

Umowa dzierżawy* Nr.....

Zawarta w dniu roku w Częstochowie pomiędzy:

Politechniką Częstochowską w Częstochowie, ul. J.H. Dąbrowskiego 69, 42-201

Częstochowa reprezentowaną przez:

Kancelerza –

przy kontrasygnacie finansowej

zwaną w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

zamieszkałym, PESEL:

zamieszkałym, PESEL:

prowadzącym wspólnie działalność gospodarczą pod nazwą:

.....

NIP:

REGON:

reprezentowaną przez:

1.

2.

(dotyczy spółki cywilnej)

lub:

.....

nazwa firmy

Z siedzibą

NIP:

REGON:

zarejestrowaną w CEIDG/KRS Nr:

reprezentowaną przez:

1.

2.

(dotyczy jednoosobowej działalności gospodarczej oraz podmiotów zobowiązanych do rejestracji w KRS, zgodnie z art. 36 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym)

*Należy wybrać właściwe.

zwanych w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest
2. Wyzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem gruntu, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, iż zawiadomi w formie pisemnej Wynajmującego (w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany) o każdorazowej zmianie danych dotyczących jego działalności, a w szczególności: o zmianie siedziby działalności Dzierżawcy lub o zmianie struktury organizacyjnej Dzierżawcy. W przypadku niepowiadomienia Wyzierżawiającego o zmianie danych wszelkie pisma kierowane do Najemcy przy wykorzystaniu danych otrzymanych od niego traktuje się jako mu doręczone.
2. Przedmiot niniejszej umowy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę w celu

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz w wysokości i w terminie określonym w niniejszej umowie.
2. Wysokość czynszu obejmującego powierzchnię 24 m² wynosi: zł za m², powiększone o obowiązujący podatek VAT, tj. (razem słownie:) oraz media (CO, energia elektryczna, woda, ścieki), według wskazań podliczników/naliczane ryczałtem w wysokości
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszowej, określonej w ust. 2 o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez GUS oraz o wzrost cen mediów (CO, energia elektryczna, woda, ścieki). Zmiana ta nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy. Wyzierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu.
4. Czynsz jest płatny z góry, do dnia 20 każdego miesiąca, na rachunek bankowy Politechniki Częstochowskiej:
5. W przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w transakcjach handlowych od zaległej kwoty wraz z uiszczeniem należności głównej.
6. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 5 § 3 niniejszej umowy, w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty rekompensaty w wysokości równowartości kwoty ustalonej zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom

w transakcjach handlowych bez odrębnego wezwania.

7. Opłata czynszowa, o której mowa w ust 2 niniejszego paragrafu zostanie powiększona odpowiednio w ratach miesięcznych o wartość podatku od nieruchomości, zgodnie z odpowiednią uchwałą Rady Miasta Częstochowy.
8. Najemca oświadcza, iż jest podatnikiem/nie jest podatnikiem VAT nr NIP

§ 4

1. Warunkiem zawarcia niniejszej umowy jest uiszczenie na rzecz Wydzierżawiającego kaucji gwarancyjnej najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy.
2. Wysokość kaucji gwarancyjnej jest równa wysokości jednego czynszu netto, tj.
3. W szczególności kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód, pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni wynajmowanej, odsetek za nieterminowe uiszczanie czynszu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.
4. Wydzierżawiający jest uprawniony do potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 3 § 4 niniejszej umowy bez kierowania do Dzierżawcy uprzednich wezwań do zapłaty, a Najemca wyraża na to zgodę.
5. W przypadku gdy wysokość szkody lub zaległości w opłatach z tytułu dzierżawy przekracza kwotę kaucji Wydzierżawiający może dochodzić należności na drodze sądowej.
6. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
7. W przypadku gdy Wydzierżawiający nie ma żadnych roszczeń wynikających z umowy dzierżawy w stosunku do Dzierżawcy, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

§ 5

Najemca oświadcza, iż znane mu jest usytuowanie, stan dzierżawionego gruntu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

§ 6

Wszelkie urządzenia pobierające dodatkowo energię elektryczną z sieci Politechniki Częstochowskiej mogą być używane przez Dzierżawcę po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy w sposób określony w umowie, uwzględniając jego właściwość i przeznaczenie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - sprzątnięcia i utrzymania w czystości najmowanego gruntu oraz przyległego do niego terenu;
 - przestrzegania przepisów BHP i ppoż.;
 - terminowego przeprowadzania na własny koszt koniecznych bieżących konserwacji oraz prac remontowych;
 - zabezpieczenia przedmiotu umowy przed dostępem osób trzecich.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt mienia znajdującego się na terenie przedmiotu umowy od ujemnych następstw zdarzeń losowych.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec służb porządkowych i kontrolnych (sanepid, straż pożarna, policja itp.) i jest zobowiązany do wykonywania wszelkich zaleceń w tym zakresie.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania kontroli w zakresie używania przedmiotu umowy.

§ 8

Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy w całości ani w części osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w podnajem.

§ 9

1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego dokonywać jakichkolwiek zmian, przeróbek, powiększania powierzchni i adaptacji przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku gdy Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego podejmie działania określone w pkt. 1 niniejszego paragrafu zobowiązany jest zapłacić na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości równej wartości czynszu netto za okres 3 miesięcy. Wydierżawiający zastrzega sobie w tym przypadku także prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

3. W przypadku wyrażenia przez Wyzierżawiającego zgody na podjęcie przez Dzierżawcę działań określonych w ust.1 niniejszego paragrafu strony zawierają odrębne porozumienie.
4. Strony niniejszej umowy ustalają, iż Dzierżawca przystosuje przedmiot umowy do swego użytku na własny koszt. Wszelkie remonty i modernizacje Dzierżawca będzie prowadzić, po uzyskaniu akceptacji planu remontu lub modernizacji przez Wyzierżawiającego i pod jego nadzorem.
5. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu umowy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wyzierżawiającym.
6. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia r.
2. Strony niniejszej umowy ustalają, iż przysługuje im prawo rozwiązania umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie pisemnego powiadomienia ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie;
 - brak zapłaty w terminie przez Dzierżawcę czynszu najmu za co najmniej jeden miesiąc, używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem;
 - nie powiadomienia Wyzierżawiającego o zmianie danych, o których mowa w § 2 ust. 1 w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmian;
 - innego rażącego naruszania postanowień umowy;
 - za porozumieniem stron.
4. W przypadku używania przedmiotu umowy po upływie umownego okresu dzierżawy lub po rozwiązaniu umowy, Wyzierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy odszkodowanie w wysokości 5-krotności czynszu za każdy miesiąc bezumownego używania przedmiotu dzierżawy. Nie ogranicza to prawa Wyzierżawiającego do egzekwowania opuszczenia zajmowanego przedmiotu dzierżawy.

5. Jeżeli w wyniku zaistnienia siły wyższej lub z przyczyn niezależnych strony nie będą w stanie dotrzymać zobowiązań wynikających z realizacji niniejszej umowy, ulegają one zawieszeniu na czas trwania siły wyższej, przez którą strony rozumieją w szczególności: akty normatywne, zdarzenia losowe np. takie jak pożar oraz inne zdarzenia pozostające poza kontrolą stron. W okresie występowania przyczyn uniemożliwiających realizację umowy w całości lub części strony nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania swoich obowiązków.

§ 11

Dzierżawcy nie przysługują względem Wydierżawiającego żadne roszczenia z tytułu dokonanych zmian i prac remontowych w przedmiocie dzierżawy.

§ 12

Po zakończeniu najmu Dzierżawca zobowiązuje się do wydania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

§ 13

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Strony niniejszej umowy ustalają, iż przekazanie oraz zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu stanowiącego Załącznik do umowy, podpisanego przez upoważnionych do tego przedstawicieli Wydierżawiającego i Dzierżawcy.

§ 15

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania niniejszej umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

.....
Podpis Wydierżawiającego

.....
Podpis Dzierżawcy