

UMOWA DZIERŻAWY

Nr

zawarta w Jabłonie w dniu 2018 r. pomiędzy:

Instytutem Fizjologii i Żywienia Zwierząt im. Jana Kielanowskiego Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w Jabłonie (05-110) przy ul. Instytucyjnej 3, wpisanym do rejestru instytutów naukowych Polskiej Akademii Nauk pod numerem RIN-V-33/98, posiadającym REGON 000325989 oraz NIP 525-000-91-05, reprezentowanym przez:

prof. dr hab. Jacka Skomiała – Dyrektora Instytutu
oraz

Bolesławę Karapyta – Głównego Księgowego
zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a

.....
.....
.....
Zwanym dalej „Dzierżawcą”,
o treści następującej:

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 2 stanowi własność Skarbu Państwa a Polskiej Akademii Nauk przysługuje prawo użytkowania wieczystego.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości zabudowanej położonej na terenie gminy Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie, oznaczona na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy, o powierzchni 341 m² (słownie: trzysta czterdzieści jeden m²), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 12/11, obręb Jabłonna PAN, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1L/00067950/4, wraz z naniesieniami:

- częścią budynku stacji uzdatniania wody o nr ew. 5-12/3;5 stanowiącą pomieszczenie stacji uzdatniania wody o powierzchni 55,38m²;

- dwoma studniami głębinowymi: Nr 2A o głębokości 42m i Nr 3A o głębokości 44m;

2. Przedmiotem dzierżawy są także urządzenia stanowiące wyposażenie stacji uzdatniania wody, tj.:

- dwa zbiorniki ze złożami do uzdatniania wody
- hydrofor
- rozdzielnica prądu

3. Celem dostępu do Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca upoważniony jest do przejścia i przejazdu przez działki nr ewidencyjne 5/2, 5/3, 6, 12/12 w pasie o szerokości 4,5 m zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik nr 1.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.

2. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu w celu prowadzenia działalności związanej ze zbiorowym zaopatrywaniem w wodę wraz z prawem pobierania pożytków przez okres trwania umowy.

3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, oraz ograniczeniami

w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami, w tym z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.

§ 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane go w dniu r. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako Załącznik nr 2.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, w celu wykonywania na nim działalności zbiorowego zaopatrywania w wodę i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie. Samowolna zmiana przez Dzierżawcę sposobu używania na inny będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu miesięcznego terminu na przywrócenia pierwotnego przeznaczenia przedmiotu umowy.

2. Ponadto, Dzierżawca zobowiązuje się do:

- niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna,
- do utrzymania porządku i czystości oraz usuwania śmieci i odpadów na własny koszt, informowania Wydierżawiającego, o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Dzierżawcy i w składzie Zarządu Dzierżawcy, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty.
- informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

3. Wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na możliwość prowadzenia wskazanej działalności obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie występować do Wydierżawiającego z żadnymi roszczeniami, w szczególności Dzierżawca nie może domagać się obniżenia czynszu.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, przepisów prawa wodnego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

2. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania konserwacji i remontów, na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.

3. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego umieszczać na wydierżawionym gruncie w sposób trwały naniesień: budynków, budowli i innych urządzeń oraz innych naniesień niezwiązanych z przedmiotem dzierżawy, tj. prowadzeniem innej działalności niż zaopatrzenie w wodę. W przypadku poczynienia opisanych wyżej nakładów przez Dzierżawcę, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu ich

wartości w jakimkolwiek zakresie. W przypadku udzielenia przez Wydierżawiającego zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, strony odrębnie określą zasady wzajemnych rozliczeń w drodze stosownego aneksu. Wydierżawiający wyraża zgodę na umieszczenie na wydierżawionym gruncie urządzeń służących do zbiorowego zaopatrywania w wodę. Urządzenia takie jako element sieci pozostaną własnością jej właściciela.

§ 8

Dzierżawca może, za zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną na piśmie, poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wydierżawiającego roszczeń od poddzierżawcy.

§ 9

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy. Dzierżawcy przysługuje prawo poboru wody zgodnie i na warunkach pozwolenia wodnoprawnego.

§ 10

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu Wydierżawiający wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Dzierżawcę.

§ 11

Dzierżawca, na wniosek Wydierżawiającego umożliwi uprawnionym podmiotom wejście na grunt i dokonanie prac związanych z budową, utrzymaniem i konserwacją instalacji, przewodów i urządzeń itp.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu lub osobom trzecim z tytułu dzierżawienia gruntów stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
3. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany przez Wydierżawiającego, ciąży na Dzierżawcy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód majątkowych i niemajątkowych w związku z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy. Kopie polisy, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, a kolejne polisy w ciągu 14 dni od daty ich zawarcia.

§ 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości..... zł (słownie:.....złotych) płatny w równych miesięcznych ratach pozł (słownie: złotych).

2. Wyzierżawiający po upływie każdego roku zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
3. Wyzierżawiający o nowej wysokości czynszu powiadomi Dzierżawcę na piśmie na 3 miesiące przed terminem obowiązywania nowej wysokości czynszu.
4. Czynsz dzierżawny jest należny od dnia zawarcia umowy dzierżawy, płatny jest miesięcznie, z góry, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wymieniony w ust. 6 niniejszego paragrafu.
5. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymaga zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
6. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Wyzierżawiającego Bank Gospodarstwa Krajowego **nr rachunku 43 1130 1017 0020 1463 9520 0002**.
7. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Dokonywane przez Dzierżawcę wpłaty z tytułu dzierżawy, będą zaliczane - bez względu na tytuł wpłaty - na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.

§ 14

Dzierżawca zobowiązuje się złożyć, w ciągu siedmiu (7) dni od dnia zawarcia umowy, pod rygorem jej nieważności oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości, w razie wygaśnięcia umowy dzierżawy, o którym mowa w § 15 ust. 4, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c.

§ 15

1. Wyzierżawiający ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku:
 - a) jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu lub innych opłat i kosztów za dwa miesiące po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wyzierżawiającego jednomiesięcznego terminu zapłaty zaległości,
 - b) jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w umowie, a także jeżeli bez zgody Wyzierżawiającego odda część nieruchomości do używania innym osobom,
 - c) jeżeli Dzierżawca samowolnie zmienił sposób używania Nieruchomości na inny.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana z ważnych przyczyn za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym wypowiedziano umowę. Za ważną przyczynę strony rozumieją w szczególności:
 - a) zmianę profilu lub zaprzestanie prowadzenia działalności umożliwiającej Dzierżawcy prawidłową realizację niniejszej umowy,
 - b) podjęcie przez Wyzierżawiającego decyzji o zbyciu przedmiotu dzierżawy,
 - c) jeżeli korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy stanie się dla niego nieuzasadnione ekonomicznie lub organizacyjnie, w szczególności, gdy zadania realizowane przy wykorzystaniu Przedmiotu dzierżawy zaczną być realizowane przez inne ujęcie wody.
3. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy, wówczas Wyzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo naliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnego dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 13 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 13 ust. 4. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.
4. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się:

- a) wydać nieruchomości Wydzierżawiającemu we wskazanym terminie przez Wydzierżawiającego
- b) zdemontować i usunąć poczynione na Przedmiot dzierżawy nakłady.

§16

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 17

Wszelkie ewentualne opłaty od niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 18

Strony dopuszczają możliwość przejścia praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy na utworzoną przez niego osobę prawną.

§19

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:
 - dla Wydzierżawiającego: ul. Instytucka 3; 05-110 Jabłonna
 - dla Dzierżawcy:
3. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
 - datę potwierdzenia odbioru listu,
 - datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu,
 - datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby,
 - datę doręczenia w inny sposób pisma za potwierdzeniem odbioru.
4. Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować pisemnie Wydzierżawiającego o każdej zmianie organizacyjno-prawnej swego przedsiębiorstwa, w tym również mającego wpływ na sposób jego reprezentacji.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§21

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

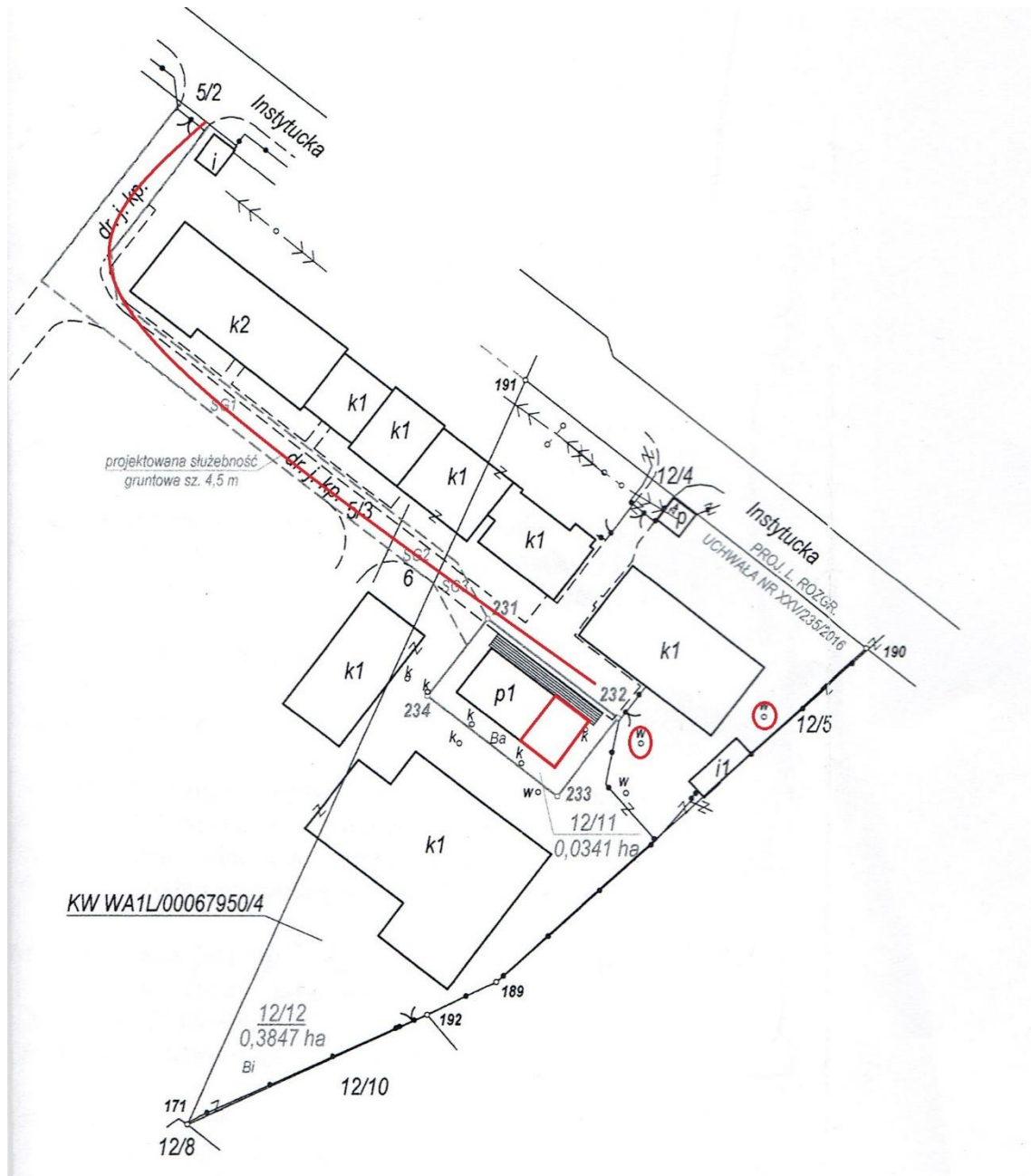
Wydzierżawiający

Dzierżawca

Wykaz załączników:

- Mapa,
- Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego.

Załącznik 1. Mapa



Jabłonna, 2018r.

Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania w dzierżawę nieruchomości

Instytut Fizjologii i Żywienia Zwierząt im. Jana Kielanowskiego Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w Jabłonie ul. Instytucka 3, 05-110 Jabłonna, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

przekazuje

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

część nieruchomości zabudowanej położonej na terenie gminy Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie, o powierzchni 341 m² (słownie: trzysta czterdzieści jeden m²), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 12/11, obręb Jabłonna PAN, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1L/00067950/4, wraz z naniesieniami:

1. Częścią budynku stacji uzdatniania wody o nr ew. 5-12/3;5, stanowiącą pomieszczenie stacji uzdatniania wody o powierzchni 55,38m²;
2. Dwoma studniami głębinowymi: Nr 2A o głębokości 42m i Nr 3A o głębokości 44m;
3. Urządzeniami stanowiącymi wyposażenie stacji uzdatniania wody:
 - a) dwa zbiorniki ze złożami do uzdatniania wody
 - b) hydrofor
 - c) rozdzielnica prądu

Celem dostępu do Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca upoważniony jest do przejścia i przejazdu przez działki nr ewidencyjne 5/2, 5/3, 6, 12/12 w pasie o szerokości 4,5 m zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik nr 1.

Wydzierżawiający wydaje dzierżawcy przedmiotową nieruchomość na podstawie wyniku przetargu ustnego ograniczonego przeprowadzonego w dniu 12 października 2018 r.

Uwagi dotyczące stanu technicznego przekazywanej nieruchomości:

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

Wydzierżawiający

Dzierżawca