

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2017 r. pomiędzy:

Instytutem Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności PAN, Stacją Badawczą IRZiBŻ PAN z siedzibą (12-220) Ruciane-Nida, Popielno 25, posiadającą REGON 001289340 oraz NIP 739-05-04-515, reprezentowaną na podstawie pełnomocnictwa z dnia 11 stycznia 2016 r. przez:
Pana Mamadou M. Baha – kierownika Stacji Badawczej Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności PAN w Popielnie,
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

..... z siedzibą/adresem, ul., wpisaną do KRS / CEIDG nr z dnia r., reprezentowanym przez:

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

Przedmiotem umowy dzierżawy są 3 nieruchomości gruntowe, o powierzchniach: 0,48 ha, 0,63 ha, 0,65 ha Nieruchomości przeznaczone są do prowadzenia na nich pól namiotowych, przystani żeglarskiej i kiosku handlowego.

§ 2

Wydzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem gruntu, będącego przedmiotem umowy na podstawie umowy użyczenia z dnia 8 stycznia 2016 r. i wydzierżawia go za zgodą Kanclerza PAN nr, z dnia Grunt położony jest, dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OL1P/.....

§ 3

1. Strony ustalają, że z tytułu umowy dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny zryczałtowany czynsz dzierżawy, obejmujący kwotę netto w wysokości zł powiększoną o obowiązujący podatek VAT, tj. kwotę brutto zł (słownie:).
2. Czynsz płatny będzie bez dodatkowych żądań, za miesiąc z góry, w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr 63 1130 1189 0025 0145 9820 0054.
3. Rozliczenie następuje na podstawie faktur VAT wystawionych przez Stację Badawczą Instytutu Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności PAN w Popielnie.
4. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za zwłokę.
5. Dokonywane przez Dzierżawcę wpłaty z tytułu dzierżawy, będą zaliczane - bez względu na tytuł wpłaty - na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.

§ 4

- 1) Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia
- 2) Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, dokonanego na piśmie pod rygorem nieważności, w przypadku konieczności zagospodarowania przedmiotu umowy przez Wydzierżawiającego dla celów prowadzonej działalności i niemożności ustalenia innej lokalizacji dla Dzierżawcy.

- 3) Dzierżawca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, dokonanego na piśmie pod rygorem nieważności, w przypadku:
 - 1) gdy przedmiot umowy posiada wady utrudniające korzystanie z niego, które pomimo uprzedniego pisemnego wezwania nie zostały przez Wydierżawiającego usunięte;
 - 2) gdy działalność prowadzona przez Dzierżawcę prowadzona jest ze stratą lub zyskiem nieprzekraczającym minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 września 2016 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2017r. (Dz.U.2016, poz. 1456) na dzień składania wypowiedzenia.
- 4) Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających wystąpienie okoliczności opisanej w ust. 3 pkt. 2).
- 5) Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia może nastąpić z inicjatywy Wydierżawiającego, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca będzie zalegał z należnym czynszem bądź opłatami eksploatacyjnymi za co najmniej dwa miesiące;
 - 2) Dzierżawca wykorzystywał będzie przedmiot umowy w sposób niezgodny z umową;
- 6) W sytuacji opisanej w ust. 5 Dzierżawca tracąc prawo do dalszego użytkowania przedmiotu umowy zobowiązany jest do wydania przedmiotu umowy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
- 7) **W razie nieopróźnienia przedmiotu po ustaniu umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu, przypadający po wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie na wydanie i opróżnienie przedmiotu dzierżawy.**

§ 5

1. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w § 3 nie obejmuje następujących świadczeń:
 - 1) Dostarczanie energii cieplnej i elektrycznej.
 - 2) Dostarczanie ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzaniem ścieków.
 - 3) Wywóz nieczystości komunalnych.
 - 4) Ochronę fizyczną nieruchomości.
 - 5) Podatek od nieruchomości.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczeń, o których mowa w § 5 ust.1, pkt. 1-4.
3. Dzierżawca ma prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o Dzierżawcy, zgodnie ze standardem Wydierżawiającego.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności, która nie narusza dobrego imienia oraz prestiżu Polskiej Akademii Nauk.
2. Dzierżawca obowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania terenu przestrzegając przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, ochrony środowiska oraz nie dopuszczając do niszczenia i zanieczyszczania terenu.

§ 7

1. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany oraz że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy wniesione do przedmiotu Dzierżawy.

§ 8

Dzierżawca ma prawo do prowadzenia innej działalności aniżeli określona w § 1 po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług o numerze identyfikacyjnym NIP 739-05-04-515.
2. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług o numerze identyfikacyjnym NIP
3. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

§ 10

1. Dzierżawca może dokonać adaptacji niezbędnych dla prowadzonej przez siebie działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego. Ewentualne zmiany Dzierżawca wykona na koszt własny.
2. W czasie trwania stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem gruntu.
3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

§ 11

Dzierżawca może oddać przedmiot dzierżawy w całości lub części do korzystania osobie trzeciej, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego. W przypadku niezachowania przez Dzierżawcę tego warunku, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 12

Jeżeli Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest taka zgoda, zobowiązany jest na żądanie Wydierżawiającego do niezwłocznego przywrócenia stanu pierwotnego.

§ 13

Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić Wydierżawiającemu dzierżawiony teren – w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody. W przypadku odmowy udostępnienia terenu, pracownicy Wydierżawiającego mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, jak również Straży Pożarnej.

§ 14

1. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody w przedmiocie dzierżawy – powstałe z winy Dzierżawcy i jego klientów.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody w środkach trwałych Dzierżawcy powstałe na skutek włamania, czy kradzieży oraz za środki płatnicze i przedmioty osobistego użytku pozostawione bez opieki przez Dzierżawcę.

§ 14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia w treści umowy wymagają zachowania 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:

1) dla Wdzierżawiającego: Stacja Badawcza IRZiBŻ PAN w Popielnie, Popielno 25, 12-220 Ruciane-Nida.

2) dla Dzierżawcy:

§ 16

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. Jeśli Strony nie dojdą do polubownego załatwienia sprawy, sądem właściwym będzie sąd właściwy miejscowo dla położenia przedmiotu dzierżawy.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, a dwa pozostają do dyspozycji Wdzierżawiającego.

Wdzierżawiający

Dzierżawca