

## UMOWA DZIERŻAWY NR ...../ ZDW / 2026

W dniu ..... w Krakowie pomiędzy **Województwem Małopolskim, 31-156 Kraków, ul. Basztowa 22**, NIP 6762178337, REGON 351554287 reprezentowanym przez ..... **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie**, 30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56, zwanym dalej **Wydierżawiającym**  
a,

.....  
zwanym dalej **Dzierżawcą** została zawarta umowa ..... o następującej treści.

### § 1

1. W wyniku przeprowadzonego postępowania - przetarg ofertowy nieograniczony DU-3.221.42.2025.RN Wydierżawiający oddaje w dzierżawę .....  
Przedmiot dzierżawy wskazany i określony załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich.

### § 2

1. Niniejszą umowę Strony zawierają od dnia ..... roku na czas określony do 3 lat tj. do .....
2. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego.

### § 3

1. Wydierżawiana nieruchomość będzie wykorzystywana przez Dzierżawcę w celu prowadzenia usług obsługi ruchu drogowego, postój samochodów. Dzierżawca z chwilą rozwiązania umowy zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.
2. Podstawą przekazania obiektu Dzierżawcy będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę.
3. Wszelkie modernizacje wykonywane będą przez Dzierżawcę w oparciu o uzgodnienie z Wydierżawiającym i pisemne wyrażenie zgody. Koszt tych prac pokrywać będzie Dzierżawca. Zakres koniecznych do wykonania prac każdorazowo uzgadniany będzie w formie pisemnej z określeniem wartości prac. Po rozwiązaniu umowy Wydierżawiający może zatrzymać bez konieczności zapłaty wykonane ulepszenia a Dzierżawca w tym zakresie nie będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Uzgodnienia z Wydierżawiającym i odrębnego wyrażenia zgody wymaga umieszczenie reklamy tj. rodzaj, sposób, miejsce i warunki jej umieszczenia.

### § 4

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- używania przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu a szczególnie :
  - utrzymania nawierzchni w dobrym stanie technicznym,
  - bieżącego utrzymania czystości i estetyki terenu, koszenia traw, usuwania odpadów,
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p. poż., bhp, ochrony mienia oraz ochrony środowiska gospodarki odpadami, a w przypadku uchybień stwierdzonych przez organy kontrolne ponosi odpowiedzialność prawną i finansową,
- utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym,
- posiadania aktualnej polisy ubezpieczenia OC.

## § 5

Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

## § 6

Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:

- poddzierżawiania przedmiotu umowy bez zgody Wydierżawiającego,
- oddania przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wydierżawiającego,
- używania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową, w szczególności przeznaczenie przedmiotu umowy na cel inny niż określony w § 3 pkt. 1 umowy, albo gdy przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenia,
- opóźnienia w zapłacie czynszu za dwa okresy płatności,
- braku lub nie kontynuowania ubezpieczenia OC,
- nie uzupełnienia kaucji o wymaganą kwotę.

## § 7

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym w stopniu większym, niż wynika to z naturalnego zużycia eksploatacyjnego. Podstawą przekazania obiektu będzie Protokół zdawczo odbiorczy, podpisany obustronnie przez Wydierżawiającego i Dzierżawcę. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od sporządzenia Protokołu zdawczo odbiorczego do trzech dni po rozwiązaniu umowy, Wydierżawiający jednostronnie opíše stan opuszczonego obiektu, a uszkodzenia stwierdzone podczas oględzin zostaną usunięte przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
2. Jeżeli pomimo zakończenia umowy w sposób w niej określony Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego dalej korzysta z nieruchomości, zobowiązany jest do uiszczenia należności z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 250% czynszu netto obowiązującego na dzień rozwiązania umowy.

## § 8

1. Tytułem czynszu za przedmiot dzierżawy Dzierżawca płacić będzie miesięcznie kwotę ..... zł netto ( słownie: ..... zł .... /100 netto), do której zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce. Czynsz dzierżawy naliczany proporcjonalnie od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem.
2. Czynsz dzierżawy przez okres obowiązywania umowy będzie podlegał corocznej waloryzacji 1 raz w roku na podstawie wskaźnika GUS tj. wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Czynsz dzierżawy określony z uwzględnieniem wskaźnika waloryzacji obowiązywać będzie strony umowy począwszy od miesiąca następnego w którym został ogłoszony o czym Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę odrębnym pismem. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w niniejszym punkcie nie wymaga zmiany umowy.
3. Czynsz dzierżawy należy wpłacać z góry do 10 – go każdego miesiąca przelewem na konto ZDW w PKO BP nr 32 1020 2892 0000 5802 0667 3281 na podstawie faktury.
4. Wywóz odpadów Dzierżawca organizuje indywidualnie poprzez zawarcie umowy z firmą usługową i ponosi wszelkie koszty z tego tytułu.
5. Strony ustalają kaucję, która nie podlega oprocentowaniu w kwocie ..... zł tj. 200 % miesięcznego czynszu dzierżawy netto ( bez podatku VAT ). Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rachunek nr 03 1020 2892 0000 5102 0667 3273 najpóźniej w dniu zawarcia umowy.

6. Wydierżawiający ma prawo do rozliczenia i potrącenia wszelkich zobowiązań Dzierżawcy

w stosunku do Wyzierżawiającego z kwoty stanowiącej kaucję na co Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę.

7. Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 8 ust. 5 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wyzierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wyzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie określonym w § 6 niniejszej Umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wyzierżawiającego. Z chwilą zdania przedmiotu umowy za protokołem zdawczo – odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Dzierżawcy.

### **§ 9**

Opóźnienie w zapłacie czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych w stosunku miesięcznym.

### **§ 10**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy o drogach publicznych, Uchwały Nr XLV/689/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 29 stycznia 2018r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Województwa Małopolskiego.

### **§11**

Zmiany w niniejszej umowie dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

### **§12**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wyzierżawiający**

**Dzierżawca**