

Załącznik nr 1 do Regulaminu sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego

**UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI
WRAZ Z BUDYNKAMI I BUDOWLAMI
(projekt)**

zawarta w Poznaniu dnia pomiędzy:

.....

zwaną dalej "Wydzierżawiającym",

a

STOMIL - POZNAŃ S.A. z siedzibą w Poznaniu, ul. Starołęcka nr 18, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział VIII Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000116560, NIP 777-00-20-717, wysokość kapitału zakładowego 18.902.190,- złotych w całości opłacony, reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej "Dzierżawcą".

Wydzierżawiający i Dzierżawca będą również nazywani indywidualnie "Stroną", a łącznie "Stronami".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A.** Wydzierżawiający jest właścicielem Nieruchomości, Budynków,
- B.** Wydzierżawiający zamierza wydzierżawić Dzierżawcy, a Dzierżawca zamierza objąć Przedmiot Dzierżawy do korzystania i pobierania pożytków, na warunkach zawartych w niniejszej Umowie,

§ 1

Przedmiot dzierżawy

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomości położone w Poznaniu, woj. wielkopolskie, powiat M. Poznań, przy ulicy Starołęckiej 18 i 20, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr:

- a) 7 o powierzchni 1734 m², obręb nr 0011,
- b) 8/5 o powierzchni 153 m² obręb nr 0011,
- c) 9/6 o powierzchni 3189 m², obręb nr 0011,
- d) 12/12 o powierzchni 321 m², 12/13 o powierzchni 22 623 m² obręb nr 0011,
- e) 3 o powierzchni 156 m², 4 o powierzchni 3778 m², 10 o powierzchni 19 224 m², 11/2 o powierzchni 69 725 m²,
- f) 12/9 o powierzchni 3 m², 12/10 o powierzchni 4615 m², 12/11 o powierzchni 318 m² obręb 0011,

obejmujące tereny przemysłowe i inne tereny zabudowane, w tym wody stojące, dla której w Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o następujących numerach: PO2P/00179580/5, PO2P/00166924/5, PO2P/00171067/7, PO2P/00081815/8, PO2P/00036258/5, PO2P/00219545/1, wraz ze znajdującymi się na tych działkach budynkami i budowlami (dalej łącznie: „Nieruchomość” lub „Przedmiot dzierżawy”), na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 2

Czas dzierżawy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2023 roku.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy, Dzierżawca zakończy prowadzenie działalności gospodarczej na Nieruchomości i wyda ją Wydierżawiającej przed terminem, o którym mowa w ust. 1. Wydierżawiającemu nie przysługuje żadne roszczenie względem Dzierżawcy z powodu wcześniejszego rozwiązania Umowy.

§ 3

Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy

1. Przedmiot Dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę na cele prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie kontynuowania dotychczasowej produkcji.
2. Dzierżawca oświadcza, iż Przedmiot dzierżawy na skutek prowadzonej działalności gospodarczej przez okres trwania niniejszej Umowie nie ulegnie większemu zanieczyszczeniu, niż według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy.
3. W okresie dzierżawy, Dzierżawcy przysługiwać będzie wyłączone prawo do niezakłóconego korzystania z Nieruchomości. Dzierżawca posiadać będzie stały dostęp do Nieruchomości, przez 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wstępu do Przedmiotu Dzierżawy w celu sprawdzenia stanu Przedmiotu Dzierżawy, w godzinach pracy Dzierżawcy, w obecności przedstawiciela Dzierżawcy oraz za uprzednią zgodą Dzierżawcy, której Dzierżawca nie odmówi bez uzasadnionego powodu.
5. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać na własny koszt drobne naprawy i inne prace niezbędne do utrzymania Nieruchomości w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
6. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek awarii instalacji ich naprawa następuje na koszt Dzierżawcy.

§ 4

Oświadczenia

1. Wyzierżawiający oświadcza, że:
 - a) zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób,
 - b) nie są znane Wyzierżawiającemu żadne nieujawnione Dzierżawcy okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez Wyzierżawiającego Umowy,
 - c) Nieruchomość, nie będzie w żaden sposób ograniczona w dysponowaniu nią,
 - d) Dzierżawcy przysługuje prawo poddzierżawy nieruchomości oraz oddania jej w najem na okres nie dłuższy niż trwanie niniejszej Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) posiada wszelkie zezwolenia i zgody niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej na Nieruchomości,
 - b) obecny stan Nieruchomości jest mu znany i znajduje się w jego posiadaniu.

§ 5

Czynsz

1. Strony ustalają roczny czynsz dzierżawny na kwotę równą opłacie z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz podatku od nieruchomości uiszczanych rocznie przez Wyzierżawiającego, powiększony o podatek VAT ("Czynsz"), płatny na rachunek bankowy Wyzierżawiającego nr
2. Wysokość Czynszu ustalana jest proporcjonalnie (1/12 za każdy miesiąc dzierżawienia Nieruchomości) do okresu obowiązywania niniejszej Umowy.
3. Wyzierżawiający zobowiązany jest do załączenia do faktury vat decyzji ustalającej wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz wysokość podatku od nieruchomości, jeśli zostały wydane oraz potwierdzenie zapłacenia powyższych należności publicznoprawnych.
4. Wszelkie koszty związane z dostawą mediów do Nieruchomości obciążają Dzierżawcę, który zawrze umowy z dostawcami mediów we własnym zakresie.

§ 6 Ubezpieczenie

Dzierżawca jest zobowiązany do posiadania w okresie trwania Umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz polisy ubezpieczenia Nieruchomości.

§ 7

Wypowiedzenie Umowy

Wyzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach zwłoki w zapłacie Czynszu trwającej, co najmniej, trzy miesiące, po

uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty wraz z wyznaczeniem dodatkowym miesięcznym terminem płatności.

§ 8

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu Nieruchomość w dniu rozwiązania niniejszej Umowy.
2. W dniu wydania Nieruchomości, Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie szczegółowo stan Przedmiotu Dzierżawy na dzień wydania.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Niniejsza Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego i zostanie wpisana w dziale III Ksiąg Wieczystych prowadzonych dla poszczególnych Nieruchomości.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy dla swej ważności wymagają zachowania formy notarialnej.
3. Umowa podlega prawu polskiemu.
4. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.
5. Umowa została przygotowana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca
