

zwanym dalej „**Wydierżawiającym**”

a

**Gminą Krośnice** z siedzibą w Krośnicach ul. Sportowa 4, reprezentowaną przez Wójta Gminy – Mirosława Drobinę, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Marzeny Lis-Długosz, zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

### § 1.

- 1) Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej oznaczonej geodezyjnie nr 508/135 obręb Krośnice o powierzchni 0,1750 ha, dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Miliczu prowadzi księgę wieczystą nr WR1M/00018218/2.
- 2) Powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkiem o charakterze biurowym, w którym zlokalizowana jest siedziba Urzędu Gminy Krośnice.

### § 2.

1. **Wydierżawiający** oddaje w dzierżawę **Dzierżawcy** nieruchomość opisaną w § 1 pkt 2 wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami, które z punktu widzenia funkcjonalnego tworzą jedną całość, zwaną dalej „przedmiotem dzierżawy”.
2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem w określonym § 1 ust.2.
3. Potwierdzeniem przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy będzie protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Z chwilą przekazania przedmiotu dzierżawy na Dzierżawcę przechodzi ryzyko przypadkowego zniszczenia lub uszkodzenia nieruchomości, a także odpowiedzialność za szkody wyrządzone działaniem siły wyższej.

### § 3.

Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat, licząc od dnia jej podpisania.

### § 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięcznie czynsz dzierżawny. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego za poszczególne miesiące obowiązywania umowy określa harmonogram stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 30 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego, z wyjątkiem czynszu dzierżawnego za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy, który płatny będzie w terminie dni 14 od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Czynsz dzierżawny za pierwszy i ostatni miesiąc obowiązywania umowy dzierżawy płatny będzie proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy w danym miesiącu.
4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych.
5. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego względem Dzierżawcy z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca wystawi weksel in blanco, który Wydierżawiający będzie mógł wypełnić w każdym czasie na kwotę niezapłaconego w terminie czynszu dzierżawnego z tytułu niniejszej umowy łącznie z odsetkami za opóźnienie w płatności. Ponadto co do terminowej zapłaty czynszu dzierżawnego Dzierżawca poddaje się na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. egzekucji z niniejszej umowy.
6. Przed skorzystaniem z uprawnień wskazanych w ust. 5 Wydierżawiający zobowiązany jest wezwać Dzierżawcę pisemnie do uiszczenia zaległego czynszu wraz z wyznaczeniem dodatkowego co najmniej 2-tygodniowego terminu zapłaty.

#### § 5.

1. W okresie trwania umowy dzierżawy przedmiot dzierżawy będzie mógł być poddzierżawiany, wynajmowany i użyczany przez Dzierżawcę osobom trzecim, na co Wydierżawiający niniejszym wyraża zgodę. Z tego tytułu Wydierżawiający nie będzie żądał żadnych dodatkowych opłat ani roszczeń.
2. Przedmiot dzierżawy w okresie trwania umowy dzierżawy nie będzie przedmiotem żadnego rozporządzenia ani obciążania przez Wydierżawiającego żadnymi prawami ani roszczeniami na rzecz osób trzecich.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontrolowania stanu przedmiotu dzierżawy, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Dzierżawcy o zamiarze przeprowadzenia kontroli.

#### § 6.

1. **W okresie dzierżawy Dzierżawca** zobowiązuje się do:
  - 1) dbania o należyty stan techniczny i sanitarny przedmiotu dzierżawy oraz do przestrzegania dotyczących go przepisów bhp, ppoż., ochrony mienia,
  - 2) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową,
  - 3) dokonywania na własny koszt napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy, jakie okażą się konieczne w czasie trwania umowy dla utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
  - 4) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez okres trwania umowy dzierżawy na kwotę nie mniejszą niż wartość nieruchomości określoną ceną jej nabycia przez Wydierżawiającego i ponoszenia kosztów jego ubezpieczenia, z zastrzeżeniem, że Dzierżawca będzie wyłącznym beneficjentem wszelkich wypłat odszkodowań z tytułu umowy ubezpieczeń na podstawie zawartej z Wydierżawiającym umowy cesji praw z polisy ubezpieczeniowej,
  - 5) ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji, zarządzania, utrzymania przedmiotu dzierżawy, z wyłączeniem podatku od nieruchomości, o ile taki wystąpi.
  - 6) Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowy z dostawcami usług i mediów. W przypadku braku możliwości zawarcia umowy o dostawę usług i mediów przez Dzierżawcę umowa ta zostanie zawarta przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

#### § 7.

1. Wyzierżawiający zezwala Dzierżawcy na dokonanie wszelkich robót budowlanych i innych podobnych dotyczących przedmiotu dzierżawy bez konieczności uzyskiwania dodatkowej (odrębnej) zgody **Wyzierżawiającego**
2. Wykonując roboty budowlane, Dzierżawca będzie działał jako inwestor w rozumieniu prawa budowlanego.
3. **Dzierżawca** nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu dzierżawy będące następstwem prawidłowego używania.
4. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów poczynionych w wydzierżawionym budynku dla utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
5. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu dzierżawy oraz ograniczeniami w jego używaniu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń uznając, iż przedmiot dzierżawy znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu.
6. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przebiegiem granic nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

#### § 8.

1. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a. zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej 3 pełne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy co najmniej 30-dniowego dodatkowego terminu na zapłatę zaległości;
2. Dzierżawcy przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a. naruszenia przez Wyzierżawiającego zobowiązań, o którym mowa w §4 ust. 2 lub §5 ust. 2 niniejszej umowy;
  - b. gdy znajdą przesłanki do ogłoszenia upadłości, otwarcia postępowania układowego, likwidacji Wyzierżawiającego;
  - c. uniemożliwienia lub utrudnienia Dzierżawcy korzystania z przedmiotu dzierżawy
  - d. gdy wysokość uiszczonych przez Dzierżawcę zaliczek osiągnie wysokość ustalonej ceny powrotnego przeniesienia własności przedmiotu dzierżawy na Dzierżawcę;
  - e. z innych ważnych przyczyn.
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze Stron nie może powodować konieczności zapłaty pozostałych czynszów dzierżawnych ustalonych w harmonogramie, o którym mowa w §4 ust. 1 niniejszej umowy.

#### § 9.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają zachowania takiej formy, jaką Strony przewidziały w celu jej zawarcia.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Rozstrzygnięcie sporów mogących wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie należy sądu właściwego dla miejsca położenia przedmiotu dzierżawy.
4. Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę o zmianie jej adresu.

5. W przypadku zwrotu awizowanej dwukrotnie przesyłki Strony uznają korespondencję za skutecznie doręczoną w dacie upływu terminu do jej odebrania. Jeżeli Strona zaniecha poinformowania drugiej Strony o zmianie adresu, doręczenie na uprzednio znany adres będzie uznawane za skuteczne z dniem upływu terminu do jej odbioru pod uprzednim adresem.
6. Strony oświadczają, że w przypadku zmiany informacji dotyczących Strony niezbędnych na potrzeby rozliczeń na tle niniejszej umowy, zobowiązują się do natychmiastowego dostarczenia nowych danych drugiej Stronie.
7. Niniejsza umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

§ 10.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

**Wydierżawiający**

.....

**Dzierżawca:**

.....