

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu .....r. pomiędzy:

..... z siedzibą w .....

reprezentowanym przez .....

zwanym dalej „Wydierżawiającym”,

a

..... z siedzibą w ..... przy  
ul....., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej/Krajowego Rejestru Sądowego

prowadzonej/ego przez ..... pod numerem .....; NIP: ....., REGON: .....

reprezentowanym przez: .....

zwanym dalej „Dzierżawcą”,

### §1

1. **Wydierżawiający** oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości gruntowej zabudowanej/niezabudowanej stanowiącej własność Powiatu Gdańskiego położonej w miejscowości ....., gmina ..... obręb ....., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ... , dla której Sąd Rejonowy w ..... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą .....
2. **Wydierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** bierze w dzierżawę część nieruchomości, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zwanej dalej „Gruntem” o powierzchni ..... zgodnie z załącznikiem graficznym z przeznaczeniem na cele.....
3. Wydanie Gruntu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu przez **Wydierżawiającego** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. **Wydierżawiający** oświadcza, iż Zarząd Powiatu Gdańskiego wyraził zgodę na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy (Uchwała Nr ..... Zarządu Powiatu Gdańskiego z dnia.....) ewentualnie został poinformowany o zamiarze zawarcia niniejszej umowy dzierżawy (pismo **Wydierżawiającego** z dnia .....).
5. **Wydierżawiający** oświadcza, iż Grunt nie jest obciążony żadnymi prawami osób trzecich.

### § 2

Umowa wchodzi w życie z dniem ..... i zawarta jest na czas oznaczony, tj. do dnia .....r./ na czas nieoznaczony od dnia .....

### § 3<sup>1</sup>

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawy wynosi ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, do którego dolicza się podatek od towarów i usług w wysokości 22%, stąd miesięczny czynsz dzierżawy wynosi: .....zł brutto, (słownie: .....) )
2. Stawka czynszu odpowiada uchwalonej przez Radę Powiatu Gdańskiego minimalnej stawce bazowej miesięcznego czynszu dzierżawy za 1 m<sup>2</sup> gruntu.
3. W przypadku podwyższenia przez Radę Powiatu wysokości stawek minimalnych czynszu w okresie obowiązywania niniejszej umowy, stawka czynszu wynikająca z niniejszej umowy podlega odpowiedniemu podwyższeniu. Podwyższenie wysokości czynszu związane ze zwiększeniem wysokości minimalnych stawek czynszu nie wymaga podpisywania przez strony aneksu do umowy. **Wydierżawiający** w przypadku zmiany wysokości stawek minimalnych czynszu zobowiązany jest zawiadomić o nowej wysokości czynszu na piśmie **Dzierżawcę**. Nowa wysokość czynszu

<sup>1</sup> w przypadku ustalenia stawki czynszu w oparciu o minimalne stawki czynszu ustalone przez Radę Powiatu Gdańskiego

- obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, który nastąpi po dacie otrzymania przez **Dzierżawcę** pisemnego powiadomienia o zmianie wysokości czynszu.
4. W przypadku braku akceptacji przez **Dzierżawcę** podwyższonej stawki czynszu, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, **Dzierżawca** winien w ciągu dwóch tygodni od dnia otrzymania od **Wydzierżawiającego** oświadczenia o nowej wysokości czynszu, złożyć **Wydzierżawiającemu** oświadczenie, iż nie wyraża zgody na zmianę wysokości czynszu. W takim przypadku niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z końcem miesiąca, od którego miał obowiązywać nowy czynsz, zaś za miesiąc ten **Dzierżawca** płaci czynsz w wysokości dotychczasowej.
  5. Czynsz dzierżawy płatny jest bez wezwania, z góry do ..... dnia każdego miesiąca, na konto **Wydzierżawiającego** wskazane na fakturze VAT począwszy od dnia, w którym nastąpi wydanie Gruntu.
  6. **Dzierżawca** jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za Grunt oraz opłacać go bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.
  7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy do kwoty należności dolicza się odsetki ustawowe.
  8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego **Wydzierżawiającego**.

### § 3<sup>2</sup>

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawy wynosi ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, do którego dolicza się podatek od towarów i usług w wysokości 22%, stąd miesięczny czynsz dzierżawy wynosi: .....zł brutto, (słownie: .....).
2. **Wydzierżawiający** może raz w roku podwyższyć czynsz dzierżawy o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS, dotyczący roku ubiegłego. Podwyżka czynszu, o której mowa w zdaniu poprzedzającym będzie następować na podstawie pisemnego oświadczenia **Wydzierżawiającego** i nie wymaga podpisywania aneksu do umowy. Podwyżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym **Dzierżawca** otrzymał oświadczenie o zmianie wysokości czynszu.
3. Czynsz dzierżawy płatny jest bez wezwania, z góry do ..... dnia każdego miesiąca, na konto **Wydzierżawiającego** wskazane na fakturze VAT począwszy od dnia, w którym nastąpi wydanie Gruntu **Dzierżawcy**.
4. **Dzierżawca** jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za grunt oraz opłacać go bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy do kwoty należności dolicza się odsetki ustawowe.
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego **Wydzierżawiającego**.

### § 4

1. **Dzierżawca** jest obowiązany używać Grunt:
  - a) zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem określonym w umowie,
  - b) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności budowlanymi, sanitarnymi i p. poz.
2. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Gruntu, oświadcza że przedmiot dzierżawy jest zdalny do umówionego użytku, zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz zobowiązuje się do przeprowadzania na własny koszt wszystkich remontów niezbędnych do utrzymania tego stanu.
3. **Dzierżawca** ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania Gruntu w stanie nie pogorszonym.

<sup>2</sup> w przypadku regulacji stawki czynszu wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem (GUS)

4. **Dzierżawca** na swój koszt doprowadzi wszystkie media niezbędne do wykorzystywania Gruntu zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 niniejszej umowy i będzie pokrywał wszystkie koszty związane z dostawą mediów.
5. **Dzierżawca** może dokonać robót budowlanych na Gruncie, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, w której określony zostanie szczegółowy zakres robót oraz po uzyskaniu zezwoleń przewidzianych prawem.
6. **Wydzierżawiający** może żądać natychmiastowego naprawienia szkód dokonanych przez **Dzierżawcę** lub powstałych w związku z użytkowaniem przez niego przedmiotu umowy, a w przypadku ich nieusunięcia wykonać niezbędne roboty lub czynności we własnym zakresie na koszt i ryzyko **Dzierżawcy**.
7. W dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy **Dzierżawca** zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego korzystania, a wszelkie ulepszenia, które nie dają się odłączyć od przedmiotu umowy bez jego uszkodzenia, stają się bez odszkodowania własnością **Wydzierżawiającego** (szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawierał będzie protokół zdawczo-odbiorczy). Zwrot przedmiotu dzierżawy zostanie potwierdzony obustronnie podpisanym protokołem zdawczo-odbiorczym.

#### § 5

**Dzierżawca** nie może bez zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:

- a) dokonywać zmian w przedmiocie umowy,
- b) oddawać przedmiot umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę.

#### § 6

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do wywozu wszelkich odpadów na koszt własny, jak również dbać o estetyczny wygląd dzierżawionego Gruntu.
2. **Dzierżawca** ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność materialnoprawną za skutki swojego działania lub zaniechania w związku z użytkowaniem Gruntu, w okresie od przejścia Gruntu do dnia jej zwrotu **Wydzierżawiającemu**.
3. Przed zawarciem umowy dzierżawy **Dzierżawca** wpłacił kaucję na zabezpieczenie czynszu i ewentualnych szkód w wysokości .....-miesięcznego czynszu dzierżawy<sup>3</sup>.
4. Po zakończeniu okresu umowy kaucja, o której mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 5 podlega zwrotowi wraz z ewentualnymi odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek wskazany przez **Dzierżawcę**.
5. Kaucja, o której mowa w ust. 3 zostanie przejęta przez **Wydzierżawiającego** na poczet roszezeń Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania Gruntu.
6. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku korzystania przez **Dzierżawcę** z Gruntu bez tytułu prawnego po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu niniejszej umowy, **Dzierżawca** zobowiązany będzie płacić **Wydzierżawiającemu** odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Gruntu według stawki odpowiadającej 200% stawki miesięcznego czynszu dzierżawy obowiązującej w dniu rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej umowy.

#### § 7

1. Umowa może zostać rozwiązana przez **Wydzierżawiającego** bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania w następujących przypadkach:

<sup>3</sup> w przypadku oddawania gruntu w dzierżawę w trybie przetargowym

- a) jeżeli **Dzierżawca** w sposób rażący będzie naruszał lub uporczywie będzie wykroczał przeciwko postanowieniom umowy i pomimo pisemnego wezwania ze strony **Wydzierżawiającego** nie zaprzestanie takich naruszeń lub wykroczeń,
  - b) jeżeli **Dzierżawca** dopuści się opóźnień w zapłacie czynszu dzierżawy za co najmniej dwa pełne okresy płatności i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania ze strony **Wydzierżawiającego** i wyznaczenia dodatkowego jednomiesięcznego terminu nie ureguje zaległości,
  - c) jeżeli **Dzierżawca** odda przedmiot umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę bez zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej na piśmie.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron, zawartym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
  3. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w każdym czasie, za zgodą Zarządu Powiatu Gdańskiego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
  4. Wygaśnięcie trwałego zarządu nad nieruchomością określoną w § 1 ust. 1 jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

### § 8

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Sprawy nie uregulowane niniejszą umową regulują przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.


**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

Sprawdzono pod względem  
formalno - prawnym

Pruszcz Gdański, dnia 30.09.2018r.

**RADCA PRAWNY**

  
Robert Dargiewicz