

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 2023 r. w ..... pomiędzy:

**Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Gilowicach, ul. Józefa Lompy 19, 43-227 Gilowice, numer NIP: 6381605156, numer REGON: 072820537, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000141345, kapitał zakładowy: 37.280.000,00 zł, reprezentowaną przez:

..... - .....

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**;

a

..... z siedzibą w ..... (... - ....), przy ul. ...., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: ....., numer NIP: ....., kapitał zakładowy ..... reprezentowaną przez:

..... - .....

**LUB**

....., **prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą** ....., przy ul. .... w ....., numer NIP .....

zwaną dalej **Dzierżawcą**;

### § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Górze (43-227) przy ul. Topolowej 6, oznaczonej numerem działki 408/182 i 410/208, o powierzchni 2075 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem (266 m<sup>2</sup>) objętej księgą wieczystą o numerze KA1P/00042182/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pszczynie Wydział Ksiąg Wieczystych (zwaną dalej Nieruchomością).  
Przedmiotem Umowy jest oddanie w dzierżawę części Nieruchomości, o której mowa w ust. 1 powyżej obejmującej część niezabudowaną Nieruchomości o powierzchni 1900 m<sup>2</sup> oraz pomieszczeń w budynku, tj.:
  - szatnia o powierzchni 12,66 m<sup>2</sup>
  - jadalnia o powierzchni 14,61 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 3,25 m<sup>2</sup>
  - sanitariat o powierzchni 5,80 m<sup>2</sup>
  - biuro (sekretariat) o powierzchni 26,42 m<sup>2</sup>
  - korytarz (1/2) o powierzchni 6,38 m<sup>2</sup>
  - biuro o powierzchni 10,17 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 6,66 m<sup>2</sup>
  - sanitariat o powierzchni 7,31 m<sup>2</sup>
  - wiata zadaszona o powierzchni 41 m<sup>2</sup>o łącznej powierzchni 134,26 m<sup>2</sup> (zwany dalej Przedmiotem dzierżawy).
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy na cele biurowe z zapleczem sanitarno-technicznym oraz składowania i magazynowania materiałów budowlanych itp.

3. Wdzierżawiający oświadcza, że:
  - a) Przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich obciążeń, a zawarcie niniejszej umowy nie narusza praw osób trzecich,
  - b) Przedmiot dzierżawy nie jest wdzierżawiony lub wynajęty lub oddany do korzystania na innej podstawie prawnej innym osobom ani też nie jest obciążony innymi prawami obligacyjnymi albo rzeczowymi, nieujawnionymi w księdze wieczystej, które uniemożliwiłyby prawidłowe korzystanie z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem niniejszej umowy,
  - c) Przedmiot dzierżawy nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, sądowego lub administracyjnego oraz nie zachodzą inne okoliczności prawne bądź faktyczne, które w razie zawarcia niniejszej umowy mogłyby negatywnie wpływać na zdolność Wdzierżawiającego do wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem Przedmiotu dzierżawy i nie wnosi co do niego zastrzeżeń.

## § 2

1. Wdzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w §1 ust. 2 powyżej, a Dzierżawca Przedmiot dzierżawy przyjmuje w dzierżawę.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w §1 ust. 3, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do zmiany przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy bez zgody Wdzierżawiającego.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony bez zgody Wdzierżawiającego do wnoszenia na terenie Przedmiotu dzierżawy obiektów budowlanych.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek modyfikacji, zmian lub ulepszeń Przedmiotu dzierżawy bez zgody Wdzierżawiającego.
6. Dzierżawca ma prawo przystosować Przedmiot dzierżawy do prowadzenia działalności zgodnej z celem określonym w niniejszej umowie, za uprzednią zgodą Wdzierżawiającego, po wskazaniu zakresu prac, których przystosowanie będzie dotyczyło.
7. Dzierżawca nie ma prawa do dalszego podnajmu, dzierżawy lub użyczenia Przedmiotu dzierżawy.
8. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność, w szczególności za szkody powstałe w Przedmiocie dzierżawy oraz szkody, które mogą zostać wyrządzone lub zostały wyrządzone przez ruchomości znajdujące się w Przedmiocie dzierżawy, wniesione przez Dzierżawcę, ponosi Dzierżawca. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie dzierżawy lub Nieruchomości Wdzierżawiającego spowodowane montażem, utrzymaniem i demontażem ruchomości należących do Dzierżawcy.
9. Dzierżawca jest uprawniony do umieszczania na terenie Przedmiotu dzierżawy, w oznaczonych miejscach, reklam lub tablic informacyjnych za uprzednią pisemną zgodą Wdzierżawiającego na umieszczenie takiej reklamy lub tablicy informacyjnej. Zgoda obejmuje miejsce, w którym reklama lub tablica informacyjna ma zostać zlokalizowana oraz jej treść, formę i rozmiar.
10. Dzierżawca zobowiązany jest:
  - a. zabezpieczyć Przedmiot dzierżawy przed zniszczeniem,
  - b. utrzymywać Przedmiot dzierżawy w należyтым porządku i w dobrym stanie technicznym i w związku z tym zobowiązany jest do przeprowadzania na własny koszt i własnym staraniem nakładów i napraw wynikających zarówno z bieżącej

- eksploatacji Przedmiotu dzierżawy, jak i innych niezbędnych napraw, koniecznych do zachowania Przedmiotu dzierżawy w stanie odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Dzierżawcy nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów, w tym z tytułu ulepszenia Przedmiotu umowy, poniesionych na Przedmiot umowy.
- c. do utrzymywania czystości i porządku na terenie Przedmiotu dzierżawy oraz w jego bezpośrednim otoczeniu,
  - d. do odśnieżania i likwidacji gołoledzi w okresie jesienno-zimowy na terenie Przedmiotu dzierżawy, a w szczególności w sposób pozwalający na bezpieczne dojście do budynku, objętego Przedmiotem dzierżawy, znajdującego się na Nieruchomości,
  - e. przestrzegać przepisów BHP i przeciwpożarowych.
11. Dzierżawca odpowiedzialny jest za posiadanie wszelkich dokumentów, pozwoleń i uprawnień, przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, związanych z prowadzoną działalnością w Przedmiocie dzierżawy.

### § 3

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest do wydania Dzierżawcy Przedmiotu umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku, z wyłączeniem adaptacji lub przystosowania Przedmiotu dzierżawy do celu, w którym ma być wykorzystywany przez Dzierżawcę, zgodnie z niniejszą umową.
2. Wydzierżawiający ma prawo kontroli Przedmiotu umowy w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, w tym wstępu na teren Przedmiotu umowy.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się do każdorazowego udostępnienia Dzierżawcy lub osobom przez Dzierżawcę upoważnionym, Przedmiotu dzierżawy w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
4. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu Dzierżawcy jakichkolwiek kosztów modyfikacji, nakładów lub ulepszeń poczynionych przez Dzierżawcę w związku z dokonywanymi zmianami, modyfikacjami, nakładami lub przystosowaniem Przedmiotu dzierżawy do wykorzystywania go w celu, o którym mowa w niniejszej umowie.
5. W przypadkach nagłych lub zagrożenia życia, zdrowia lub mienia, Wydzierżawiający ma prawo wstępu na teren Przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest zezwolić Wydzierżawiającemu wstęp na teren Przedmiotu dzierżawy i wykonanie czynności obciążających Wydzierżawiającego, w szczególności związanych z naprawami lub konserwacją Nieruchomości na której znajduje się Przedmiot dzierżawy lub budynku na niej posadowionego, w zakresie nieobciążającym Dzierżawcy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Wydzierżawiającego o zaistnieniu wszelkich awarii lub uszkodzeń Przedmiotu dzierżawy, a w szczególności awarii instalacji.
8. Wydzierżawiający zobowiązuje się nie utrudniać Dzierżawcy wykonywanie niniejszej umowy i nie zakłócać dostępu do Przedmiotu dzierżawy.
9. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zakłócenie dostępu do Przedmiotu dzierżawy, które nie zostało wywołane lub nie powstało z przyczyn dotyczących Wydzierżawiającego.
10. Strony zobowiązane są do wzajemnej współpracy w celu wykonania niniejszej umowy.

### § 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu:
  - czynszu w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych) netto miesięcznie, powiększonego o należny podatek VAT

- podatku od nieruchomości na podstawie comiesięcznej noty obciążeniowej wystawianej zgodnie ze złożoną przez Wdzierżawiającego deklaracją podatkową.
2. Czynnosc oraz nota obciążeniowa płatne będą miesięcznie z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
  3. Czynnosc oraz nota obciążeniowa płatne będą na rachunek bankowy Wdzierżawiającego o numerze 66 8446 0006 2001 0000 2004 0001 lub rachunek bankowy wskazany przez Wdzierżawiającego.
  4. Za dzień płatności strony uznają dzień uznania rachunku bankowego Wdzierżawiającego.
  5. Z tytułu używania Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty faktur za korzystanie z mediów:
    - a) energii elektrycznej - na podstawie wskazań liczników, według obecnie obowiązujących cen, zgodnie z umową zawartą przez Wdzierżawiającego z odpowiednim dostawcą,
    - b) wody i odprowadzania ścieków – na podstawie wskazań licznika wody, według obecnie obowiązujących cen zakupu wody i odprowadzania ścieków, zgodnie z umową na dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawartą przez Wdzierżawiającego z odpowiednim dostawcą,
    - c) gazu – na podstawie wskazań licznika, według obecnie obowiązujących cen, zgodnie z umową zawartą przez Wdzierżawiającego z odpowiednim dostawcą.
  6. Dzierżawca zobowiązany jest również do zbierania, segregacji i wywozu odpadów komunalnych oraz do ponoszenia kosztów lub opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych, we własnym zakresie.
  7. W przypadku opóźnienia w uregulowaniu należności Wdzierżawiający naliczy Dzierżawcy ustawowe odsetki za opóźnienie.
  8. Wdzierżawiający zastrzega sobie prawo do corocznej waloryzacji wysokości czynszu w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, która następować będzie z dniem 01 lutego każdego roku. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić w 2024 roku. Na skutek waloryzacji czynsz nie ulegnie obniżeniu.
  9. Zmiana wysokości czynszu dokonana w drodze waloryzacji, o której mowa w ust. 8 powyżej nie wymaga zmiany umowy.

## § 5

1. Umowa zawarta jest na czas określony od dnia .....do dnia .....\*
2. W przypadku rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz usunięcia z Przedmiotu dzierżawy rzeczy będących w posiadaniu Dzierżawcy w terminie 5 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy.
3. W przypadku niewydania przez Dzierżawcę Wdzierżawiającemu Przedmiotu dzierżawy lub nieusunięcia rzeczy będących w posiadaniu Dzierżawcy, zgodnie i w terminie o którym mowa w ust. 3 powyżej, Wdzierżawiający ma prawo do obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 1% miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu dzierżawy. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa do żądania przez Wdzierżawiającego odszkodowania przewyższającego karę umowną, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
4. Wydanie i zwrot Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym Strony szczegółowo określą stan Przedmiotu dzierżawy, a w tym jego ewentualne uszkodzenia i uwagi lub ustalenia Stron w tym zakresie, stan jego wyposażenia oraz wydanie przedmiotów niezbędnych do korzystania z Przedmiotu dzierżawy, w tym odpowiedniej ilości kluczy do Przedmiotu dzierżawy. Załącznikiem do Protokołu zdawczo-odbiorczego będzie dokumentacja zdjęciowa.

5. Dzierżawca zawiadomi Wydierżawiającego o terminie zwrotu Przedmiotu dzierżawy, z zachowaniem terminu, o którym mowa w ust. 3 powyżej. W przypadku niemożności stawienia się Wydierżawiającego w terminie wskazanym przez Dzierżawcę, Strony uzgodnią inny odpowiedni termin, z zachowaniem terminu, o którym mowa w ust. 3 powyżej. Jeżeli Dzierżawca nie zawiadomi o terminie zwrotu, zgodnie ze zdaniem pierwszym, wówczas termin zwrotu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego wyznaczy Wydierżawiający. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający będzie uprawniony do jednostronnego stwierdzenia stanu zwracanego Przedmiotu dzierżawy i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Wydierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) nieuiszczenia przez Dzierżawcę czynszu, not obciążeniowych oraz opłat z tytułu korzystania z mediów za dwa (2) okresy płatności, pomimo wcześniejszego wezwania Dzierżawcy do zapłaty,
  - b) oddania Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
  - c) używania Przedmiotu dzierżawy w sposób rażąco sprzeczny z jego przeznaczeniem, niniejszą umową lub zasadami prawidłowej gospodarki.

## § 6

1. Wszelkie zmiany, modyfikacje lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony postanowiły, że wszelkie ewentualne spory rozstrzygane będą w drodze porozumienia Stron. W przypadku braku możliwości rozwiązania sporu w drodze porozumienia, rozstrzygnie go sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia Przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku, gdyby którykolwiek z zapisów niniejszej umowy okazał się nieważny lub bezskuteczny, nie wpłynie to na moc wiążącą pozostałych zapisów umowy. W miejsce takiego zapisu wejdzie w życie postanowienie prawnie wiążące, które w możliwie najbliższy sposób oddawać będzie wolę i intencje stron przyświecające im przy redakcji zapisu, który okazał się nieważny lub bezskuteczny.
4. Strony ustalają następujące adresy dla doręczeń:
  - a) dla Wydierżawiającego: ul. Józefa Lompy 19, 43-227 Gilowice e-mail: kontakt@gzgk-miedzna.pl
  - b) dla Dzierżawcy: ul. ...., e-mail: .....
5. Zmiana adresu do doręczeń dokonana przez Stronę jest skuteczna wobec drugiej Strony od dnia następnego po dniu, w którym drugiej Stronie doręczone zostało pismo zawierające oświadczenie o zmianie adresu do doręczeń. Zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio do zmiany adresu poczty elektronicznej e-mail, o której mowa w ust. 4 powyżej.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
**WYDIERŻAWIAJĄCY**

.....  
**DZIERŻAWCA**