

Umowa dzierżawy
Nr/2024

zawarta w dniu w Katowicach, pomiędzy:

Województwem Śląskim

w imieniu którego działa:

Witold Łacny – p.o. Dyrektora Śląskiego Zarządu Nieruchomości z siedzibą w Katowicach (kod pocztowy: 40-172) przy ul. Grabowej 1A, NIP 954-254-19-90, REGON 240305185, na podstawie Pełnomocnictwa nr 158/23 z dnia 19.04.2023 r. udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego, zwanym w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a:

.....
zwanym dalej **Dzierżawcą**

o następującej treści:

Umowa została zawarta w trybie przetargowym na podstawie *Uchwały Nr 2332/462/VI/2023 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 8.11.2023 r. w sprawie przeznaczenia do oddania w dzierżawę w trybie przetargowym na czas nieoznaczony budynku byłego magazynu przeciwpowodziowego znajdującego się na nieruchomości położonej w Raciborzu przy ul. Transportowej oraz na podstawie protokołu z przeprowadzonego w dniu..... przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę budynku byłego magazynu przeciwpowodziowego znajdującego się na terenie nieruchomości przy ul. Transportowej w Raciborzu.*

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków **budynek byłego magazynu przeciwpowodziowego** o łącznej powierzchni użytkowej: **76,20 m²**, zabudowanego na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 1243/170, położonej w **Raciborzu przy ul. Transportowej** – KW nr GL1R/00042641/8, zwanym dalej przedmiotem dzierżawy bądź obiektem.
2. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest własnością Województwa Śląskiego.
3. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od obciążeń i praw osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić zawarcie niniejszej Umowy lub korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą Umową.
4. W ramach niniejszej Umowy Dzierżawca ma prawo do korzystania z dojazdu do dzierżawionego obiektu przez działkę należącą do Wydierżawiającego, oznaczoną numerem ewidencyjnym 1243/170 oraz do korzystania z terenu bezpośrednio przylegającego do obiektu w zakresie umożliwiającym dojście i dojazd o przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy z przeznaczeniem użytkowym wyłącznie na cele usługowo – magazynowe.
6. Dzierżawca nie ma prawa do zawierania umów o korzystanie z obiektu z osobami trzecimi bez uzyskania odrębnej pisemnej zgody Wydierżawiającego w tym zakresie.
7. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany w posiadanie Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który określał będzie aktualny stan techniczny obiektu. Załącznik do protokołu będzie stanowiła mapa ewidencyjna z oznaczeniem dzierżawionego obiektu.
8. Budynek stanowiący przedmiot umowy wyposażony jest w przyłącze wraz z wewnętrzną instalacją elektryczną (odciętą od zasilania) oraz przyłącze wody i odprowadzania ścieków do zbiornika (odcięte od zasilania). Budynek nie posiada wewnętrznej instalacji wod-kan oraz źródła i instalacji ogrzewania.
9. Dzierżawca według swojego uznania uprawniony jest, za uprzednim zawiadomieniem Wydierżawiającego na piśmie, do podłączenia budynku do zasilania w energię elektryczną i wodę, a także do zawarcia we własnym imieniu stosownych umów bezpośrednio z dostawcami tych mediów.

§ 2

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt i we własnym zakresie do:
 - a) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w niepogorszonym stanie technicznym, poprzez dokonywanie bieżących napraw i konserwacji,
 - c) dostosowywania przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności własnym staraniem,
 - d) przestrzegania obowiązujących przepisów B.H.P. i P.Poż,
 - e) przestrzegania obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego w przypadku prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych,
 - f) utrzymywania czystości, porządku i estetyki w przedmiocie dzierżawy oraz w jego otoczeniu,

- h) utrzymywania obiektu oraz jego bezpośredniego otoczenia w okresie zimowym w należytym stanie umożliwiającym bezpieczne korzystanie poprzez sukcesywne w miarę potrzeb odśnieżanie, odladzanie i posypywanie piaskiem lub solą,
- i) nieskładowania w wydzierżawionym obiekcie materiałów niebezpiecznych i łatwopalnych.
2. Wszelkie ewentualne prace remontowe, modernizacyjne i adaptacyjne powodujące ulepszenie przedmiotu dzierżawy, w szczególności dotyczące jej przebudowy lub rozbudowy, wymagają odrębnego uzgodnienia i pisemnej zgody Wydierżawiającego.
 3. Strony zgodnie postanawiają, że wszystkie obowiązki i prace, o których mowa w ust.1 powyżej Dzierżawca wykona na własny koszt, własnym staraniem bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania dzierżawy jak i po jej zakończeniu.
 4. Książka obiektu budowlanego jest prowadzona przez Wydierżawiającego i znajduje się w jego siedzibie. Wydierżawiający będzie zlecał oraz ponosił koszty wykonania przeglądów technicznych 5-cio letnich obiektów, o których mowa w art. 62 ust.1 pkt 2) ustawy Prawo Budowlane w zakresie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego.
 5. Dzierżawca będzie zlecał oraz ponosił koszty wykonania przeglądów technicznych rocznych obiektów, o których mowa w art. 62 ust.1 pkt 1) lit. a) i lit c) ustawy Prawo Budowlane w zakresie przewodów kominowych oraz przeglądów technicznych 5-cio letnich, o których mowa w art. 62 ust.1 pkt 2) ustawy Prawo Budowlane dotyczących badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów jeśli będzie wymagany.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczenia Wydierżawiającemu oryginałów protokołów z przeglądów technicznych, o których mowa w ust. 5 powyżej, w terminie do dnia 30 listopada danego roku obowiązywania umowy.
 7. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej obejmującego okres dzierżawy.
 8. Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia Wydierżawiającemu kopii polis ubezpieczeniowych, o których mowa w ust. 7, w terminie do dnia 31 marca danego roku obowiązywania umowy.
 9. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia dzierżawionego obiektu i znajdującego się tam mienia przed kradzieżą i niepożądanym dostępem osób trzecich we własnym zakresie, na własny koszt i ponosi wszelką odpowiedzialność z tego tytułu.
 10. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia prawidłowej gospodarki wszelkimi odpadami wytworzonymi w czasie własnej działalności jak również podczas prac budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
 11. Po stronie Dzierżawcy leży uzyskanie stosownych, wymaganych przepisami prawa, dopuszczeń i zezwoleń do prowadzenia działalności na dzierżawionej nieruchomości jeśli prowadzona działalność będzie ich wymagać.
 12. Na mocy art. 3 ust. 1 pkt 4a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, Dzierżawca jest podatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie przedmiotu dzierżawy i w tym celu samodzielnie złoży stosowną deklarację do Urzędu Miasta Raciborza.
 13. W przypadku uruchomienia zasilania obiektu w wodę, Dzierżawca jest zobowiązany do współponoszenia kosztów okresowego opróżniania zbiornika ścieków. Udział w kosztach opróżniania zostanie ustalony w oparciu o zużycie wody w obiekcie stanowiącym przedmiot dzierżawy oraz w budynku byłej wodomistrzówki przy ul. Transportowej 9 w Raciborzu. Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy odrębną fakturę VAT z tego tytułu, do której załączy fakturę źródłową od wykonawcy usługi z terminem płatności 14 dni od daty jej wystawienia.

§ 3

CZYN SZ DZIERŻAWNY

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu za całość przedmiotu umowy czynsz dzierżawny miesięcznie w wysokości: **zł netto** (słownie: 00/100).
2. Do stawki określonej w ust. 1 każdorazowo doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości zgodnej z obowiązującymi na dzień powstania zobowiązania przepisami.
3. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik cen towarów i usług publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy w przypadku jego wzrostu. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2025.
4. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz dzierżawny miesięcznie z góry, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
5. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
6. Czynsz Dzierżawca, wnosić będzie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturach VAT wystawianych i doręczonych przez Wydierżawiającego.
7. Nabywcą faktur VAT będzie:
.....
8. Odbiorcą faktur VAT będzie:
.....
9. Sprzedawcą będzie:
Województwo Śląskie

ul. Ligonía 46; 40-037 Katowice
NIP 9542770064

10. Wystawcą faktur VAT będzie:

Śląski Zarząd Nieruchomości
ul. Grabowa 1A; 40-172 Katowice

11. Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w niniejszym paragrafie będzie podstawą do naliczania:

- a) odsetek za każdy dzień opóźnienia,
- b) zryczałtowanej rekompensaty na koszty odzyskania należności zgodnie z *ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych* (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 893 z póź. zm.).

§ 4

KAUCJA

1. Dzierżawca wniesie Wydierżawiającemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy kaucję w wysokości równej czynszowi za trzy pełne okresy płatności (netto). Kaucja może być wniesiona w poręczeniach bankowych, gwarancjach bankowych, gwarancjach ubezpieczeniowych, wekslach z poręczeniem wekslowym banku lub w pieniądzu na rachunek bankowy Wynajmującego w **Pekao S.A. nr 87 1240 1037 1111 0011 1425 7032**. Rodzaj kaucji w trakcie trwania umowy może być zmieniony za pisemną zgodą Wydierżawiającego jednakże jej wartość nie może ulec zmniejszeniu przez cały okres trwania umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania umowy, pod warunkiem uregulowania wszystkich należności na rzecz Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający ma prawo potrącenia kwot mu należnych, wraz z należnymi odsetkami za zwłokę z przedmiotu kaucji, bądź domagania się zapłaty tych kwot od gwarantów. W razie zmniejszenia wartości kaucji Dzierżawca ma obowiązek wniesienia kaucji uzupełniającej do kwoty określonej w ust. 1 w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania wystosowanego przez Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może w żadnym przypadku jednostronnie zaliczyć kwot wniesionych tytułem kaucji na poczet jakiegokolwiek sumy należnej Wydierżawiającemu.

§ 5

KARY UMOWNE

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kar umownych, w następujących przypadkach:
 - 1) za nieprzedłożenie w wymaganym terminie Wydierżawiającemu potwierdzeń zawarcia umów ubezpieczenia, o których mowa w § 2 ust. 7 i ust. 8 niniejszej Umowy Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 2% miesięcznej stawki czynszu brutto, o której mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 Umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) za nieprzedłożenie w wymaganym terminie Wydierżawiającemu protokołów z wykonanych przeglądów technicznych, o których mowa w § 2 ust. 5 i ust. 6 niniejszej Umowy, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 2% miesięcznej stawki czynszu brutto, o której mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 Umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) za oddanie całości lub części obiektu do korzystania osobie trzeciej bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego, o którym mowa w § 1 ust. 6 Umowy, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 200% miesięcznej stawki czynszu brutto, o której mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 Umowy, za każde stwierdzone naruszenie.
2. Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy noty obciążeniowe z tytułu kar umownych, o których mowa w ust. 1 powyżej, z terminem zapłaty 21 dni od daty ich wystawienia.
3. Niezależnie od kar umownych Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.
4. Nałożenie kary umownej nie wyłącza uprawnienia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy zgodnie z § 6 ust. 3 Umowy.

§ 6

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa obowiązuje od dnia i zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do pisemnego wypowiedzenia niniejszej Umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - b) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - c) zaniedbuje obiekty doprowadzając je do nienależytego i niezgodnego z przepisami stanu technicznego obiektów budowlanych i infrastruktury,
 - d) oddał w całości lub części nieruchomości stanowiącą przedmiot umowy do korzystania osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - e) rażąco narusza obowiązki, o których mowa w § 2 niniejszej Umowy.

4. Niniejsza Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.

§ 7

ZAKOŃCZENIE STOSUNKU DZIERŻAWY

1. Po zakończeniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym wraz z wprowadzonymi ulepszeniami i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.
2. Wydierżawiający nie jest obowiązany do zwrotu jakichkolwiek nakładów dokonanych przez Dzierżawcę w trakcie trwania stosunku dzierżawy.
3. Po zakończeniu dzierżawy strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co najmniej z pięciodniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Dzierżawca nie stawi się w wyznaczonym terminie, Wydierżawiający sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

§ 8

OSOBY DO KONTAKTU

1. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy będzie doręczana na adres:
.....
2. Wszelka korespondencja do Wydierżawiającego będzie doręczona na adres:
Śląski Zarząd Nieruchomości
ul. Grabowa 1A; 40-172 Katowice
3. Osoby odpowiedzialne ze strony Dzierżawcy za realizację niniejszej umowy:
.....
4. Osoba odpowiedzialna ze strony Wydierżawiającego za realizację niniejszej umowy:
Grzegorz Jastrząb tel. (32) 7824925 wew.25, kom. 783633060, e-mail: gjastrzab@sznslaskie.pl.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jednostronne oświadczenia stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy będzie doręczona na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy, chyba, że Dzierżawca wskaże wyraźnie na piśmie inny adres do doręczeń.
5. Strony dopuszczają także porozumiewanie się za pomocą poczty elektronicznej:
Dzierżawca:
Wydierżawiający: sekretariat@sznslaskie.pl
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH – RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. U. UE. L 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r., (zwanym dalej RODO) Wydzierżawiający informuje, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Śląski Zarząd Nieruchomości z siedzibą w Katowicach, ul. Grabowa 1A, tel.: (32)7824925, adres e-mail: sekretariat@sznslaskie.pl.
2. Została wyznaczona osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych - inspektor ochrony danych. Kontakt e-mail: osobowe@sznslaskie.pl, dane teleadresowe jak w pkt.1.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach:
 - a) wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - b) wykonywania obowiązków prawnych związanych z zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczeniem, rozliczeniami finansowymi, kontrolami i archiwizacją (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), szczególnie:
 - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
 - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
 - Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych
 - Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
 - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego
 - Ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach
 - c) sprawowania władzy publicznej (art. 6 ust. 1 lit. e RODO).
4. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z poszczególnych przepisów prawa oraz przepisów dotyczących archiwizacji.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane osobom upoważnionym przez administratora danych, podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz obsługującej Wydzierżawiającego Kancelarii Prawnej, operatorom obsługi pocztowej, bankowej, informatycznej.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do sprzeciwu (wobec przetwarzania w myśl art. 6 ust. 1 lit. e RODO). Ponadto istnieje możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem zawarcia i realizacji umowy, a konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości jej realizacji.
8. *Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.*
9. Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO).