UMOWA DZIERŻAWY NR .... / ZDW / 2013

W dniu ..... r w Krakowie pomiędzy **Zarządem Dróg Wojewódzkich Krakowie 30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56,** zwanym dalej **Wydzierżawiającym** reprezentowanym przez :
mgr inż. Marta Maj – p.o. Dyrektor
a,
.....
zwanym dalej **Dzierżawcą** reprezentowanym przez :
.....
została zawarta umowa o następującej treści :

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę .....
2. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich.

§ 2

1. Niniejszą umowę Strony zawierają od dnia ..... roku na czas nieokreślony.
2. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego.

§3

1. Wydzierżawiana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Dzierżawcę na cele magazynowo – składowe w związku z realizacją zadania w ramach realizacji umowy nr U-41/2011/RDWT z dnia 22.06.2011 roku na „Kompleksowe (letnie i zimowe) utrzymanie dróg wojewódzkich na terenie województwa malopolskiego w latach 2011 – 2014
2. Dzierżawca z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.
3. Podstawą przekazania obiektu Dzierżawcy będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę.
4. Wszelkie modernizacje wykonywane będą przez Dzierżawcę w oparciu o pisemne uzgodnienie z Wydzierżawiającym. Koszt tych prac pokrywać będzie Dzierżawca. Zakres koniecznych do wykonania prac każdorazowo uzgadniany będzie w formie pisemnej z określeniem wartości prac.
5. Po rozwiązaniu umowy Wydzierżawiający może zatrzymać bez konieczności zapłaty wykonane ulepszenia a Dzierżawca nie będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.
6. Wydzierżawiający zobowiązuje się dostarczyć energię elektryczną dla Dzierżawcy wyłącznie do licznika energii. Poza licznikiem za stan instalacji elektrycznej odpowiada Dzierżawca.

§ 4

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- użytkowania przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 w sposób odpowiadający przeznaczeniu
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p. poż., bhp, ochrony mienia oraz ochrony środowiska, a w przypadku uchybień stwierdzonych przez organy kontrolne ponosi odpowiedzialność prawną i finansową ,
- utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym, wykonywania przeglądów instalacji elektrycznej, dokonywania konserwacji i wszystkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
- utrzymania zainstalowanych w obiektach urządzeń w stanie nie pogorszonym oraz po okresie zimowym tj. do 30 kwietnia dokonywać przeglądów urządzeń z udzialem przedstawiciela Wydzierżawiającego,
- utrzymania porządku, czystości i estetyki na placu i ciągach pieszych,
- posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC;

§ 5

Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 6

Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:

- poddzierżawiania przedmiotu umowy bez zgody Wydzierżawiającego,
- oddania przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wydzierżawiającego,
- używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową, w szczególności przeznaczenie przedmiotu umowy na cel inny niż określony w § 3 pkt. 1 umowy, albo gdy przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenia,
- zwłoki w zapłacie czynszu i świadczeń za dwa okresy płatności,
- braku lub nie kontynuowaniu polisy ubezpieczenia OC,
- nie uzupełnienia kaucji o wymaganą kwotę.
- rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy nr U-41/2011/RDWT z dnia 22.06.2011 roku na „Kompleksowe (letnie i zimowe) utrzymanie dróg wojewódzkich na terenie województwa małopolskiego w latach 2011 – 2014".

§ 7

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym w stopniu większym, niż wynika to z naturalnego zużycia eksploatacyjnego. Podstawą przekazania obiektu będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od sporządzenia Protokołu zdawczo odbiorczego do trzech dni po rozwiązaniu umowy, Wydzierżawiający jednostronnie opisze stan opuszczonego obiektu.
2. Jeżeli pomimo zakończenia umowy w sposób w niej określony Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego dalej korzysta z nieruchomości, zobowiązany jest do uiszczenia należności z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
3. Uszkodzenia powstałe w czasie trwania najmu i nie naprawione do czasu rozwiązania umowy, zostaną usunięte przez Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
4. W przypadku gdy do ustalonego dnia podpisania przejęcia obiektu Protokołem zdawczo odbiorczym, Dzierżawca nie ureguluje wszystkich zobowiązań Protokół nie zostanie podpisany. W takim przypadku Wydzierżawiającemu przysługiwało będzie prawo do dalszego naliczania opłat za bezumowne zajmowanie nieruchomości.

§ 8

1. Tytułem czynszu za przedmiot dzierżawy Dzierżawca płacić będzie miesięcznie kwotę ..... zł netto (słownie: ..... /100 netto), do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.
   Czynsz dzierżawy naliczany od dnia przekazania pomieszczeń protokołem.
2. Czynsz dzierżawy przez okres obowiązywania umowy będzie podlegał corocznej waloryzacji 1 raz w roku na podstawie wskaźnika GUS tj. wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Czynsz dzierżawy określony z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji obowiązywać będzie strony umowy począwszy od miesiąca następnego w którym został ogłoszony o czym Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę odrębnym pismem. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w niniejszym punkcie nie wymaga zmiany umowy.
3. Czynsz dzierżawy należy wpłacać z góry do 10 – go każdego miesiąca przelewem na konto ZDW

Kredyt Bank III/O Kraków nr 89 1500 1979 1219 7000 1937 0000.

4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat i świadczeń określonych w § 8 ust.5 niniejszej umowy, w przypadku zmiany ich cen. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku.
5. Oprócz czynszu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty świadczeń :
   – za energię elektryczną ryczałt ,
6. Świadczenia, o których mowa w pkt.5 płatne będą przelewem do 14 dni od wystawienia faktury.
7. Strony ustalają kaucję, która nie podlega oprocentowaniu i wynosi .....,00 zł tj. 200 % miesięcznego czynszu dzierżawy netto (bez podatku VAT).
8. Wydzierżawiający ma prawo do rozliczenia wszelkich zobowiązań Dzierżawcy w stosunku do Wydzierżawiającego z kaucji.
9. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 8 ust.7 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wydzierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 6 niniejszej umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wydzierżawiającego. Z chwilą zdania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo - odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Dzierżawcy.

§ 9

Opóźnienie w zapłacie czynszu i świadczeń spowoduje naliczenie odsetek ustawowych w stosunku miesięcznym.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Uchwały Nr XVII/279/12 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa Małopolskiego oraz wojewódzkich osób prawnych (tekst ujednolicony).

§11

Zmiany w niniejszej umowie dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**