

Umowa dzierżawy gruntu nr RA-CAN/...../...../2026/E.M.

Zawarta w dniu w Częstochowie pomiędzy:

Politechniką Częstochowską, ul. J.H. Dąbrowskiego 69, 42-201 Częstochowa, reprezentowaną przez:

Dyrektora ds. administracyjnych – dra hab. inż. Mariusza Urbańskiego, prof. PCz

przy kontrasygnacie

p.o. Dyrektora ds. finansowych -

zwaną w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

.....
.....

zwaną w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania nieruchomości gruntową, stanowiącą własność Politechniki Częstochowskiej, położoną w Częstochowie przy ul. Armii Krajowej 33, o powierzchni 1909 m², objętą KW nr CZ1C/12512/1 (nr działek: 14/89; 14/91), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Częstochowie - Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2

Nieruchomość gruntową oddaje się w dzierżawę z przeznaczeniem jako teren, niezbędny do obsługi budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Armii Krajowej 33 w Częstochowie.

§ 3

Niniejszą umowę Strony zawierają od dniana czas nieokreślony .

§ 4

Dzierżawca oświadcza, iż zawiadomi w formie pisemnej Wydzierżawiającego (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 jego struktury organizacyjnej. W przypadku nie powiadomienia Wydzierżawiającego o zmianie danych, wszelkie pisma kierowane do Dzierżawcy przy wykorzystaniu danych otrzymanych od niego, traktuje się jako mu doręczone.

§ 5

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania, a Dzierżawca obejmuje przedmiot dzierżawy, zobowiązując się do utrzymywania go w stanie niepogorszonym i zdatnym do użytku, zgodnie z celem umowy, który opisano w § 2 niniejszej umowy i na warunkach przewidzianych niniejszą umową.
2. Stan przedmiotu dzierżawy jest Dzierżawcy znany i nie wnosi on do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu czynszu w wysokości zł netto + VAT 23% tj. **zł brutto** rocznie.
2. Czynsz jest płatny za rok z góry, w terminie na konto Wydzierżawiającego, wskazane przez niego na fakturze VAT.
3. Wysokość czynszu, określona w § 6 ust.1, ulega automatycznej zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT.
4. Niezależnie od postanowień § 6 ust. 3, czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.
5. Zmiany, określone w § 6 ust. 3 i 4 nie powodują konieczności sporządzenia aneksu do umowy. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie o zmianie wysokości czynszu.
6. W przypadku nieuregulowania czynszu w terminie, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek w transakcjach handlowych od zaległej kwoty wraz z uiszczeniem należności głównej.
7. Niezależnie od odsetek, o których mowa w § 6 ust. 6 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.

8. Dzierżawca oświadcza, iż jest podatnikiem/nie jest podatnikiem VAT nr NIP

.....

§ 7

1. Warunkiem zawarcia niniejszej umowy jest uiszczenie na rzecz Wydierżawiającego kaucji gwarancyjnej, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy.
2. Wysokość kaucji gwarancyjnej jest równa wysokości rocznego czynszu netto, tj. zł (słownie: tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt 42/100).
3. Kaucja gwarancyjna przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający jest uprawniony do potrącenia z kaucji należności, o których mowa w § 6 ust.1 niniejszej umowy bez kierowania do Dzierżawcy uprzednich wezwań do zapłaty, a Dzierżawca wyraża na to zgodę.
5. W przypadku gdy wysokość szkody lub zaległości w opłatach z tytułu dzierżawy przekracza kwotę kaucji, Wydierżawiający może dochodzić należności na drodze sądowej.
6. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
7. W przypadku gdy Wydierżawiający nie ma żadnych roszczeń, wynikających z umowy dzierżawy w stosunku do Dzierżawcy, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§ 8

Dzierżawca odpowiada za ewentualne szkody osobowe i majątkowe, mogące powstać na wydierżawionym terenie.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, zapewniając jego przydatność do użytkowania zgodnie z celem dzierżawy oraz bezpieczeństwo użytkowania przez cały okres trwania umowy.
2. Wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności koszty remontów, napraw, sprzątnania, usuwania śniegu i lodu, koszenia trawy, pielęgnacji zieleni ponosi Dzierżawca.

§ 10

Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić każdorazowo dzierżawiony grunt służbom publicznym, w szczególności Straży Pożarnej, Pogotowiu Ratunkowemu, Policji oraz właścicielom instalacji, zlokalizowanych na przedmiocie dzierżawy, w celu ich modernizacji, wymiany bądź konserwacji, zgodnie z potrzebami właścicieli tych instalacji.

§ 11

1. Wszelkie ulepszenia, planowane do wykonania przez Dzierżawcę na dzierżawionej nieruchomości gruntowej muszą być wcześniej uzgodnione z Wydierżawiającym.
2. Wszelkie nakłady, poniesione przez Dzierżawcę na przedmiotową nieruchomość gruntową, stanowią ryzyko finansowe Dzierżawcy i nie podlegają zwrotowi.
3. Dzierżawca nie może usuwać nasadzeń, tj. krzewów oraz drzew, znajdujących się na przedmiocie dzierżawy (w przypadku zaistnienia konieczności usunięcia drzewa lub krzewów, Dzierżawca powinien złożyć stosowny wniosek w Urzędzie Miasta Częstochowy po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego na usunięcie drzewa lub krzewów). Usunięcia drzewa lub krzewów oraz wykonanie związanych z tym obowiązkowych nasadzeń Dzierżawca dokonuje na swój koszt.

§ 12

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do umieszczania na terenie stanowiącym przedmiot najmu reklam, dotyczących Politechniki Częstochowskiej.

§ 13

1. Dzierżawca nie ma prawa oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania lub użytkowania w całości lub w części na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego.
2. Dzierżawca nie ma prawa odstępować osobie trzeciej swych praw, wynikających z niniejszej umowy oraz przeprowadzać jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy.
3. W przypadku gdy Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego podejmie działania określone w pkt. 1 i 2 niniejszego paragrafu, zobowiązany jest zapłacić na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości równej wartości czynszu netto za okres trzech miesięcy. Wynajmujący zastrzega sobie w tym przypadku także prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
4. W przypadku wyrażenia przez Wydierżawiającego zgody na podjęcie przez Dzierżawcę działań, określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, Strony zawierają odrębne porozumienie.

§ 14

1. Strony niniejszej umowy ustalają, iż przysługuje im prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie pisemnego powiadomienia ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - 1) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w całości lub części w podnajem lub bezpłatne używanie;
 - 2) brak zapłaty w terminie przez Dzierżawcę czynszu za co najmniej jeden miesiąc,
 - 3) używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem;

- 4) nie powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie danych, o których mowa w § 4 w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmian;
 - 5) innego rażącego naruszania postanowień umowy;
 - 6) za porozumieniem stron.
3. W przypadku używania przedmiotu umowy po upływie umownego okresu dzierżawy lub po rozwiązaniu umowy, Wydierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy odszkodowanie w wysokości 5-krotności czynszu za każdy miesiąc bezumownego używania przedmiotu dzierżawy. Nie ogranicza to prawa Wydierżawiającego do egzekwowania opuszczenia przez Dzierżawcę zajmowanego przedmiotu dzierżawy.
4. 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.

§ 15

1. Z chwilą rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić teren w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku, gdy Wydierżawiający nie wyraził zgody na dokonanie przez Dzierżawcę nakładów ulepszających, z chwilą rozwiązania umowy może żądać ich usunięcia.

§ 16

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do dokonywania kontroli w zakresie używania przedmiotu najmu.

§ 17

1. Niniejsza umowa nie jest podstawą nabycia przedmiotowego gruntu w drodze pierwokupu.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Strony niniejszej umowy ustalają, iż przekazanie oraz zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu, stanowiącego Załącznik nr 1 i 2, podpisanego przez upoważnionych do tego przedstawicieli Wydierżawiającego i Dzierżawcy.

§ 20

1. Powstałe spory Strony oddają pod rozstrzygnięcie Sądowi w Częstochowie.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 21

Umowa została podpisana w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca