

**WZÓR DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI
CZASOWO NIETYKORZYSTYWANYCH UŻYCZONYCH AGENCJI
NA PODSTAWIE ART. 50 USTAWY Z DNIA 10.07.2015 R.
O AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO**

**UMOWA Nr - L/OKN/.....
DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI**

spisana w Krakowie, pomiędzy:

- **Wydierżawiającym - Agencją Mienia Wojskowego** z siedzibą ul. Nowowiejska 26A, 00-911 Warszawa, reprezentowaną przez **Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Krakowie**, z siedzibą ul. Montelupich 3, 31-155 Kraków, NIP: 526-10-38-122:

.....

a

- **Dzierżawcą –**

następującej treści:

§1

Wydierżawiający oświadcza, że posiada w użyczeniu na podstawie art. 50 ust.1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U.2015, poz.1322 z późn.zm.), **część nieruchomości** położonej w kompleksie wojskowym nr w **Budynek nr**, o pow. użytk.m² wraz z przynależnym **terenem o pow.m²** zwanym dalej przedmiotem dzierżawy, (*umowa użyczenia nr z dnia z terminem obowiązywania do zawarta pomiędzy Użyczającym - Rejonowym Zarządem Infrastruktury w a Biorącym - Agencją Mienia Wojskowego Oddziałem Regionalnym w Krakowie*), znajdujący się na nieruchomości składającej się z działki nr ... obr., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr

§2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na, zaś Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy do używania i oświadcza, że wykorzysta go zgodnie z przeznaczeniem.
2. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może zmieniać określonego w §2 ust. 1 sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz rodzaju prowadzonej działalności.
3. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu przekazania, w którym będzie opisany stan lokalu. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.
4. Warunkiem wydania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym, jest dostarczenie przez Dzierżawcę oświadczenia, o którym mowa w § 9 ust. 4 niniejszej umowy, w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
5. Za szkody spowodowane w przedmiocie dzierżawy odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
6. W przypadku: zużycia przedmiotu dzierżawy w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z przedmiotu dzierżawy, a także zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia przedmiotu dzierżawy stanowiące własność Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć
7. Wydierżawiającemu równowartość zaistniałej szkody lub pokryć koszty naprawy.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu dzierżawy i nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca oświadcza, że przystosuje przedmiot dzierżawy do potrzeb prowadzenia w nim działalności własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości dochodzenia zwrotu kosztów i nakładów od Wydierżawiającego jak i Użyczącego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej rozwiązaniu.
3. W przypadku gdy do prowadzenia planowanej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej wymagane będzie uzyskanie zezwolenia lub decyzji stosownych organów to uzyskanie takiego zezwolenia lub decyzji obciążać będzie Dzierżawcę.
4. Dzierżawca jakiegokolwiek prace remontowe, modernizacyjne lub adaptacyjne, może wykonać o ile otrzyma uprzednią pisemną zgodę Wydierżawiającego oraz Użyczącego.
5. Dzierżawca oświadcza, że wszelkie ewentualne prace dotyczące substancji lokalu stanowiącego przedmiot dzierżawy będzie wykonywał własnym staraniem i na własny koszt oraz nie będzie dochodził zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania stosunku dzierżawy jak i po jego wygaśnięciu.
6. W przypadku wystąpienia awarii lub innych uszkodzeń wynikłych z niewłaściwie prowadzonych robót lub niewłaściwego używania przedmiotu dzierżawy, wszelkie szkody z tego tytułu pokryje Dzierżawca.
7. Umieszczenie reklamy, szyldu reklamowego, tabliczki informacyjnej, bądź też innej formy informacji o prowadzonej przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy działalności gospodarczej na elewacji Budynku, wymaga zgody Wydierżawiającego oraz Użyczącego.

§4

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać przedmiot dzierżawy w całości lub w części ani oddawać go pod innym tytułem odpłatnym lub darmym w używanie osobom trzecim pod rygorem wypowiedzenia przez Wydierżawiającego niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie bhp oraz ochrony mienia.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy w zakresie przeciwpożarowym zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji (wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp.) lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych lub losowych.
5. Wydierżawiającemu i jego organom przysługuje prawo kontroli zgodności sposobu wykorzystania i używania przedmiotu dzierżawy z treścią niniejszej umowy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym i estetycznym, w tym do bieżącej konserwacji, remontów i napraw przedmiotu dzierżawy.
7. W przypadku konieczności usunięcia awarii, dokonania napraw lub remontów w przedmiocie dzierżawy, które nie obciążają Dzierżawcy, jest on zobowiązany w każdym czasie zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy, zarówno Wydierżawiającemu, jak również osobom upoważnionym przez Wydierżawiającego.
8. Jeżeli w przedmiocie dzierżawy zajdzie konieczność naprawy lub wymiany instalacji technicznej lub innych elementów, a Dzierżawca działając nawet za zgodą Wydierżawiającego zabudował takie instalacje lub inne elementy, wówczas Dzierżawca zobowiązany będzie na własny koszt i ryzyko dokonać demontażu ww. zabudowy.
9. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie utrzymywać porządek i czystość w przedmiocie dzierżawy i w jego obrębie, w tym w szczególności do wykaszania trawy, odśnieżania terenu i dachu budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy wraz z usuwaniem nawisów śnieżnych, sopli i gołoledzi oraz systematycznie udrażniać kanały odpływowe dla zapewnienia zejścia wód topniejących śniegów, jak również czyścić rynny.

10. W przypadku nie dopełnienia bądź też nienależytego wykonania któregokolwiek z obowiązków określonych w ust. 9 niniejszego paragrafu, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu.

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć na czas trwania umowy dzierżawy w zakresie O.C. deliktowe i kontraktowe z klauzula OC Dzierżawcy na terenie lokalu i przyległego do niego terenu.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że na czas trwania umowy ubezpieczyć przedmiot dzierżawy w zakresie odpowiedzialności cywilnej i ryzyka od nieszczęśliwych wypadków.
3. Kopię polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w pkt. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Dzierżawca dostarczy Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy oraz zobowiązuje się do corocznego odnawiania polis ubezpieczeniowych oraz przedkładania ich kopii Wydzierżawiającemu.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy wniesionym do przedmiotu dzierżawy wynikłe z zalania, ognia i innych zdarzeń losowych – Dzierżawca jest zobowiązany dokonać ubezpieczenia tego mienia na koszt własny.
5. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w przedmiocie dzierżawy lub wskutek nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznie czynszu dzierżawy w wysokościzł (słownie złotych: 00/100) plus należny podatek VAT według stawki z dnia wystawienia faktury – na dzień zawarcia niniejszej umowy obowiązuje stawka 23% i na dzień zawarcia umowy łączna kwota czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi:

2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego opłaty z tytułu trwałego zarządu oraz podatku od nieruchomości, w wysokości (słownie złotych:...) wg wyliczenia:

podatek od nieruchomości	zł
trwały zarząd	zł
<hr/>	
Razem:	zł

3. **Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłat wskazanych w ust. 2 tego paragrafu powstaje od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.**
4. W przypadku jeżeli obowiązek płacenia czynszu powstaje lub ustaje w środku miesiąca, Wydzierżawiającemu za taki miesiąc będzie przysługiwał czynsz proporcjonalny do okresu trwania stosunku dzierżawy przyjmując, że każdy miesiąc ma 30 dni.
5. Wydzierżawiający zobowiązany jest do zmiany opłat, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, każdorazowo przy zmianie wysokości tych opłat w oparciu o dokumenty księgowo wystawiane Wydzierżawiającemu przez Użyczącego.
6. Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o zmianie wysokości opłat, z przyczyn wskazanych w ust. 5 tego paragrafu, za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, z wyrównaniem od 1 stycznia danego roku.
7. Wydzierżawiający jest uprawniony do podwyższenia stawki czynszu określonej w ust.1 tego paragrafu, nie częściej niż raz w roku i nie rzadziej niż raz na trzy lata o stosowny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
8. O zmianie wysokości stawki czynszu z przyczyn wskazanych w ust. 7 powyżej, Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Złożenie przez Dzierżawcę przed upływem określonego w powiadomieniu terminu oświadczenia, iż odmawia on zaakceptowania nowej stawki czynszu skutkuje rozwiązaniem umowy przez Wydzierżawiającego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem

na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym Dzierżawca otrzymał oświadczenie wskazane w zdaniu poprzednim.

9. Niezależnie od podwyżki stawki czynszu określonej w ust. 7 niniejszego paragrafu, Wyzierzawiający zastrzega, iż w uzasadnionych przypadkach wezwie Dzierżawcę do negocjacji, przy czym w przypadku nie uzgodnienia nowej stawki, Wyzierzawiający może zlecić ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Dzierżawcy, wysokości stawki czynszu dzierżawy. Niewyrażenie przez Dzierżawcę zgody na zaproponowane rozwiązanie lub nieprzyjęcie przez Dzierżawcę określonej przez rzeczoznawcę stawki czynszu, skutkuje wypowiedzeniem umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§7

1. Niezależnie od czynszu oraz opłat określonych w §6 ust.2 umowy, Dzierżawca zobowiązany jest również do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego, opłat za media w wysokościach i terminach określonych na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wyzierzawiającego, w oparciu o faktury wystawiane Wyzierzawiającemu przez Użyczącego
2. Wysokość opłat za media oraz częstotliwość wystawiania faktur VAT przez Wyzierzawiającego z tego tytułu, uzależnione jest od wystawianych przez Użyczącego rozliczeń za zużyte media w przedmiocie dzierżawy.

§8

1. Czynsz oraz opłaty określone w §6 ust.2 niniejszej umowy Dzierżawca będzie opłacał z góry do 15-tego każdego miesiąca, przelewem na konto bankowe Wyzierzawiającego:

Bank Gospodarstwa Krajowego 14 1130 1150 0012 1243 8520 0001

Podstawą do wnoszenia opłat w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim jest niniejsza umowa dzierżawy.

2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy, opłat wskazanych w §6 ust.2 oraz opłat za media albo innych wymaganych świadczeń pieniężnych, Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu odsetki ustawowe do dnia zapłaty.
4. Wyzierzawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę w formie pisemnej w przypadku zmiany numeru rachunku bankowego wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, bez konieczności sporządzenia aneksu.

§9

1. Dzierżawca przed podpisaniem niniejszej umowy wpłacił na konto Wyzierzawiającego **kaucję gwarancyjną w wysokościzł** (słownie złotych:00/100) zabezpieczającą pokrycie ewentualnych przyszłych roszczeń Wyzierzawiającego w stosunku do Dzierżawcy.
2. Kaucja gwarancyjna, o której mowa w ust. 1 tego paragrafu podlega oprocentowaniu stosowanemu przez bank dla konta a'vista Wyzierzawiającego, na którym została złożona.
3. Kaucja wraz z oprocentowaniem zostaje zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni od dnia protokolarnego przejęcia przez Wyzierzawiającego przedmiotu dzierżawy, jednak nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszystkich opłat i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
4. Dzierżawca przed podpisaniem umowy zobowiązuje się dostarczyć Wyzierzawiającemu, notarialne oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie **art. 777 §1 pkt. 4 i 5** kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie opuszczenia i wydania przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy oraz obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat wynikających z umowy, w tym odsetek, odszkodowań, kar umownych i kosztów egzekucji wynikających z umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest poddać się rygorowi egzekucyjnemu, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, do kwoty 12-krotności czynszu brutto wskazanego w §6 ust. 1 umowy.
6. Wyzierzawiający ma prawo wystąpienia o nadanie aktowi klauzuli wykonalności w terminie 24 miesięcy od rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy, a jedynym warunkiem prowadzenia egzekucji winno być uprzednie pisemne wezwanie do uiszczenia należnej Wyzierzawiającemu kwoty.

7. Niedostarczenie przez Dzierżawcę notarialnego oświadczenia, o którym mowa w pkt. 4 tego paragrafu, w terminie 14 dni od daty podpisania umowy/aneksu, skutkować będzie rozwiązaniem umowy najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§10

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na **czas oznaczony do dnia**
2. Wyzierżawiający zastrzega możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy niż w terminie określonym w ust. 1 tego paragrafu, w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy użyczenia przez Użyczącego.
3. Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie dochodził od Wyzierżawiającego roszczeń z przyczyn wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez podania przyczyny, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, w razie stwierdzenia:
 - 1) powstania zaległości z tytułu czynszu dzierżawy lub innych opłat za okres 2- miesięcy, przy czym uregulowanie zaległych należności wraz z ustawowymi odsetkami w okresie dwóch tygodni od daty otrzymania przez Dzierżawcę pisma o wypowiedzeniu umowy powoduje, iż wypowiedzenie to nie będzie wywoływało skutków prawnych,
 - 2) poddzierżawy, użyczenia lub udostępnienie pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub darmym przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego
 - 3) użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) dewastacji przedmiotu dzierżawy,
 - 5) nie przejścia przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w uzgodnionym terminie
 - 6) nie dotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
6. Wyzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin wydania przedmiotu dzierżawy, przypadający nie później niż w ciągu 7 dni od zakończenia stosunku dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy Wyzierżawiającego w stanie nie pogorszonym, bez jakichkolwiek rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy lub osób trzecich.
7. Dzierżawca na żądanie Użyczącego po zakończeniu umowy dzierżawy zobowiązany jest do usunięcia poczynionych w przedmiocie dzierżawy nakładów i przywrócenia go do stanu pierwotnego.
8. Strony umowy ustalają, że w przypadku nie zwrócenia przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu przez Dzierżawcę w terminie określonym w ust. 6 niniejszego paragrafu, Dzierżawca będzie płacić Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wyzierżawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
9. Strony umowy ustalają, że w przypadku nienależytego wywiązywania się z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającego karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wyzierżawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
10. W przypadku nie przejścia przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w uzgodnionym terminie, Dzierżawca będzie płacić Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia w przejściu przedmiotu dzierżawy. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wyzierżawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

11. Dzierżawca zobowiązany jest do informowania Wydierżawiającego o zmianie swojego adresu. Brak powiadomienia skutkuje tym, iż pisma przesłane na ostatni znany Wydierżawiającemu adres dzierżawcy uznaje się za doręczone skutecznie.

§11

Wydierżawiający zobowiązuje się do przetwarzania danych osobowych Dzierżawcy zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2014.1182 j.t.) wyłącznie w zakresie i celu realizacji niniejszej umowy.

§12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, chyba że w umowie inaczej zastrzeżono.
3. Wszelkie pisma i zawiadomienia pozostające w związku z wykonaniem niniejszej umowy będą uznane za doręczone o ile zostaną przekazane drugiej stronie: osobiście, lub pocztową przesyłką rejestrowaną.
4. Pisma przesłane drugiej stronie i przez nią nie odebrane, uznaje się za skutecznie doręczone z dniem pierwszego awizo.
5. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy jej strony będą dążyć do polubownego ich rozstrzygnięcia na drodze negocjacji, a w przypadku niepowodzenia, ewentualne spory rozstrzygał będzie właściwy sąd powszechny w Krakowie.
6. Załączniki do niniejszej umowy stanowiące jej integralną część:
 - a) protokół przekazania przedmiotu dzierżawy,
 - b) załącznik graficzny, na którym zaznaczone jest położenie przedmiotu dzierżawy.
7. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują: Wydierżawiający – 2 egz., Dzierżawca – 1 egz.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: