

UMOWA DZIERŻAWY NR / ZDW / 201.....

W dniu r w Krakowie pomiędzy **Zarządem Dróg Wojewódzkich Krakowie 30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56**, zwanym dalej **Wydierżawiającym** reprezentowanym przez :

Marta Maj – Dyrektor

a,

....., z siedzibą w

.....KRS; NIP.....

zwanym dalej **Dzierżawcą** reprezentowanym przez :

.....

.....

została zawarta umowa o następującej treści :

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę,
w
2. Wydierżawiający 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. Wydierżawiana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Dzierżawcę w celu
Dzierżawca z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym.
2. Podstawą przekazania obiektu Dzierżawcy będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę.
3. Wszelkie modernizacje wykonywane będą przez Dzierżawcę w oparciu o pisemne uzgodnienie z Wydierżawiającym. Koszt tych prac pokrywać będzie Dzierżawca. Zakres koniecznych do wykonania prac każdorazowo uzgadniany będzie w formie pisemnej z określeniem wartości prac. Po rozwiązaniu umowy Wydierżawiający może zatrzymać bez konieczności zapłaty wykonane ulepszenia a Dzierżawca nie będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Wydierżawiający 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 nie pogorszonym,
- utrzymania zainstalowanych w obiektach urządzeń w stanie nie pogorszonym oraz po okresie zimowym tj. do 30 kwietnia dokonywać przeglądów urządzeń z udziałem przedstawiciela Wydierżawiającego,
- 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 Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 6

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

- poddzierżawiania przedmiotu umowy bez zgody Wydierżawiającego,
- oddania przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wydierżawiającego,
- 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,
- opóźnień w zapłacie czynszu i świadczeń za dwa okresy płatności,
- braku lub nie kontynuowania ubezpieczenia OC,
- nie uzupełnienia kaucji o wymaganą kwotę.

§ 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 Wydierżawiającego i Dzierżawcę. W przypadku uchylania się Dzierżawcy od sporządzenia Protokołu zdawczo odbiorczego do trzech dni po rozwiązaniu umowy, Wydierżawiający jednostronnie opíše stan opuszczonego obiektu.
2. Jeżeli pomimo zakończenia umowy w sposób w niej określony Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego dalej korzysta z nieruchomości, zobowiązany jest do uiszczenia należności z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości nie mniejszej niż 250% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy.
3. W przypadku gdy do ustalonego dnia podpisania przejęcia obiektu Protokołem zdawczo odbiorczym, Dzierżawca nie ureguluje wszystkich zobowiązań Protokół nie zostanie podpisany. W takim przypadku Wydierżawiającemu przysługiwało będzie prawo do dalszego naliczania opłat za bezumowne zajmowanie nieruchomości.
4. Uszkodzenia powstałe w czasie trwania najmu i nie naprawione do czasu rozwiązania umowy, zostaną usunięte przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

§ 8

1. Tytułem czynszu za przedmiot dzierżawy Dzierżawca płacić będzie miesięcznie kwotę,00 zł netto (słownie:00 /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 Wydierżawiający 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 27 1240 6292 1111 0010 5127 9711.
4. Oprócz czynszu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty świadczeń :
 - energia elektryczna - oświetlenie magazynu i terenu - ryczałt 50 kWh.
5. Wydierżawiający 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.

6. Świadczenia, o których mowa w pkt.5 płatne będą przelewem do 14 dni od wystawienia faktury.
7. Wywóz odpadów komunalnych Dzierżawca organizuje indywidualnie poprzez zawarcie umowy z firmą usługową i ponosi wszelkie koszty z tego tytułu.
8. Podatek od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej obciąża Dzierżawcę.
9. Strony ustalają kaucję, która nie podlega oprocentowaniu i wynosi ,00 zł tj. 200 % miesięcznego czynszu dzierżawy netto (bez podatku VAT).
10. Wyzierżawiający ma prawo do rozliczenia wszelkich zobowiązań Dzierżawcy w stosunku do Wyzierżawiającego z kaucji.
11. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 8 ust.10 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wyzierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wyzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 6 niniejszej Umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wyzierżawiającego. Z chwilą zdania lokalu użytkowego za 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.

Wyzierżawiający

Dzierżawca