

## UMOWA DZIERŻAWY NR .....

zawarta w dniu ..... w Nadarzynie pomiędzy:

**Gminą Nadarzyn** reprezentowaną przez **Wójta Gminy Nadarzyn – Dariusza Zwolińskiego**, zwaną dalej „**Wydierżawiającym**”

a

.....,  
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

### §1 Oświadczenia Stron

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w obrębie **Parole**, gm. Nadarzyn oznaczonej jako działka ewidencyjna Nr **142** o pow. 1.4678 ha dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi Księgę Wieczystą Nr WA1P/00074407/9.
2. Wydierżawiający oświadcza, że Nieruchomość, o której mowa powyżej, nie jest obciążona prawami osób trzecich, ograniczeniami w rozporządzaniu, ani też nie toczy się względem niej żadne postępowanie egzekucyjne, sądowe ani administracyjne.
3. Przed rozpoczęciem prowadzenia na przedmiotowej Nieruchomości działalności, Dzierżawca uzyska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wszelkie niezbędne zgody, pozwolenia, zezwolenia i decyzje.

### §2 Przedmiot Dzierżawy

1. Na mocy niniejszej Umowy Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy, w zamian za umówiony czynsz, a Dzierżawca przyjmuje dzierżawę Nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 (dalej "**Przedmiot Dzierżawy**") z przeznaczeniem na realizację kompleksu rekreacyjnego składającego się m.in. z saun i morsowiska.
2. Strony ustalają, że zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Dzierżawca - z zastrzeżeniem dopełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów - będzie miał prawo oraz obowiązek posadowienia oraz utrzymywania kompleksu rekreacyjnego wskazanego w ust. 1 na terenie Przedmiotu Dzierżawy w sposób wskazany w niniejszej Umowie.
3. Koszty wykonania, utrzymania oraz inne koszty związane z realizacją inwestycji, o której mowa w ust. 1, obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia dla terenu o którym mowa w ust. 2 niezakłóconego, nieodpłatnego dostępu dla mieszkańców Gminy Nadarzyn do przedmiotu dzierżawy (z wyłączeniem saun i morsowiska) w soboty i niedziele w godz. 9:00-12:00.
5. Dzierżawca zobowiązany jest, pod rygorem możliwości rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym przez Wydierżawiającego, do przygotowania koncepcji zagospodarowania obejmującej: projekt zagospodarowania terenu i wizualizację, następnie przedstawienia jej Wydierżawiającemu w terminie 6 miesięcy od dnia podpisania przedmiotowej umowy. Wydierżawiający ma prawo do wniesienia uwag do koncepcji w terminie 14 dni od dnia jej przedstawienia.

6. Dzierżawca zobowiązany jest, pod rygorem możliwości rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym przez Wydierżawiającego, do pełnej realizacji oraz (w przypadku istnienia takiego wymogu na podstawie odrębnych przepisów) uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedsięwzięcia określonego w koncepcji o której mowa w ust. 5, nie później niż w terminie 2 lat od podpisania umowy.
7. W czasie obowiązywania umowy Dzierżawca ma prawo przedstawienia koncepcji dalszego zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, w takim przypadku zapisy ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.
8. Dzierżawca zobowiązuje się, że podejmie niezbędne działania celem przygotowania realizacji inwestycji bez zbędnej zwłoki.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do realizacji i utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy na swój koszt w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji, przy czym wszelkie podjęte przez Dzierżawcę działania związane z realizacją inwestycji, o której mowa w §2 ust. 1, nie uchybiają zobowiązaniu Dzierżawcy do utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do spełniania wszystkich wymogów prawa m.in. z zakresu ochrony środowiska, wymogów sanitarnych, przeciwpożarowych oraz BHP wynikających z ogólnie obowiązujących przepisów, jak również odpowiada za zgodność z prawem prowadzonej przez siebie działalności oraz zgodność zainstalowanych przez siebie maszyn, sprzętu i wyposażenia z przepisami z zakresu ochrony środowiska, PIP, BHP, PPOŻ oraz SANEPID, a także decyzjami właściwych organów publicznych.
11. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe na Przedmiocie Dzierżawy, spowodowane przez niego, a w szczególności pracowników, a także wszelkie podmioty czy osoby działające na jego zlecenie.
12. Wydierżawiający wyraża zgodę na pełne dysponowanie przez Dzierżawcę Przedmiotem dzierżawy na cele budowlane, w tym do złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania Przedmiotem dzierżawy dla celów budowlanych.
13. Dzierżawca ma prawo wykonywać na Przedmiocie Dzierżawy wszelkie prace związane z naprawą, modernizacją, rekonstrukcją, obowiązkowe w świetle obowiązujących regulacji prawnych lub które utrzymują Przedmiot Dzierżawy w stanie umożliwiającym Dzierżawcy prowadzenie działalności określonej w §2 ust. 1 i ust. 2 niniejszej Umowy lub które mają na celu usuwanie awarii i innych nagłych wypadków. W tych celach Dzierżawca ma prawo m.in. instalować, konserwować, użytkować, przerabiać, naprawiać, wymieniać rury, przewody, kable i druty, które przechodzą przez Przedmiot Dzierżawy.
14. Ustalenia ust. 11 obowiązują również dla urządzeń wymienionych w ust. 12.
15. Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia sobie wszystkich mediów na własny koszt i we własnym zakresie. Dzierżawca uprawniony będzie do wystąpienia do dostawcy energii elektrycznej, wody, kanalizacji i gazu w celu uzyskania (bezpośrednio przez Dzierżawcę) warunków technicznych przyłączenia w/w mediów do Przedmiotu dzierżawy i zawarcia przez Dzierżawcę umowy zakupu oraz przesyłu w/w mediów do Przedmiotu dzierżawy. Jeżeli zaistnieje potrzeba uzyskania dodatkowych zgód w powyższym zakresie od Wydierżawiającego dostarczy on Dzierżawcy takie zgody.
16. Dzierżawca ma prawo posadowienia przyłączy niezbędnych do wykonania prawa, które wynika z ust. 14, na terenach będących własnością Gminy, nie będących przedmiotem niniejszej umowy po uprzednim uzgodnieniu z Gminą ich przebiegu – w formie co najmniej dokumentowej pod rygorem nieważności.

### **§3 Wydanie Przedmiotu Dzierżawy**

Przedmiot Dzierżawy zostaje wydany Dzierżawcy w dniu zawarcia niniejszej Umowy.

#### §4 Czynnysz dzierżawny

1. Dzierżawca zobowiązany jest płaćć Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości ..... zł + należny podatek VAT (słownie: ..... + VAT).
2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić Wydierżawiającego na piśmie o oddaniu obiektu do użytkowania najpóźniej w terminie 14 dni od uzyskania ostatecznej decyzji w tej sprawie.
3. Czynnysz będzie płatny z góry w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca na podstawie Umowy, niezależnie od daty otrzymania przez Dzierżawcę wystawionej przez Gminę Nadarzyn faktury, przelewem na rachunek bankowy Gminy Nadarzyn z tyt. podatków i opłat, wskazany na stronie internetowej BIP ([www.bip.nadarzyn.pl](http://www.bip.nadarzyn.pl) - zakładka „dane adresowe, numery kont bankowych”). Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wydierżawiający ma prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy, lecz winna być poprzedzona pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy o dokonanej podwyżce.
6. W związku z określeniem klauzuli waloryzacyjnej Wydierżawiający nie będzie wypowiadać wysokości czynszu dzierżawnego.
7. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy oraz do przesyłania ich pocztą na adres Dzierżawcy lub inny wskazany przez Dzierżawcę na piśmie adres.
8. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada nr NIP 534-22-54-841.
9. Podatki obciążające przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca.

#### §5 Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 30 lat tj. **od dnia .....** **do dnia.....**
2. Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
  - 1) pomimo skierowania pisemnego wezwania z wyznaczeniem dodatkowego terminu 30 dni – Dzierżawca dalej narusza postanowienia niniejszej Umowy, w szczególności zaprzestał działalności o której mowa w §2 ust. 1 (polegającej na utrzymywaniu kompleksu rekreacyjnego),
  - 2) Dzierżawca zalega z płatnością czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
  - 3) Dzierżawca nie przedstawił koncepcji uwzględniającej uwagi Wydierżawiającego w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania uwag.
3. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i następuje za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
4. Dzierżawca będzie mógł rozwiązać na piśmie niniejszą Umowę z zachowaniem kwartalnego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy:
  - 1) Wydierżawiający swoimi działaniami lub zaniechaniami uniemożliwi dostęp lub korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w sposób określony w Umowie i nie usunie uchybienia pomimo wyznaczenia Wydierżawiającemu dodatkowego 30-dniowego terminu,
  - 2) Zniszczenia budynków na terenie Przedmiotu dzierżawy wskutek pożaru, powodzi, uszkodzeń spowodowanych wiatrem lub innych uszkodzeń powstałych z przyczyn nie leżących po stronie Dzierżawcy,

- 3) Braku możliwości realizacji inwestycji wymienionej w §2 ust. 1 z przyczyn niezależnych od stron niniejszej umowy.

## **§6 Dane rejestrowe Stron**

1. Każda ze Stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie formy prawnej w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian.
2. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu:
  - Adres do korespondencji Wydierżawiającego:  
Urząd Gminy Nadarzyn  
ul. Mszczonowska 24  
05-830 Nadarzyn
  - Adres do korespondencji Dzierżawcy:  
.....

## **§7 Zabezpieczenia**

W przypadku gdy Wydierżawiający zamierzałby zbyć Przedmiot Dzierżawy w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, powiadomi o tym fakcie Dzierżawcę na piśmie.

## **§8 Zakończenie dzierżawy**

1. Po zakończeniu niniejszej Umowy Dzierżawca ma prawo odłączyć i zabrać wszystkie te urządzenia, ulepszenia i instalacje, które nie mogą być uznane za części składowe Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności wszelkie ruchomości i wyposażenie (nakłady), przy czym odłączy i zabierze co najmniej wszelkie ruchomości, instalacje, tablice, na których będzie umieszczone logo handlowe Dzierżawcy.
2. Najpóźniej w chwili wygaśnięcia niniejszej Umowy, zostanie sporządzony przez Strony protokół zwrotu z przeprowadzenia oględzin (dalej zwany "**Protokołem Zwrotu**"), zawierający opis przedmiotu dzierżawy.
3. Po zakończeniu niniejszej Umowy (w szczególności jej wygaśnięciu na skutek upływu czasu, porozumienia stron, rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron) Wydierżawiający zatrzyma ulepszenia (nakłady) Przedmiotu Dzierżawy - bez zapłaty wynagrodzenia na rzecz Dzierżawcy.
4. Po zakończeniu niniejszej Umowy, Dzierżawca, w terminie 60 dni od daty wygaśnięcia Umowy, zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji, z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszej Umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest dokonać napraw opisanych w Protokole Zwrotu w terminie uzgodnionym z Wydierżawiającym. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Wydierżawiający może wykonać naprawy i inne prace opisane Protokołem Zwrotu we własnym zakresie. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu poniesionych wydatków na podstawie okazanych przez Wydierżawiającego faktur wystawionych przez wykonawców zatrudnionych przez Wydierżawiającego.

## **§9 Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy narusza jakiegokolwiek przepis prawa lub utraci ważność w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, jego nieważność nie ma wpływu na ważność pozostałych postanowień niniejszej Umowy.
4. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy rozstrzygał będzie właściwy rzeczowo dla Wyzdierżawiającego sąd powszechny.
5. Umowa niniejsza sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA