

## Przykładowy wzór umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej

Zawarta w dniu .....r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950, NIP: 525-22-48-481 - Ursynowskie Centrum Sportu i Rekreacji – zakład budżetowy, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 04.12.2014r. nr. GP-OR.0052 3228 2014 Anitę Nasierowską - Dyrektora UCSiR, zwanym dalej "Wydzierżawiającym"

a

.....

(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, PESEL./Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS )

..... zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

### §1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt (*zabudowany – opis zabudowy / niezabudowany*) o powierzchni ....., stanowiący własność ....., położony w Warszawie w Dzielnicy ....., przy ulicy ....., oznaczony w ewidencji gruntów, jako działka ewidencyjna numer ..... z obrębu ..... (*opisany w KW Nr .....*), zwany dalej „Nieruchomością”. Nieruchomość zawiera się w granicach wskreślonych i oznaczonych literami ..... na szkicu, który stanowi załącznik do umowy.
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na .....
3. Umowa została zawarta na podstawie .....

### § 2

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia ..... do dnia .....
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Dzierżawca powinien złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek na dwa miesiące przed datą zakończenia umowy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego (jednokrotna możliwość zawarcia kolejnej umowy).
3. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale i nietrwale związanych z gruntem wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydzierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

### § 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto .....zł. (słownie .....,) co odpowiada stawce netto ..... zł. (słownie .....)zł za 1m<sup>2</sup> dzierżawionego gruntu. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi ..... (słownie: ..... ) zł., w tym VAT .....zł. (słownie.....) zł
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wydzierżawiającego, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, *niezależnie od terminu doręczenia faktury (dotyczy tylko tych dzierżawców, którym wystawiana jest faktura)*
3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.

4. Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
5. Faktura zostanie wystawiona przez Miasto Stołeczne Warszawa, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, NIP: 525-22-48-481. Wystawcą faktury będzie Ursynowskie Centrum Sportu i Rekreacji, ul. Pileckiego 122, 02-781 Warszawa, nr rachunku bankowego 38 1030 1508 0000 0005 5083 9008.

#### **§ 4**

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 5 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu brutto miesięcznie, naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania nieruchomości.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 3 naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
5. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i nie poinformowania przez Wydierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT). Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec m.st. Warszawy.

#### **§ 5**

1. Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
2. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

#### **§ 6**

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczenia czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca przed protokolarnym przekazaniem przedmiotu umowy uiszcza kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, określonego w § 3.
2. Kaucja zostanie złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wydierżawiającego.
3. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego, pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku, w terminie 14 dni od daty dokonania protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym – po zakończeniu umowy.

## **§ 7**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu nieruchomości w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 3 i 4 – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik do umowy.
2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni od daty podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Nie dostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w ciągu 7 dni od dostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w ust. 1.
4. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 2, ponosi Dzierżawca.

## **§ 8**

1. Wydzierżawiający może dzierżawę rozwiązać – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie ( § 4 ust. 2 oraz § 9 w związku z art. 667 Kodeksu cywilnego), a także wynikających z innych przepisów Kodeksu cywilnego.
2. Umowa może być rozwiązana za trzymiesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i 12, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, a także w przypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego, powiatowego i regulującymi ustrój m.st. Warszawy.

## **§ 9**

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.

## **§10**

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
- 2) zawarcia z właściwymi jednostkami umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy,
- 3) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
- 4) utrzymania w należyłym stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
- 5) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela (Wydzierżawiającego) nieruchomości i wymaganej prawem zgody Biura Ochrony Środowiska Urzędu m. st. Warszawy,
- 6) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym, przy czym załatwienie wszelkich formalności wymaganych odrębnymi przepisami leży po stronie Dzierżawcy.
- 7) uzyskania zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie.

## **§11**

1. Wyzierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 od Wyzierżawiającego, jakiegokolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

## **§12**

1. Bez zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy lub jego części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem, których byłaby wydzierżawiona nieruchomości.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu, do której Wyzierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.
3. W przypadku uzyskania zgody Wyzierżawiającego na zawarcie umów określonych w niniejszym paragrafie, czynsz za dzierżawę zostaje dodatkowo podwyższony o 50%.
4. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust.3, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej.

## **§13**

1. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb m.st. Warszawy.

## **§ 14**

Wyzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

## **§ 15**

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomości w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wyzierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy lub najpóźniej w terminie określonym w ust. 1
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2, Wyzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości lub eksmisji.

4. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 3 za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.

#### **§ 16**

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową: Wyzierżawiający – .....  
Dzierżawca – .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

#### **§ 17**

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 oraz § 12 ust. 3.

#### **§ 18**

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2001r. nr 112 poz. 1198 z późn. zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust.3.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.
3. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnianiu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje zawarte w §....., załączniku nr .... do niniejszej umowy stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą (wyłącznie w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą).

#### **§ 19**

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego.

#### **§ 20**

Umowa została zawarta w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 2 egzemplarze Wyzierżawiający.

Dzierżawca

Wyzierżawiający

Warszawa, dnia

## PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Na podstawie umowy dzierżawy nr .....z dnia .....

### Dzierżawca

.....  
.....

otrzymuje:

teren o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, stanowiący własność miasta stołecznego Warszawy,  
położony w Dzielnicy ..... przy ul.....  
z przeznaczeniem na.....,  
na okres od dnia ..... do dnia .....

Z dniem przekazania terenu wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem terenu w należyтым porządku przechodzą na Przejmującego.

UWAGI: .....

.....  
.....  
.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca i 1 egzemplarz Wydzierżawiający.

w imieniu Dzierżawcy

w imieniu Wydzierżawiającego

protokół podpisali:

protokół podpisali:

załącznik do umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej.

(Treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego  
o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc)

§1. Stawający oświadcza, że w dniu ..... zawarł z miastem stołecznym Warszawa – Ursynowskim Centrum Sportu i Rekreacji umowę dzierżawy nr..... w treści, której zobowiązał się zwrócić miastu stołecznemu Warszawa lokal nr ..... w budynku przy ul.....znajdującym się na działce ew. nr....obręb ..... usytuowany.....o powierzchni ogólnej.....m<sup>2</sup>, położoną w Warszawie przy ulicy ..... - po wygaśnięciu lub rozwiązaniu dzierżawy w dniu .....r. -----  
-----

§2. Pan/Pani ..... oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania lokalu opisanego w § 1, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest rozwiązanie umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcie wskutek upływu czasu na jaki została zawarta. -----  
-----

§3. Pan/Pani ..... oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz m. st. Warszawy Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji czynszu brutto wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200 % czynszu brutto wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej dwunastokrotność sumy czynszu brutto (który w dniu złożenia niniejszego oświadczenia wynosi ... zł) stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub ww. opłat lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Miasto stołeczne Warszawa – Ursynowskie Centrum Sportu i Rekreacji będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.