

WZÓR Umowa dzierżawy

Zawarta w dniuwpomędzy:

URBIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gnieźnie przy ulicy Chrobrego 24/25 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda IX Wydział Gospodarczy, pod nr KRS 0000069876, o kapitale zakładowym w wysokości 23.649.500,00 zł., NIP: 784-00-41-944, REGON: 630952490, BDO: 000003889 zwaną dalej Wydierżawiającym, reprezentowaną przez: Rafała Tomczaka – Członka Zarządu

a

.....
.....

zwany dalej Dzierżawcą.

W dalszej części umowy Wydierżawiający i Dzierżawca zwani będą również indywidualnie „Stroną” lub łącznie „Stronami”

Strony zgodnie ustaliły, co następuje:

§ 1

Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy (dalej przedmiot dzierżawy) jest dzierżawa gruntu, oddanego w użytkowanie wieczyste znajdującego się na działce o nr ewidencyjnym 4/32 przy ulicy Słonecznej 25A w Gnieźnie, o powierzchni 0,1443 ha, dla którego Sąd Rejonowy w Gnieźnie V Wydział Wieczysty prowadzi księgę wieczystą o nr PO1G/00030536/0, zabudowanego stanowiącym odrębną własność budynkiem.

§ 2

Cel Dzierżawy

1. Strony ustalają, że przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem wynikającym ze sposobu jej zagospodarowania oraz do pobierania pożytków w ramach prawidłowej gospodarki. Dzierżawca nie może zmieniać sposobu zagospodarowania i stanu zabudowy nieruchomości bez zgody Wydierżawiającego. Udzielenie zgody wymaga potwierdzenia na piśmie.

3. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy nie będzie wykorzystywany do działań niezgodnych z prawem, dobrymi obyczajami, czy też zasadami współżycia społecznego.

§ 3

Wydanie przedmiotu Dzierżawy

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie do dnia
2. Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu za pisemnym porozumieniem Stron.
3. Dzierżawca oświadcza, że na dzień podpisania protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy zapoznał się z aktualnym stanem faktycznym przedmiotu dzierżawy (stan zagospodarowania i stan zabudowy), z uwzględnieniem podłączonych mediów oraz oświadcza, że stan ten jest zdatny i adekwatny do jego potrzeb jako Dzierżawcy oraz w związku z tym nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości żadnych zastrzeżeń, ani roszczeń w stosunku do Wydierżawiającego.
4. Na okoliczność wydania przedmiotu dzierżawy sporządzony zostanie protokół, podpisany przez obie strony.
5. Z dniem wydania na Dzierżawcę przechodzą ciężary i korzyści związane z przedmiotem dzierżawy.
6. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy we wskazanym przez Wydierżawiającego terminie i miejscu przekazania przedmiotu dzierżawy lub w przypadku odmowy podpisania protokołu przekazania, Wydierżawiający ma prawo sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo-odbiorczego, na co Dzierżawca wyraża nieodwołalną zgodę.

§ 4

Płatności

1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydierżawiającemu czynsz z tytułu dzierżawy.
2. Strony zgodnie ustalają miesięczną wysokość czynszu w kwocie:
Netto:.....(słownie:.....)
Brutto:.....(słownie:.....)
3. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie wymaga zmiany w formie aneksu.
4. Podstawą zapłaty czynszu będzie faktura VAT, wystawiona przez Wydierżawiającego.
5. Czynsz z tytułu dzierżawy płatny będzie z góry, na rachunek Wydierżawiającego w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury VAT.
6. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze VAT.

7. Opóźnienie w zapłacie należności, skutkować będzie naliczeniem ustawowych odsetek za opóźnienia w transakcjach handlowych.
8. Oprócz czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia opłat za dostawę mediów (zimna woda, kanalizacja) na podstawie odczytów z liczników (podliczników) zgodnie z wystawioną fakturą w terminie wskazanym na fakturze VAT.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych, a także umów z dostawcami mediów, niezbędnych, z uwagi na planowaną działalność. Umowy zawarte, w tym zakresie, muszą zostać zamknięte najpóźniej w dniu zwrotu wydzierżawionej nieruchomości Wydzierżawiającemu.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, na podstawie faktur wystawianych na dane określone w niniejszym ustępie:
Dane do wystawiania i dostarczania faktur:
.....
.....
nr tel. kontaktowego:, e-mail:@.....
11. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt. 6 Ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).
12. Dzierżawca oświadcza, że posiada/nie posiada* status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt. 6 Ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).
13. Wydzierżawiający oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku VAT a konto bankowe wskazane na fakturze jest kontem firmowym, do którego prowadzony jest rachunek bankowy VAT.
14. Dzierżawca oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku VAT i posiada NIP.....
15. Czynsz z tytułu dzierżawy podlega rocznej waloryzacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanym w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w marcu 2026 roku.
16. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 15 niniejszego paragrafu, następować będzie automatycznie bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń w

formie pisemnej, przez doręczenie prawidłowo wystawionej faktury uwzględniającej waloryzację i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§5

Kaucja

1. Dzierżawca na dzień podpisania umowy spełnił warunek wpłaty kaucji zabezpieczającej o równowartości trzymiesięcznego czynszu brutto.
2. Kaucja o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przeznaczone będzie na pokrycie ewentualnych roszczeń wynikających z wykonania umowy.
3. W przypadku braku roszczeń kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w ciągu 30 dni od dnia zdania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym, po zakończeniu umowy.

§ 6

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca będzie ponosił własnym kosztem i staraniem nakłady konieczne na przedmiot dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania drobnych prac remontowych służących zachowaniu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy oraz wszelkich urządzeń w dobrym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym oraz dokonywania wszystkich napraw na własny koszt. Wszelkie zmiany dotyczące przedmiotu dzierżawy, wyposażenia i urządzeń, noszące cechy modernizacji, przebudowy, rozbudowy, adaptacji, wymiany, itp. wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o zaistniałych nieprawidłowościach dotyczących stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca zapewni utrzymanie czystości i porządku wokół przedmiotu dzierżawy, w tym m.in. utrzymania zieleni, koszenia trawy, usunięcia błota, śniegu, lodu, zarówno z terenu jak i powierzchni dachu.
6. W przypadku nie podejmowania przez Dzierżawcę działań, o których mowa w ust. 5 Wydierżawiający – po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do ich wykonania – uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Wydierżawiającego, na co Dzierżawca wyraża nieodwołalną zgodę.

7. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać nieruchomość w stanie nie pogorszonym przez cały czas trwania dzierżawy i w takim stanie zwrócić nieruchomość w dniu zakończenia umowy lub jej rozwiązania przed upływem terminu, na który została zawarta.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do przedkładania Wydierżawiającemu dokument potwierdzający opróżnianie zbiorników bezodpływowych (szamba), paragony i faktury VAT albo inne zgodne z prawem dokumenty księgowe potwierdzające uiszczenie opłaty za usługę opróżniania zbiorników bezodpływowych wystawiane przez uprawnionych do tego przedsiębiorców.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do opróżniania zbiornika z częstotliwością zapewniającą niedopuszczenie do jego przepełnienia bądź wylewania na powierzchnię terenu - przynajmniej raz na dwa miesiące.
10. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.

§ 7

Korzystanie przez osoby trzecie

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani w żaden sposób udostępnić osobom trzecim bez wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności uprzedniej zgody Wydierżawiającego.

§ 8

Nakłady

1. Wszelkie remonty, zmiany, ulepszenia nie stanowiące nakładów koniecznych wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego
2. Prace opisane w ust. 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca przeprowadzi na własny koszt i ryzyko, o ile Wydierżawiający nie postanowi inaczej. Dzierżawca nie będzie dochodził od Wydierżawiającego roszczeń z tytułu poczynionych w przedmiocie dzierżawy nakładów ulepszeń.

§9

Obowiązki i wypowiedzenie umowy

1. Umowa została zawarta na czas określony **tj. 10 lat od daty zawarcia umowy.**
2. W przypadku opuszczenia przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bez protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, Wydierżawiający dokona samodzielnie, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego z daty przejęcia przedmiotu

dzierżawy przez Dzierżawcę, porównania stanu przedmiotu dzierżawy ze stanem istniejącym w dacie przejęcia przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający ma prawo jednostronnego przejęcia przedmiotu dzierżawy, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na adres doręczeń, wynikający z niniejszej umowy. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń związanych z przejęciem jednostronnym przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego, a pozostawione w nim rzeczy uznaje się za porzucone, z zamiarem wyzbycia się ich własności.

3. Wydierżawiający może odstąpić od niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w szczególności w następujących przypadkach:
 - a) stwierdzenia dewastacji przedmiotu dzierżawy;
 - b) dokonania przeróbek w przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - c) poddzierżawy lub oddania do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - d) naruszenia innych, istotnych postanowień umowy.
4. Odstąpienie od umowy przez Wydierżawiającego w razie zaistnienia którejkolwiek z przesłanek opisanych powyżej będzie skuteczne z dniem doręczenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu. Oświadczenie musi zostać sporządzone w formie pisemnej i wskazywać na podstawy rozwiązania. Prawo do dokonania odstąpienia może zostać wykonane przez uprawnioną do tego Stronę w terminie 30 dni od daty zaistnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie.

§10

Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Po ustaniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy, w stanie nie pogorszonym, w stosunku do stanu z dnia zawarcia umowy.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy powinien nastąpić nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty ustania niniejszej umowy. Podstawą przekazania będzie protokół zdawczo odbiorczy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do opróżnienia, posprzątania i wydania przedmiotu dzierżawy. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wydierżawiający uprawniony jest do posprzątania przedmiotu dzierżawy, naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej, na koszt Dzierżawcy.
4. O ile Strony na podstawie odrębnego porozumienia nie postanowią inaczej, po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć nakłady, inne niż konieczne i inne niż te, na które Wydierżawiający wyraził zgodę na piśmie, na własny koszt i ryzyko, w sposób gwarantujący, że stan nieruchomości nie zostanie pogorszony w stosunku do stanu z dnia jej

wydania Dzierżawcy w terminie określonym przez Wydierżawiającego. Bez względu na powyższe, z chwilą ustania Umowy wszelkie nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy lub pozostawione w przedmiocie dzierżawy przechodzą na rzecz Wydierżawiającego, bez prawa żądania przez Dzierżawcę z tego tytułu w stosunku do Wydierżawiającego jakichkolwiek roszczeń, bez względu na rodzaje tychże nakładów, chyba że Strony w odrębnym porozumieniu zawartym na piśmie pod rygorem nieważności uzgodnią inaczej.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności
3. Każda ze stron wskazuje, że korespondencja dotycząca wykonania umowy powinna być kierowana do niej na następujący adres:
 - URBIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Chrobrego 24/25, 62-200 Gniezno,
 -Osoby odpowiedzialne za kontakt :
 - a) z ramienia Wydierżawiającego –.....
 - tel.
 - email:
 - b) z ramienia Dzierżawcy.....
 - tel.
 - email:
4. Dzierżawca zobowiązuje się informować niezwłocznie Wydierżawiającego o wszelkich zmianach adresu siedziby, adresów elektronicznych wskazanych w niniejszej umowie, w okresie jej obowiązywania, pod rygorem uznania za skuteczne wszelkich doręczeń na adres wskazany powyżej. Wszelkie zaniedbania w tym zakresie obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który nie wykonał obowiązku zawiadomienia określonego w niniejszym ustępie.
5. Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu dla Wydierżawiającego.

§11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Załączniki:

1. Oferta Dzierżawcy
2. Klauzula RODO
3. Protokół