

UMOWA DZIERŻAWY Nr / /2026

sporządzona pomiędzy:

Uniwersytetem Medycznym im. Piastów Śląskich we Wrocławiu, ul. Wybrzeże Ludwika Pasteura 1,
NIP: 896-000-57-79 reprezentowanym przez:

Zastępcę Dyrektora Generalnego ds. Infrastruktury, Inwestycji i Remontów – Ewę Fiedler-Łeńską
zwanym dalej Wydzierżawiającym,

a

zwaną dalej Dzierżawcą.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Borowskiej 213 we Wrocławiu, oznaczonej geodezyjnie jako: działka nr 77, AR-14, Obręb Gaj, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WR1K/00077190/8.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy grunt niezabudowany z przeznaczeniem pod ekspozycję samochodów do sprzedaży, położony we Wrocławiu przy ul. Borowskiej 213 o powierzchnim² zgodnie z oznaczeniem na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, zwane dalej przedmiotem dzierżawy.
2. Powierzchnię, o której mowa w ust.1 Dzierżawca będzie wykorzystywał w celu prowadzenia
3. Dzierżawca nie ma prawa oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczno - użytkowy i prawny Przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych uwag oraz zastrzeżeń.
6. Wydanie Przedmiotu dzierżawy zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr do niniejszej umowy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres realizacji umowy polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczeniową w kwocie nie niższej niż 250.000,00 zł rocznie. Dzierżawca zobowiązany jest również do zawarcia polisy NW w zakresie prowadzonej działalności oraz ubezpieczenia na własny koszt mienia umieszczonego w Przedmiocie dzierżawy od następstw zdarzeń losowych. Dzierżawca zobowiązuje się przedłożyć Wydzierżawiającemu kopię aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC i NW, potwierdzającej ubezpieczenie, o którym niniejszym paragrafie, w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy. W przypadku, gdy

ważność polisy ubezpieczeniowej, o której mowa niniejszym paragrafie upływa w okresie obowiązywania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany przedłożyć Wydzierżawiającemu nową polisę ubezpieczenia na warunkach nie gorszych niż opisane powyżej. Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć nową polisę najpóźniej w dniu wygaśnięcia poprzedniej polisy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięcznie czynsz w wysokości (słownie:.....zł 00/00).

Do powyższych opłat doliczany będzie podatek VAT w wysokości ustawowej.

2. Opłaty wnoszone będą na konto Wydzierżawiającego z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego, za miesiąc bieżący, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego, wskazany w treści faktury. Faktury będą wystawiane i doręczane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.), w tym w szczególności zgodnie z przepisem art. 106ga i nast. tej ustawy, tj. w formie faktur ustrukturyzowanych, za pośrednictwem Krajowego Systemu e- Faktur (KSeF)
3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Dzierżawca zobowiązuje się płacić ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Strony zgodnie postanawiają, iż celem zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu zapłaty czynszu dzierżawy, Dzierżawca przekaże na konto Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy kaucję pieniężną w wysokości trzykrotnego zaoferowanego czynszu brutto wynoszącą zł (słowniezłotych).
Na poczet powyższej kwoty zalicza się wadium wpłacone przez Wydzierżawiającego w ramach zobowiązań wynikających z ogłoszonego konkursu ofert.
5. Przedmiotowa kaucja zostanie zaliczona przez Wydzierżawiającego na poczet roszczeń wynikających z niniejszej umowy, a w przypadku, gdy Dzierżawca po zakończeniu trwania umowy wywiąże się z wszelkich zobowiązań zostanie zwrócona Dzierżawcy w wysokości nominalnej (bez oprocentowania).
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zaliczenia kaucji na poczet należności, o których mowa w § 3 ust. 1 umowy, w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
7. Zaliczenie kaucji na poczet należności, wskazanych w ust. 5 wymaga uzupełnienia kaucji przez Dzierżawcę do kwotyzł podanej w ust. 4, w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wydzierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Lub

8. Na poczet roszczeń wynikających z niniejszej umowy Dzierżawca w terminie 14 dni od daty podpisania umowy dostarczy Wydzierżawiającemu gwarancję bankową lub ubezpieczeniową o wartości trzykrotnego zaoferowanego czynszu brutto, tj: w wysokości zł (słownie: złotych).

Do czasu dostarczenia dokumentu gwarancji Wydzierżawiający zatrzyma na koncie wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości zł (słownie: złotych). Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa stanowić będzie nieodwołalne i bezwarunkowe zobowiązanie jej wystawcy wobec Wydzierżawiającego do zapłaty – na pierwsze pisemne żądanie Wydzierżawiającego - wszelkich kwot, jakimi wyrażać się będą roszczenia majątkowe kierowane przez Wydzierżawiającego przeciw Dzierżawcy na gruncie Umowy lub w związku z jej zawarciem i wykonaniem. Beneficjentem gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej będzie wyłącznie Wydzierżawiający.

9. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do wypłaty z gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej należności, o których mowa w § 3 ust. 1 umowy, w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
10. Wykorzystanie gwarancji na poczet należności, wskazanych w ust. 8 wymaga uzupełnienia dokumentu gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej przez Dzierżawcę do kwoty podanej w ust. 8 zdanie pierwsze, w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia od Wyzierzawiającego, pod rygorem rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
11. Niezależnie od prawa zaspokojenia się z kaucji pieniężnej lub gwarancji bankowej/ubezpieczeniowej Wyzierzawiającemu przysługiwać będzie prawo do dochodzenia wszelkich roszczeń od Dzierżawcy powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy na zasadach ogólnych, w tym odszkodowania w pełnej wysokości (niezależnie od zastrzeżonych kar umownych)

§ 4

1. Stawka czynszu o której mowa w § 3 ust. 1 będzie corocznie waloryzowana na podstawie wskaźnika wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie dokonywana w miesiącu marcu. Waloryzacja nie będzie stanowić zmiany niniejszej umowy i nie wymaga dla swej ważności aneksu. O dokonanej zmianie Wyzierzawiający zawiadomi Dzierżawcę poprzez zmianę stawki wyszczególnionej w fakturze VAT.
2. W przypadku wzrostu stawki podatku od nieruchomości ponad wysokość, o której mowa w ust. 1 Wyzierzawiający zastrzega sobie możliwość podwyższenia wysokości stawki czynszu bez potrzeby aneksowania umowy.

§ 5

1. Przekazanie przedmiotu dzierzawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnione osoby ze strony Wyzierzawiającego i Dzierżawcy.
2. Po ustaniu umowy dzierzawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń i zgód niezbędnych do prowadzenia działalności opisanej w § 2 ust. 2.
2. Wszelkie planowane przez Dzierżawcę adaptacje budowlane muszą być uzgodnione z Działem Nadzoru Inwestycji i Remontów Wyzierzawiającego i wymagają jego pisemnej zgody.
3. Koszty przystosowania wydierzawionego gruntu dla potrzeb planowanej działalności ponosi Dzierżawca bez prawa żądania ich zwrotu w sytuacji rozwiązania niniejszej umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu dzierzawy i remontów bieżących.
5. Zabezpieczenie działalności w niezbędne media należeć będzie do Dzierżawcy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do uzgodnienia z operatorem płatnego systemu parkingowego zasad dostępu / dojazdu do przedmiotu dzierzawy.
7. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za utrzymanie czystości w obrębie dzierzawionego gruntu zgodnie z wymogami BHP i P.poż, Sanepid, ochrony środowiska i innymi obowiązującymi przepisami w zakresie prowadzonej działalności.
8. Dzierżawca odpowiada za swój personel i osoby z nim współpracujące, jak za swoje działania i zaniechania.

9. Dzierżawca zapewnia, że nie dopuści do pogorszenia stanu Przedmiotu dzierżawy i jego otoczenia ponad granice normalnego zużycia.
10. Dzierżawca jest odpowiedzialny za mienie oraz wszelką działalność Dzierżawcy, jego pracowników, współpracowników, czy klientów, która może spowodować lub wpływać na pogorszenie stanu Przedmiotu dzierżawy, jego otoczenia w sposób wykraczający ponad granice normalnego zużycia.
11. Koszty naprawy szkód powstałych we wskazanych wyżej okolicznościach obciążać będą Dzierżawcę.
12. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest zwolnić Wydierżawiającego od wszelkiej odpowiedzialności w tym zakresie oraz pokryć koszty ewentualnej, koniecznej obrony, poniesione przez Wydierżawiającego.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony jeden rok tj. od dnia do dniar. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Dzierżawca zobowiązany do przedłożenia Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 kpc co do zapłaty na rzecz Uniwersytetu Medycznego im. Piastów Śląskich we Wrocławiu świadczeń pieniężnych do maksymalnej kwoty (co najmniej sześciokrotny czynsz brutto)..... zł (słownie:.....) w przypadku powstania zaległości czynszowych wynikających z § 3 niniejszej umowy.

Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest:

- a) wezwanie do zapłaty wysłane za pomocą przesyłki zarejestrowanej, wskazujące na sumę należności wynikającą z umowy i wyznaczające termin zapłaty,
- b) upływ terminu do zapłaty należności wskazanych w wezwaniu do zapłaty.

Wydierżawiający może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kpc co do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie siedmiu dni liczonych od dnia po upływie okresu na jaki umowa została zawarta lub po jej rozwiązaniu. Zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest upływ 7 (siedmiu) dni licząc od dnia wysłania przesyłki rejestrowanej z żądaniem wydania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy.

Wydierżawiający może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy.

4. Opłaty za sporządzenie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne koszty ustalone i pobrane przez notariusza ponosi w całości Dzierżawca.

§ 8

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
 - a) zmiany przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy,
 - b) sprzedaży Przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego,
 - c) nie uzyskania wymaganych zezwoleń przez Dzierżawcę

- d) wydania na rzecz Wydierżawiającego decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) na terenie objętym umową dzierżawy.
2. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
- a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - b) oddania Przedmiotu dzierżawy w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
 - c) używania Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i nie przestrzegania postanowień umowy,
 - d) ogłoszenia likwidacji Dzierżawcy,
 - e) nieprzedłożenia któregośkolwiek z oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o których mowa w § 7 ust.2 i ust.3 lub polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w §2 ust. 7
 - f) nieuzupełnienia kaucji zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 7 niniejszej umowy.
lub
nie dostarczenia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej zgodnie z postanowieniami §3 ust. 8-10
 - g) innego, niż wskazany w pkt. a)-f) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień Umowy lub przepisów prawa i nieusunięcie tego stanu w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu Wydierżawiającego.
3. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. W przypadku, gdy Wydierżawiający stwierdzi, iż nastąpiło pogorszenie stanu Przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany jest usunąć szkody na własny koszt, a ponadto płacić normalny czynsz w wysokości określonej w § 3 ust.1 za każdy miesiąc do czasu usunięcia szkód, które wymaga potwierdzenia w sporządzonym przez Strony stosownym protokołem zdawczo – odbiorczego.
5. W przypadku poniesienia przez Wydierżawiającego kosztów związanych z usunięciem szkód, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu wszelkie rzeczywiście poniesione koszty na podstawie przedłożonych przez niego faktur.
6. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia przed upływem okresu pełnego miesiąca Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu i innych opłat, o których mowa w § 3 ust.1 liczonych za pełny miesiąc.
7. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci Wydierżawiającemu Przedmiotu dzierżawy w wyznaczonym terminie Wydierżawiający ma prawo do naliczania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej wartości ostatnio obowiązującego czynszu dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy do czasu zwrotu Przedmiotu dzierżawy stosownym protokołem odbiorczym.
8. Koszty przystosowania wydierżawionego gruntu na potrzeby prowadzonej działalności o której mowa w §2 ust. 2 obciążają Dzierżawcę bez prawa domagania się zwrotu poniesionych z tego tytułu nakładów od Wydierżawiającego w jakiegokolwiek części.

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a gdy to nie będzie możliwe ich rozstrzygnięcie nastąpi przez Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach jeden egzemplarz dla Wydzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający: