UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia ..................

w Jaworze pomiędzy Powiatem Jaworskim, w imieniu którego działa Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Jaworze reprezentowane przez Dyrektora ………………………………………………….

przy kontrasygnacie ……………………… ……………………………………………………………

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

…................................................................................................................................................................

z siedzibą przy ul…………… w ……………, kod: ………………

wpisaną do rejestru ………………………………………………..

NIP ………………………………., REGON ……………………………….

reprezentowanym przez .............................................................................................................................

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

zwane dalej pojedynczo „Stroną”, a łącznie „Stronami”,

§ 1.

[Przedmiot dzierżawy]

1. Wydzierżawiający na podstawie Umowy oddaje Dzierżawcy w dzierżawę zabudowaną nieruchomość gruntowa wraz z infrastrukturą………… położoną przy ul. ……….., w miejscowości ……………, w obrębie …. ……, powiat ….., województwo ……., o łącznej powierzchni …… ha, stanowiącą działki o nr ewid. …………., dla której prowadzona jest księga wieczysta ……………. przez Sąd Rejonowy w ……….. … Wydział Ksiąg Wieczystych, zwane dalej „Przedmiotem dzierżawy”. Na nieruchomości posadowione są następujące obiekty: ……………………….., o pow. użytkowej ………….. m², ……………….. o pow. użytkowej ……….. m2, ……………….. o pow. użytkowej ………………… m2. Mapa nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Umowy.

2. Dzierżawca będzie używał Przedmiot dzierżawy do prowadzenia działalności polegającej na ………………..

3. Bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie jest uprawniony do poddzierżawienia, wynajmowania lub oddania osobie trzeciej do nieodpłatnego korzystania zarówno całości jak i części Przedmiotu dzierżawy.

§ 2.

[Oświadczenia Wydzierżawiającego]

Wydzierżawiający oświadcza, że:

1) przedmiotu dzierżawy pozostaje w jego trwałym zarządzie;

2) przedmiot dzierżawy, nie jest obciążony prawami i roszczeniami osób trzecich za wyjątkiem służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez działkę nr 350/12 oraz umową użyczenia na rzecz Spółki Wodnej „Kaczorów” części terenu na działce nr ……, na której znajduje się oczyszczalnia ścieków oraz ujęcie wody.

3) w stosunku do Przedmiotu dzierżawy nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne, mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Dzierżawcę.

§ 3.

[Oświadczenia Dzierżawcy]

Dzierżawca oświadcza, że:

1) posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań związanych z realizacją Umowy na rzecz Wydzierżawiającego oraz podmiotów trzecich, a także czynienie nakładów, do których jest zobowiązany na podstawie Umowy;

2) znany jest mu stan prawny i faktyczny, w szczególności stan techniczny i funkcjonalny Przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że Przedmiot dzierżawy zostaje oddany w stanie przydatnym do umówionego użytku i spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, w tym wymogi prawne, ewentualnie przystosuje go we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad Przedmiotu dzierżawy, zarówno istniejących w dniu zawarcia Umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu i o odszkodowanie, a także wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne. Wydzierżawiający nie odpowiada za wady ukryte stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy.

§ 4.

[Obowiązki Dzierżawcy]

1. W trakcie trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest, w szczególności, do:

1) wykorzystywania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1. ust. 2 Umowy oraz do przestrzegania przepisów: BHP, p.poż., środowiskowych, sanitarnych oraz innych obowiązków prawnych związanych z używaniem Przedmiotu dzierżawy jak i porządku publicznego, a także dobrych obyczajów,

2) terminowej zapłaty czynszu zgodnie z § 7. Umowy, a także wszelkich opłat wynikających z zawartej Umowy, w tym opłat eksploatacyjnych,

3) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Przedmiotu dzierżawy. Kopia polisy ubezpieczeniowej stanowi Załącznik nr 3 do Umowy. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania polisy ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania Umowy oraz terminowego opłacania należnych składek ubezpieczeniowych. W przypadku, gdy termin ważności polisy będzie upływał przed dniem zakończenia obowiązywania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu dokument potwierdzający przedłużenie obowiązywania polisy bądź nową polisę, na warunkach niemniej korzystnych niż polisa wskazana powyżej, najpóźniej na 2 dni przed upływem terminu ważności polisy,

4) uzyskania od właściwych organów wszelkich uzgodnień, pozwoleń i koncesji itp. wynikających ze stosownych powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie prowadzonej działalności na terenie będącym Przedmiotem dzierżawy,

5) wyposażenia we własnym zakresie Przedmiotu dzierżawy w wymagany przepisami prawa sprzęt ppoż.,

6) utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w należytym porządku, właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami i w związku z tym przeprowadzania na własny koszt i własnym staraniem nakładów i napraw wynikających z bieżącej eksploatacji Przedmiotu dzierżawy,

7) dokonywania wszelkich okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych, instalacji i przewodów zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym Rozdziałem 6 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane,

8) dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją Przedmiotu dzierżawy,

9) utrzymania czystości i estetyki w obrębie Przedmiotu dzierżawy,

10) po zakończonym okresie dzierżawy zobowiązuje się opuścić i zwrócić Przedmiot dzierżawy w takim stanie jakim go otrzymał, w szczególności przywrócić do takiego stanu do dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy, z zachowaniem § 5. ust. 10 Umowy.

2. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca, mogą być prowadzone wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, p.poż, itp. Dzierżawca poinformuje Wydzierżawiającego o zakresie prac, planowanym terminie ich przeprowadzenia oraz o wszelkich innych istotnych okolicznościach dotyczących planowanych robót. Obowiązkiem Dzierżawcy w tym zakresie jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji państwowej i samorządowej.

3. Dzierżawca będzie użytkował Przedmiot dzierżawy zgodnie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, zwłaszcza przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z ze zm.) oraz wykonywał obowiązki ustalone w Rozdziale 6 – „Utrzymanie obiektów budowlanych”.

4. Dzierżawca zobowiązany jest bezzwłocznie poinformować Wydzierżawiającego o zdarzeniach losowych i innych wynikłych na Przedmiocie dzierżawy, m.in. próbie włamania/kradzieży, uszkodzenia budynku lub budowli.

5. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie i mieniu wyrządzone Wydzierżawiającemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem Przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności.

6. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić Wydzierżawiającemu lub upoważnionemu przez niego na piśmie przedstawicielowi, dokonywania przeglądu lub kontroli Przedmiotu dzierżawy, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia poinformowania o tym Dzierżawcę. Wówczas Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia podczas przeglądu lub kontroli obecności upoważnionej przez Dzierżawcę osoby.

7. Strony są zobowiązane do wzajemnego informowania o terminach przeglądów lub kontroli wyznaczonych przez organy nadzoru, z niezbędnym wyprzedzeniem umożliwiającym drugiej Stronie wzięcie udziału w czynnościach przeglądów lub kontroli. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić Przedmiot dzierżawy organom nadzoru w terminach wyznaczonych przez te organy w celu dokonania przeglądów lub kontroli. W przypadku odmowy udostępnienia, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego (bez udziału Dzierżawcy) wstępu na Przedmiot dzierżawy wraz z organami nadzoru i dokonania niezbędnych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z odmową udostepnienia Przedmiotu dzierżawy i koniecznością samodzielnego wejścia na Przedmiot Dzierżawy. Wydzierżawiający nie jest odpowiedzialny za szkody zaistniałe w Przedmiocie dzierżawy w związku z samodzielnym wejściem.

8. W przypadku niebezpieczeństwa lub wyższej konieczności Wydzierżawiającemu lub upoważnionemu przez niego przedstawicielowi przysługuje prawo do wejścia na teren Przedmiotu dzierżawy o każdej porze dnia i nocy wtedy, gdy niebezpieczeństwa nie można uniknąć w inny sposób lub gdy jest to konieczne.

9. Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić Wydzierżawiającemu i osobie trzeciej przez niego wskazanej Przedmiot dzierżawy w przypadku planowanej sprzedaży Przedmiotu dzierżawy, w celu dokonania wizji lokalnej Przedmiotu dzierżawy, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia poinformowania o tym Dzierżawcy.

§ 5.

[Przekazanie i zwrot Przedmiotu dzierżawy]

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do przekazania Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy do ….. dni roboczych od daty doręczenia przez Dzierżawcę oświadczeń, o których mowa w § 8. ust. 4 Umowy oraz wpłaceniu kaucji gwarancyjnej, o której mowa w 8. ust. 1 Umowy.

2. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo–odbiorczego, stanowiącego Załącznik nr 2 do Umowy, zawierającego opis stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy. Do Protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa przekazywanego Przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do opuszczenia i zwrotu Przedmiotu dzierżawy w terminie ….. dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy w takim stanie jakim go otrzymał, w szczególności przywrócenia do takiego stanu do dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy, z zachowaniem ust. 10 poniżej.

4. Zwrot Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo–odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego nieruchomości. W przypadku zgłoszenia uwag przez Wydzierżawiającego co do stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy, Strony sporządzą protokół zastrzeżeń, zaś Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia zgłoszonych w protokole naruszeń w terminie … dni. Wówczas Strony ponowienie przystąpią do dokonania zwrotu Przedmiotu dzierżawy i sporządzą Protokół zdawczo-odbiorczy. Do Protokołu zdawczo-odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa zwracanego Przedmiotu dzierżawy.

5. W przypadku opóźnienia w zwrocie lub braku zwrotu Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu tytułem odszkodowania dwukrotność wartości czynszu za okres bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy.

6. W przypadku nieprzywrócenia przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy do takiego stanu w jakim go otrzymał, Wydzierżawiający jest uprawniony do wykonania robót na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Wydzierżawiający jest uprawniony do skorzystania z kaucji gwarancyjnej, a Dzierżawca jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego poniesionych przez niego wydatków, niepokrytych z kaucji gwarancyjnej.

7. Brak zwrotu Przedmiotu dzierżawy nie powoduje automatycznego przedłużenia okresu obowiązywania Umowy.

8. W przypadku odmowy Dzierżawcy podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego lub niewzięcia udziału w czynnościach odbioru Przedmiotu dzierżawy, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania Protokołu zdawczo-odbiorczego, który wywołuje takie same skutki jak sporządzony i podpisany przez obie Strony, w szczególności obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat. Dodatkowo Dzierżawca odpowiada także za straty, które Wydzierżawiający poniósł, zaistniałe w wyniku działań lub zaniechań Dzierżawcy opisanych powyżej oraz korzyści, które mógłby osiągnąć.

9. W przypadku odmowy zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający jest uprawniony do odłączenia mediów. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z odmową zwrotu Przedmiotu dzierżawy i koniecznością dokonania czynności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w tym odpowiedzialność za szkody zaistniałe w Przedmiocie dzierżawy. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody majątkowe i osobowe powstałe u Dzierżawcy lub osób trzecich, a związane z odmową zwrotu Przedmiotu dzierżawy i koniecznością dokonania czynności, o których mowa w zdaniu pierwszym.

10. Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy lub jej wygaśnięcie z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego ulepszeń i nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na Przedmiot dzierżawy oraz przechodzą one na własność Wydzierżawiającego, chyba że Strony postanowią inaczej i postanowienia te wprowadzą do Umowy w formie aneksu.

§ 6.

[Osoby odpowiedzialne za realizację Umowy]

1. Strony wyznaczają niżej wymienione osoby, jako osoby uprawnione do kontaktowania się w związku z realizacją Umowy:

a) w imieniu Wydzierżawiającego - (imię i nazwisko, nr tel., mail)…………………................................

b) w imieniu Dzierżawcy – (imię i nazwisko, nr tel., mail)…………………..............................................

2. Każda ze Stron ma prawo do zmiany w każdym czasie osoby odpowiedzialnej za realizację Umowy po jej stronie. Zmiana taka nie wymaga zmiany Umowy, wymaga jednak uprzedniego poinformowania o tym drugiej Strony, pod rygorem nieważności ustaleń poczynionych między wyznaczonymi wcześniej osobami. Osoby odpowiedzialne mają prawo do składania wszelkich oświadczeń związanych z realizacją Umowy, za wyjątkiem składania oświadczeń woli.

§ 7.

[Czynsz dzierżawny i opłaty]

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydzierżawiającemu z góry w okresach miesięcznych czynsz dzierżawny w wysokości netto: ………………. PLN (słownie: …………….. złotych …/100), powiększony o należny podatek VAT.

2. Czynsz dzierżawny za niepełne miesiące dzierżawy liczony będzie proporcjonalnie do liczby dni, przez które Dzierżawca korzysta z Przedmiotu dzierżawy, przy czym do wyliczenia przyjmuje się, że miesiąc liczy 30 dni.

3. Czynsz dzierżawny będzie płatny przez Dzierżawcę w terminie do …. dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego i doręczonej na adres Dzierżawcy wskazany w niniejszej Umowie.

4. Czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji. Zmiany czynszu dzierżawnego z tytułu waloryzacji następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej „Wskaźnik”). Waloryzacja nastąpi wyłącznie w przypadku wzrostu Wskaźnika. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu waloryzacji nie stanowią zmian warunków Umowy, nie wymagają zawarcia aneksu do umowy i następują za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający dokona pierwszej waloryzacji w roku kalendarzowym, następującym po roku kalendarzowym, w którym została zawarta Umowa, a w kolejnych latach po ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wzrostu Wskaźnika.

5. Oprócz wskazanego w ust. 1 powyżej czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem Przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności, a w szczególności:

− opłat eksploatacyjnych (w tym opłat stałych) za energię elektryczną, wodę, wywóz nieczystości stałych oraz odprowadzanie nieczystości płynnych – płatnych na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego i rozliczenia zużycia wynikającego z odczytów liczników itp. – stany liczników w/w mediów zostaną spisane w protokole zdawczo – odbiorczym w dniu przekazania Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy;

− innych opłat związanych z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę, w tym opłaty abonamentowej za radioodbiorniki oraz telewizory używane w Przedmiocie dzierżawy oraz kosztów okresowych kontroli stanu technicznego Przedmiotu dzierżawy;

− do złożenia w terminie 14 dni od daty podpisania Umowy w urzędzie właściwej gminy deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu kopii deklaracji wraz z potwierdzeniem jej złożenia we właściwym urzędzie.

6. Za opóźnienie w terminie zapłaty czynszu dzierżawnego oraz innych opłat, o których mowa powyżej, Dzierżawca zobowiązany jest bez wezwania samodzielnie naliczyć i zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie, przy czym Strony przyjmują, że rok kalendarzowy ma 365 dni.

7. Dzierżawca ponosi wszelkie opłaty lokalne, za wyjątkiem należności z tytułu podatków od nieruchomości.

§ 8.

[Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy]

1. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, Dzierżawca wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości odpowiadającej 4-miesięcznej stawce czynszu brutto. Wpłacone przez Dzierżawcę wadium, tj. ………………,00 PLN (słownie: …………… tysięcy pięćset złotych 00/100), zostanie zaliczone na poczet kaucji gwarancyjnej. Pozostałą część kwoty Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy Spółki numer ……………………………….

2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Dzierżawcy nominalnie, w terminie 30 dni od dnia zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu oraz rozliczeniu lub potrąceniu wszystkich opłat i innych należności Wydzierżawiającego wynikających z Umowy.

3. Kaucja gwarancyjna nie jest oprocentowana. W przypadku skorzystania z kaucji gwarancyjnej w trakcie obowiązywania Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do uzupełnienia brakującej kwoty w terminie 7 dni od dnia zmniejszenia wartości kaucji gwarancyjnej.

4. Dzierżawca zobowiązuje się w dniu zawarcia Umowy, przed wydaniem Przedmiotu dzierżawy, złożyć przed notariuszem wskazanym przez Wydzierżawiającego oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji:

1) w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. wprost z aktu notarialnego odnośnie wynikającego z Umowy obowiązku opuszczenia i zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu w terminach określonych w Umowie;

2) w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. wprost z aktu notarialnego do wysokości ………………….. PLN odnośnie wynikającego z Umowy obowiązku terminowej zapłaty Wydzierżawiającemu czynszu brutto oraz opłat dodatkowych, o których mowa w § 7. Umowy a także wszelkich innych należności wynikających z Umowy, w tym w szczególności naliczonych na podstawie § 4. i 5. Umowy wraz z odsetkami ustawowymi oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego.

koszt aktów notarialnych ponosi Dzierżawca..

5. Do dnia złożenia przez Dzierżawcę zabezpieczeń opisanych w niniejszym paragrafie, Wydzierżawiający może powstrzymać się od wydania Przedmiotu dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że niezależnie od powyższego, Dzierżawca jest obowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat, o których mowa w § 7. Umowy od dnia określonego w § 9. Umowy, jako pierwszy dzień obowiązywania Umowy.

§ 9.

[Okres obowiązywania Umowy]

Umowa została zawarta na czas określony, ….. lat, tj. od dnia ….. ….. 2022 roku do dnia …. …… 20…… roku.

§ 10.

[Wypowiedzenie Umowy]

1. Z zastrzeżeniem postanowień przepisów art. 678 § 1 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego, Wydzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia Umowy nie później niż na trzy miesiące przed upływem … miesiąca obowiązywania umowy, tj. do dnia ………………….

2. Wydzierżawiający jest uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych przesłanek:

1) korzystania przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem,

2) poddzierżawienie, wynajęcie lub oddanie osobie trzeciej do nieodpłatnego korzystania całości lub części Przedmiotu dzierżawy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,

3) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za pełny jeden okres płatności,

4) niezłożenia zabezpieczeń określonych w § 8. Umowy,

5) nieuzupełnienia kaucji gwarancyjnej zgodnie z § 8. Umowy,

6) naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek postanowienia Umowy,

7) wydania nakazu zajęcia majątku Dzierżawcy,

8) zaistnienia okoliczności, ze względu których jest wątpliwe, czy Dzierżawca ma możliwość realizować Przedmiot Umowy, np. istnieją przesłanki by wszcząć postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne przedsiębiorstwa Dzierżawcy.

3. W przypadku wystąpienia przesłanek określonych w ust. 1 pkt 1-6 powyżej Wydzierżawiający uprzednio wezwie Dzierżawcę odpowiednio do zapłaty należnego czynszu, złożenia zabezpieczenia lub zaprzestania naruszeń i wyznaczy w tym celu odpowiedni termin, nie krótszy niż 7 dni, zaś w przypadku określonym w ust. 1 pkt 7 i 8, Wydzierżawiający może wypowiedzieć Umowę w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

4. Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń, w tym w szczególności związanych z przedterminowym zakończeniem obowiązywania Umowy.

§ 11.

[Kary umowne]

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w przypadku:

1) rozwiązania, wypowiedzenia, lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron z winy Dzierżawcy w wysokości 20% łącznego wynagrodzenia brutto za cały czas trwania Umowy,

2) zwłoki w zwrocie lub braku zwrotu Przedmiotu dzierżawy – w wysokości dwukrotności wartości czynszu za cały okres zwłoki;

3) naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek postanowienia Umowy – w wysokości 500,00 PLN (słownie: pięćset złotych 00/100) za każdy przypadek.

2. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 powyżej podlegają łączeniu.

3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym w przypadku, jeśli szkoda wynikła z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przewyższa wartość zastrzeżonej kary umownej bądź wynika z innych tytułów niż zastrzeżone.

4. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych należnych Wydzierżawiającemu na mocy powyższych postanowień z kaucji gwarancyjnej.

§ 12.

[Postanowienia końcowe]

1. Przeniesienie praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z Umowy na osoby trzecie wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

2. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

3. Wszelkie oświadczenia winny być kierowane na adresy wskazane w Umowie, z tym zastrzeżeniem, że oświadczenia woli na piśmie. Zmiana adresu nie wymaga zmiany Umowy, aczkolwiek w razie niepoinformowania drugiej strony o zmianie adresu, doręczenie dokonane na adres dotychczasowy uznaje się za skuteczne.

5. Wszelkie zmiany, rozwiązanie, wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Spory powstałe w związku z realizacją Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

7. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

8. Wszelkie załączniki do Umowy, stanowią jej integralną część.

9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Dzierżawca Wydzierżawiający

Lista załączników:

1. Załącznik nr 1 – Mapa nieruchomości.

2. Załącznik nr 2– Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Załącznik nr 3 – Kopia polisy ubezpieczeniowej.

Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego

Dotyczy: przekazania nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr ….., obręb ……, o powierzchni …….. ha, zabudowaną budynkami ośrodka wypoczynkowego, położoną przy ul. ……………… w ………………., woj. …………………, powiat …………….., gmina ………….. dla której Sąd Rejonowy w ………….. …. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr ……………, wraz z wyposażeniem (dalej „Przedmiot dzierżawy”).

Strona przyjmująca (Wydzierżawiający/Dzierżawca\*): ………………………………………………;

Strona przekazująca (Wydzierżawiający/Dzierżawca\*): ………………………………………………;

Osoby biorące udział w odbiorze:

Ze strony Wydzierżawiającego:

1. ……………………………;

2. ……………………………;

Ze strony Dzierżawcy:

1. ……………………………;

2. ……………………………;

1. Nieruchomość:

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

2. Budynki i obiekty inżynierii (budowle):

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

3. Wyposażenie:

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

4. Stan liczników na dzień przekazania/odbioru\*:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

5. Uwagi:

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

6. Załączniki:

1. …..
2. …..
3. …..

Protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron

Przekazujący Przyjmujący