

UMOWA DZIERŻAWY NR/ ZDW / 2015

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

Marta Maj – Dyrektor

a,

.....
zwanym dalej **Dzierżawcą** została zawarta umowa o następującej treści :

§ 1

1. W wyniku przeprowadzonego postępowania - przetarg ofertowy nieograniczony - Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę pow.na terenie, wskazane i określone załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik do umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich.

§ 2

1. Niniejszą umowę Strony zawierają od dnia roku na czas określony tj. 3 lata.

§3

1. Wydzierżawiana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Dzierżawcę w celu składowania materiałów i stacjonowania pojazdów w związku prowadzoną działalnością gospodarczą. Dzierżawca z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.
2. Podstawą przekazania obiektu Dzierżawcy będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wydzierżawiającego i Dzierżawcę.
3. 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. Po rozwiązaniu umowy Wydzierżawiający może zatrzymać bez konieczności zapłaty wykonane ulepszenia a Dzierżawca w tym zakresie nie będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.
4. 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 jego 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 udziałem 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 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, a uszkodzenia stwierdzone podczas oględzin zostaną usunięte przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
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 250% czynszu netto obowiązującego na dzień rozwiązania umowy.

§ 8

1. Tytułem czynszu za przedmiot dzierżawy Dzierżawca płacić będzie miesięcznie kwotę 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 na podstawie faktury.
4. Oprócz czynszu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty świadczeń :
 - energia elektryczna - oświetlenie magazynu i terenu - ryczałt 50 kWh – 1x/2mc z faktury.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat i świadczeń określonych w § 8 ust.4 niniejszej umowy, w przypadku zmiany ich cen. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.
6. Świadczenia, o których mowa w pkt. 4 płatne będą przelewem do 14 dni od wystawienia faktury.
7. Wywóz odpadów Dzierżawca organizuje indywidualnie poprzez zawarcie umowy z firmą usługową i ponosi wszelkie koszty z tego tytułu.
8. Podatek od nieruchomości Wydierżawiający naliczy w stawce dla gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i obciąży Dzierżawcę w fakturze z czynszem.

9. Strony ustalają kaucję, która nie podlega oprocentowaniu w kwocie zł
tj. 200 % miesięcznego czynszu dzierżawy netto (bez podatku VAT).
10. Wyzierzawiający ma prawo do rozliczenia i potrącenia wszelkich zobowiązań Dzierżawcy w stosunku do Wyzierzawiającego z kwoty stanowiącej kaucję na co Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę.
11. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 8 ust.10 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wyzierzawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wyzierzawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 6 niniejszej Umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wyzierzawiającego. 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.

Wyzierzawiający

Dzierżawca