

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu .....2023 r. w Czerwonaku, pomiędzy Gminą Czerwonak, reprezentowaną przez działającego z upoważnienia Wójta Gminy Czerwonak:

.....  
zwanego w treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a

.....  
zwanego w treści umowy **Dzierżawcą**.

### § 1 Przedmiot umowy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej Kozięglowach przy ul. Kanałowej 2A, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 172/8, art. mapy 17, o powierzchni 449 m<sup>2</sup>, obręb Kozięglowy dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00002112/6.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 jest wolna od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych oraz roszczeń osób trzecich.
3. Zarządzeniem Nr 341/2022 z dnia 26.10.2022 r. Wójt Gminy Czerwonak przeznaczył przedmiotową działkę do wydierżawienia na okres 10 (dziesięciu) lat.

### § 2 Cel dzierżawy

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy na czas określony od dnia.....2023 r. do dnia .....2033 r., nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1, o powierzchni dzierżawy 449 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem usługowo-handlowym, dwukondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, o powierzchni zabudowy 145,20 m<sup>2</sup> oraz powierzchni użytkowej 220,9 m<sup>2</sup>, która wykorzystywana będzie wyłącznie na cele związane z prowadzoną działalnością .....(cel zaoferowany w ofercie przez podmiot, który wygrał przetarg).
2. Działalność określona w ust. 1 będzie prowadzona przez cały czas trwania umowy.
3. Każda zmiana zakresu działalności Dzierżawcy, prowadzonej w dzierżawionej nieruchomości, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 2 miesięcy przed wygaśnięciem umowy powiadomić Wydierżawiającego o zamiarze dalszej dzierżawy pod rygorem utraty możliwości dalszej dzierżawy.

5. Przekazanie Przedmiotu umowy Dzierżawcy przez wydzierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego szczegółowo określającego stan nieruchomości gruntowej i budynku.

### **§ 3 Prawa i obowiązki stron**

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. Wykorzystania Przedmiotu umowy zgodnie z celem na jaki nieruchomość została wydzierżawiona oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Prowadzenia działalności zgodnie z celem określonym w § 2 ust. 1.
3. Ponoszenia wszelkich należności, opłat i podatków związanych z Przedmiotem Umowy i oświadcza, iż znany jest mu obowiązek podatkowy, wynikający z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.
4. Uruchomienia działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 do dnia .....
5. Niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących powodować odpowiedzialność Wydierżawiającego wynikającą z tytułu prawnego Przedmiotu Umowy bądź wpływać lub ograniczać przysługujące Wydierżawiającemu prawo.
6. Ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe u osób trzecich bądź na ich mieniu – na terenie Przedmiotu umowy.
7. Ubezpieczenia mienia od wszelkich ryzyk oraz zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności rozszerzonej o ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy.
8. Przestrzegania przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
9. Dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji Przedmiotu Umowy i bieżących napraw oraz remontów.
10. Utrzymania porządku i czystości na dzierżawionej nieruchomości.
11. W przypadku wykonywania działalności medycznej, poradni specjalistycznych wraz z laboratorium w trakcie trwania umowy dzierżawy Dzierżawca budynku będzie się starał uzyskać kontrakt z NFZ.

### **§ 4**

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego:
  - 1) zmieniać przeznaczenia Przedmiotu umowy oraz celu określonego w § 2 ust. 1;
  - 2) dokonywać na Przedmiocie Umowy jakichkolwiek nakładów i naniesień trwale związanych z gruntem.

## § 5

6. Dzierżawca ma prawo oddać Przedmiot umowy lub jego część w poddzierżawę, najem lub użyczenie osobom trzecim na prowadzenie działalności medycznej, poradni specjalistycznych wraz z laboratorium, klubów sportowych i siłowni łącznie z usługami fizjoterapeutycznymi i rehabilitacyjnymi, pod warunkiem uprzedniego pisemnego poinformowania Wydierżawiającego o Podmiocie uprawnionym do korzystania z Przedmiotu umowy, a nadto pod warunkiem, iż czynsz ustalony z tytułu korzystania z Przedmiotu umowy lub jego części, nie będzie wyższy aniżeli czynsz ustalony odpowiednio za tę część na podstawie zapisów niniejszej Umowy dzierżawy.
1. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych lub innych oznaczeń prowadzonej przez Dzierżawcę działalności, należy każdorazowo pisemnie uzgadniać z Wydierżawiającym.

## § 6

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny, w tym techniczny budynku oraz prawny Przedmiotu Umowy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. W szczególności wyłącza się odpowiedzialność Wydierżawiającego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Umowy.

## § 7 Czynsz i opłaty

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:

.....  
.....

*Przy czym czynsz należny za pierwszy i ostatni miesiąc obowiązywania Umowy wyliczony zostanie proporcjonalnie do liczby dni jej obowiązywania w danym miesiącu.*

2. Czynsz płatny **będzie do 15 dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy urzędu Gminy Czerwonak prowadzony przez PKO Bank Polski SA numer rachunku: **24 1020 4027 0000 1502 1205 0839**.
3. W przypadku płatności czynszu przelewem, za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy wskazany w ust. 2.
4. W przypadku przekroczenia terminu płatności, określonego w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty należności na rzecz Wydierżawiającego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.

5. Czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Waloryzacja, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy i nie stanowi zmiany Umowy.
6. W przypadku zmiany waluty stanowiącej środka płatnicze w Polsce, przeliczenia wynagrodzenia należnego Wydierżawiającemu (czynsz, odszkodowanie) oraz kar umownych nastąpi według obowiązującego kursu podanego przez bank centralny. Zmiana wynagrodzenia (czynsz, odszkodowanie) czy innych kar umownych w sytuacji, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy i nie stanowi zmiany Umowy.
7. Wydierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do podpisania umów z dostawcami mediów i zobowiązuje Dzierżawcę do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w szczególności kosztów: energii elektrycznej, ogrzewania budynku, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, usług telekomunikacyjnych.
8. Dzierżawca tytułem zabezpieczenia umowy wpłaci na konto Wydierżawiającego nr PKO 29 1020 4027 0000 1302 1205 0847 kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100 zł), co stanowi kwotę 3-krotność miesięcznego czynszu uzyskanego w wyniku postępowania przetargowego.
9. Kaucja wpłacona zostanie na konto Wydierżawiającego w terminie 7 dni od rozpoczęcia stosunku dzierżawy.
10. Po zakończeniu umowy dzierżawy i wzajemnym rozliczeniu stron, Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy kaucję zabezpieczającą w kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100 zł) - co stanowi 3-krotność miesięcznego czynszu uzyskanego w wyniku postępowania przetargowego.

## **§ 8 Rozwiązanie umowy**

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy w przypadku nienależytego wykonania przez Dzierżawcę postanowień Umowy
2. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu za co najmniej 2 okresy płatności, Wydierżawiający udzieli Dzierżawcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu do uregulowania zaległości.
3. Nieuregulowanie zaległości z tytułu czynszu w wyznaczonym terminie może skutkować wypowiedzeniem przez Wydierżawiającego umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wydierżawiający może także, po uprzednim pisemnym wezwaniu wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) Nieuruchomienia działalności określonej w § 2 ust. 1 okresie.....

- b) Gdy Dzierżawca bez poinformowania Wydierżawiającego poddzierżawił lub oddał w najem osobom trzecim przedmiot umowy.
  - c) Dzierżawca zmienił przeznaczenie przedmiotu umowy lub jego części bez zgody Wydierżawiającego.
  - d) Dzierżawca lub osoba trzecia jego prawa reprezentująca wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi publicznemu w zakresie dzierżawionej nieruchomości.
  - e) Dzierżawca zaniedbuje przedmiot umowy w stopniu narażającym go na utratę wartości.
  - f) Naruszenia zapisów umowy.
5. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
- a) Budynek jest niezbędny Wydierżawiającemu na realizację jego zadań własnych lub zleconych.
  - b) Realizacja celu określona w § 2 ust. 1 jest wykonywana bez zachowania wysokiej jakości standardów świadczonych usług.
6. Dzierżawca ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy dalsze funkcjonowanie będzie dla niego nieekonomiczne.
7. Strony mają prawo rozwiązać umowę za porozumieniem stron.

### **§ 9 Nakłady i wydanie Przedmiotu umowy**

1. Dzierżawca po upływie okresu obowiązywania, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Umowy w terminie 14 dni, w stanie niepogorszonym, w jakim Przedmiot Umowy winien się znajdować w wyniku prawidłowego używania.
2. Jako zabezpieczenie zwrotu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia sporządzonego na własny koszt aktu notarialnego, w którym podda się dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2289 oraz Dz. U. z 2022 r. poz. 366) w zakresie wydania przedmiotu dzierżawy w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.
3. Zwrot Przedmiotu Umowy na rzecz Wydierżawiającego po upływie okresu obowiązywania, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny Przedmiotu Umowy, w którym określone zostaną szkody poczynione na Przedmiocie Umowy oraz termin, do upływu którego Dzierżawca zobowiązany jest do ich usunięcia lub naprawienia. Po upływie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wydierżawiający uprawniony jest do naprawienia lub usunięcia szkód na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

4. Zwrot Przedmiotu Umowy na rzecz Wydierżawiającego po upływie okresu obowiązywania, rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny Przedmiotu Umowy.
5. Koszty przystosowania Przedmiotu Umowy do potrzeb Dzierżawcy obciążają Dzierżawcę.
6. Wszelkie nakłady inwestycyjne na remont lub ulepszenie przedmiotu umowy muszą być każdorazowo uzgodnione z Wydierżawiającym poprzez przedstawienie kosztorysu.
7. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, nakłady i ulepszenia Przedmiotu Umowy, według wyboru Wydierżawiającego zostaną zatrzymane, za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, bądź Dzierżawca będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Umowy, w tym usunięcie na wyłączny koszt Dzierżawcy wskazanych nakładów i ulepszeń Przedmiotu Umowy.
8. Za nakłady poczynione przez Dzierżawcę na Przedmiocie umowy, bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o ich zwrot lub rozliczenie.
9. Jeżeli stan Przedmiotu Umowy w chwili przekazania przez Dzierżawcę będzie pogorszony w porównywaniu ze stanem pierwotnym, Wydierżawiający ma prawo żądać dokonania naprawy lub dokonać naprawy we własnym zakresie na koszt Dzierżawcy.
10. Wydierżawiający nie zwraca Dzierżawcy poniesionych przez niego nakładów na remont lub ulepszenie przedmiotu umowy, gdyż zostaną przez Dzierżawcę wykorzystane poprzez eksploatację przedmiotu umowy przez okres 5 lat dzierżawy.
11. Wydierżawiający na własny koszt planuje wymianę ogrzewania elektrycznego na ogrzewanie gazowe. Dzierżawca zostanie poinformowany o terminie prac modernizacji instalacji ogrzewania. Dzierżawca zobowiązany będzie do udostępnienia budynku Wykonawcy na czas trwania prac.

## **§ 10**

W przypadku korzystania, bez tytułu prawnego przez Dzierżawcę z Przedmiotu Umowy po upływie okresu obowiązywania niniejszej Umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w kwocie równej wysokości czynszu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy powiększonej o karę umowną w wysokości 100% ww. wynagrodzenia (powiększonego o należny podatek od towarów i usług według właściwej stawki – w sytuacji obowiązku opodatkowania czynności), obliczonego proporcjonalnie do okresu korzystania z Przedmiotu Umowy.

## **§ 11 Klauzula informacyjna**

Wydzierżawiający informuje, że:

- 1) Administratorem danych osobowych jest Urząd Gminy Czerwonak, ul. Źródlana 39, 62-004 Czerwonak, dane kontaktowe: kancelaria@czerwonak.pl zwany dalej Administratorem. Administrator prowadzi operacje przetwarzania danych osobowych.
- 2) Dane kontaktowe inspektora danych osobowych to: iodo@czerwonak.pl
- 3) Dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonania niniejszej Umowy i nie będą udostępniane innym odbiorcom.
- 4) Podstawą przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 pkt b Rozporządzenia parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.
- 5) Właściciel danych osobowych ma prawo:
  - a) żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
  - b) wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania,
  - c) przenoszenia danych,
  - d) wniesienia skargi do organu nadzorczego.
- 6) Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
- 7) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania niniejszej Umowy oraz realizacji ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego związanych z niniejszą umową.

## **§ 12 Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie ma wpływu na skuteczność pozostałych postanowień Umowy, o ile nie są sprzeczne z jakąkolwiek ustawą, Przedmiotem Umowy lub celem jej zawarcia. W takim przypadku strony dołożą wszelkich starań do zastąpienia nieważnego lub niewykonalnego postanowienia regulacją, co do której nie istnieją zastrzeżenia natury prawnej oraz która możliwie najpełniej odpowiada zamierzonemu celowi gospodarczemu nieważnego postanowienia, a jednocześnie jest dopuszczalna pod względem prawnym. Powyższe odnosi się do ewentualnych luk w regulacji.
3. Strony ustalają za aktualne adresy do doręczeń:

Wydierżawiający: 62-004 Czerwonak, ul. Źródlana 39

Dzierżawca: .....

4. Strony zobowiązują się wzajemnie do zawiadamiania o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w Umowie. Doręczenie pod adres wskazany przez stronę, w przypadku odesłania zwrotnego przesyłki wysłanej na podany adres, uważa się za skuteczne z upływem 14 dnia licząc od dnia po dniu wysłania, jeżeli przesyłka nie została podjęta przez adresata, bez względu na przyczynę niepodjęcia.
5. Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy, których nie będzie można rozwiązać w drodze wzajemnego porozumienia, rozstrzyga właściwy sąd w Poznaniu.

#### **§ 13**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 14**

Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy, których nie będzie można rozwiązać w drodze wzajemnego porozumienia, rozstrzyga właściwy sąd w Poznaniu.

#### **§ 15**

Umowa została sporządzona w **3** (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach, z których **2** (dwa) otrzymuje Wyzierżawiający, a **1** (jeden) Dzierżawca.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

.....

.....

Ewa Gąsiorek  
  
Radca prawni