

U M O W A D Z I E R Ż A W Y
N r

zawarta w Warszawie w dniu 2024 r. pomiędzy:

Polską Akademią Nauk z siedzibą w Warszawie (00-901) w Pałacu Kultury i Nauki przy Placu Defilad 1, posiadającą REGON 000325713 oraz NIP 525-15-75-083, reprezentowaną przez:

.....
zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
.....
.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”, lub
zwanym dalej łącznie „**Stronami**”, o treści następującej:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w §2 stanowi własność Skarbu Państwa (w zasobach KOWR) a Polskiej Akademii Nauk przysługuje do niego prawo użytkowania wieczystego.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1L/00081998/6, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym: 12/10 o pow. 2,1233 ha z obrębem 0005 Jabłonna PAN, gmina Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie. Działka 12/10 zabudowana jest folwarcznymi budynkami gospodarczymi, budowlami i urządzeniami.
2. W skład nieruchomości wchodzi:
 - a) magazyn zbożowy,
 - b) stajnia przebudowana na biuro i mieszkanie,
 - c) prześwit bramowy,
 - d) chlewnia,
 - e) obora,
 - f) stajnia,
 - g) stodoła,
 - h) garaże,
 - i) warsztat,
 - j) budynek agregatów prądotwórczych.według wykazu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. W dziale III księgi wieczystej nr WA1L/00081998/6 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe: służebność przesyłu, odpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony, na prawie użytkowania wieczystego działek nr 8/8, 12/4, 12/6, 12/7 i 12/8, polegająca między innymi na prawie lokalizacji kablowej linii niskiego napięcia oraz na prawie dostępu służb eksploatacyjnych do urządzeń elektrycznych w celu wykonywania czynności związanych z budową, eksploatacją, konserwacją, modernizacją oraz naprawą urządzeń energetycznych przez cały czas eksploatacji tych urządzeń, ograniczona do pasa gruntu o szerokości jednego metra i długości 180 mb wzdłuż planowanego przebiegu przyłącza kablowego, zgodnie z treścią § 2 aktu notarialnego Rep. A Nr 9274/2010 na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna, Lublin, REGON 06055284000000. Wpis tu przeniesiono z urzędu do współobciążenia z KW WA1L/00007624/2. Dział IV powyższej księgi nie zawiera wpisów.

4. Na terenie nieruchomości w latach 90-tych działała stacja paliw, a zbiorniki na paliwo nadal znajdują się pod ziemią w zachodniej części działki, przy skraju skarpy.
5. Na terenie działki poza innymi zabudowaniami znajduje się budynek agregatów prądotwórczych, z którego zasilane są również lokale mieszkalne posadowione na działce 12/5.
6. Przez teren działki 12/10 (pod drogą wewnętrzną) prowadzona jest sieć kanalizacji i kabel energetyczny zasilające przepompownię ścieków (posadowioną na działce 12/7), instalacja wodociągowa zasilająca lokale mieszkalne posadowione na działce 12/5.
7. Polska Akademia Nauk podjęła rozmowy z Urzędem Gminy Jabłonna w sprawie uregulowania zasad korzystania z przejazdu i ustanowienia odpowiedniej służebności na rzecz gminy lub przedsiębiorstwa komunalnego odpowiadającego za eksploatację przepompowni ścieków na działce 12/7, do dnia podpisania umowy dzierżawy sprawa nie została uregulowana.
8. Polska Akademia Nauk podjęła czynności zmierzające do uregulowania zasad korzystania z przejazdu i ustanowienia odpowiedniej służebności przez dz. 12/10 do pastwiska położonego na działce 5/3 na rzecz Instytutu Fizjologii i Żywienia Zwierząt im. Jana Kielanowskiego Polskiej Akademii Nauk, do dnia ogłoszenia przetargu sprawa nie została uregulowana.
9. Przez teren działki 12/10 od strony Parku przebiega kanalizacja odprowadzająca nieczystości płynne z działki 4/5 (na której posadowione są zabudowania kompleksu Pałacowego w Jabłonie).
10. W budynkach na terenie działki 12/10 znajdują się wewnętrzne instalacje (elektryczna, wod-kan) nieużytkowane i wyłączone z eksploatacji ze względu na zużycie technologiczne. Instalacja nie może być użytkowania.
11. Nieruchomość objęta jest ochroną konserwatorską – ujęta jest w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
12. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Instytucyjnej.
13. Polska Akademia Nauk otrzymała w dniu 13 października 2023 roku od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowienie o odmowie uzgodnienia rozbiórki kompleksów budynków PAN na dz. o nr e. 12/10 ob. 05 Jabłonna zgodnie z projektem „Projekt rozbiórki. Rozbiórka kompleksu budynków PAN przy ul. Instytucyjnej 1 w Jabłonie” aut. Mgr inż. Mariana Jeleniewicza (budynki określone w projekcie jako: 4. Magazyn podręczny sprzętu rolniczego, 7. Magazyn nawozów sztucznych. 8. Magazyn na ciągniki, 9. Wiata osłonięta na maszyny, 10. Wiata na maszyny i narzędzia, 11. Komórka murowana przy stacji paliw, 12. Budynek gospodarczy-waga, 13. Wiata na sprzęt, 14. Budynek agregatów prądotwórczych. 15. Silosy na kiszonkę) ze względu na brak ochrony konserwatorskiej.
14. Zgodnie z pismem z Urzędu Gminy Jabłonna z 14.12.2020r., sygn. UPP.6727.550.2020, zawierającym wypis fragmentu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą nr XXV/235/2016 Rady Gminy Jabłonna z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części południowo-zachodniej wsi Jabłonna działka ewidencyjna o nr 12/10 położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: **1.UK/UN, 1.ZP, 4.KPJ i 5.KPJ**. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wskazuje dla terenu działki 12/10 następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usług kultury;
 - b) zabudowa usług naukowo-badawczych;
 - c) zabudowa usług turystyki, sportu i rekreacji;

- 2) towarzyszące:
- a) zabudowa usług gastronomii i handlu;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - c) dojazdu;
 - d) uzbrojenie terenu;
 - e) zieleni urządzona.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 20 lat, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu w celu prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wraz z prawem pobierania pożytków cywilnych przez okres trwania umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest pisemnie poinformować Wyzierżawiającego o każdym przypadku pobierania przez niego dopłat z ARiMR i innych źródeł do gruntów i zabudowań będących przedmiotem niniejszej dzierżawy, jak również o fakcie zaprzestania pobierania takich dopłat.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu i w związku z tym nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami, w tym z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.

§ 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane w dniu r. po przyjęciu przez Polską Akademię Nauk zabezpieczeń zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy, które stanowią warunek wydania nieruchomości. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako Załącznik nr 3.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i w należytej kulturze agrotechnicznej właściwej dla rodzaju wydzierżawianych gruntów, w celu wykonywania na nim działalności zgodnej z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie. Samowolna zmiana przez Dzierżawcę sposobu używania będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu miesięcznego terminu na przywrócenie pierwotnego przeznaczenia przedmiotu umowy.
 - b) wykonania własnego przyłącza do instalacji energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej oraz do zawarcia odrębnych umów na dostawę tych mediów.
 - c) zachowania w stanie niepogorszonym istniejącego nieprzerwanego, zasilania w media lokali mieszkalnych posadowionych na działce 12/5 i przepompowni ścieków posadowionej na działce 12/7, jak również do udzielenia nieograniczonego w czasie dostępu dla służb technicznych, ratunkowych i porządkowych, obsługujących te urządzenia i instalacje. Przejazd służb będzie się odbywał po terenie oznaczonym na rysunku miejscowego planu symbolem: 5.KPJ (ciąg pieszo – jezdny),
 - d) zapewnienia możliwości przechodu i przejazdu przez teren oznaczony symbolem 4.KPJ dla pracowników i gości Domu Zjazdów i Konferencji PAN w Jabłonie zlokalizowanego na działkach 4/1, 4/2, 4/3 i 4/5,

- e) uzgadniania zakresu i uzyskania zgody w formie odrębnej umowy Stron na wykonanie adaptacji, modernizacji, remontów, przeróbek i zmian w przedmiocie dzierżawy, innych niż wskazanych w lit. j) poniżej. Dokonanie jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego daje Wydzierżawiającemu prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem na dzień otrzymania tego wypowiedzenia przez Dzierżawcę,
- f) ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz opłat i podatków związanych z prowadzona działalnością. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim z tytułu dzierżawienia gruntów stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
- g) począwszy od 2024 roku wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków i budowli zgodnie z art.62 Prawa budowlanego ((Dz. U. z 2023 r. poz. 2029)) oraz świadectw energetycznych w wymaganych przypadkach,
- h) prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, dla budynków wykazanych w załączniku nr 2 do umowy, w sposób określony w ustawie Prawa budowlanego oraz przepisach wykonawczych do tego aktu prawnego,
- i) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu i osobom trzecim spowodowane przez siebie lub jego klientów,
- j) ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy w postaci remontów i konserwacji , po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego i innych zgód wymaganych prawem (m.in. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),

2. Ponadto, Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna, niezwłocznego powiadomiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawionych gruntów lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
- b) prowadzenia działalności, produkcji i sposobu gospodarowania, zgodnie z wymogami dotyczącymi obszaru chronionego krajobrazu (jeśli dotyczy),
- c) do utrzymania porządku i czystości oraz usuwania śmieci i odpadów na własny koszt,
- d) ponoszenia kosztów likwidacji szkód wyrządzonych przez pracowników, zatrudnionych wykonawców usług lub klientów Dzierżawcy,
- e) informowania Wydzierżawiającego, o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Dzierżawcy i w składzie Zarządu Dzierżawcy, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty,
- f) informowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

3. Wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na zmniejszenie przychodów obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie występować do Wydzierżawiającego z żadnymi roszczeniami, w szczególności Dzierżawca nie może domagać się obniżenia czynszu.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
2. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej umowy Stron i pod warunkiem otrzymania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz innych zgód wymaganych prawem, umieszczać na wydzierżawionym gruncie w sposób trwały naniesień, w szczególności: budynków, budowli, elementów małej architektury i innych urządzeń w tym melioracyjno-wodnych.
3. W przypadku poczynienia opisanych wyżej nakładów przez Dzierżawcę lub ponoszenia jakichkolwiek nakładów (przekraczających utrzymanie w stanie niepogorszonym) na budynki i budowle istniejące w momencie zawarcia umowy, bez zawarcia odrębnej umowy Stron, Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu ich wartości w jakimkolwiek zakresie.
4. W przypadku zawarcia odrębnej umowy Stron dotyczącej ww. kwestii, wszelkie postanowienia dotyczące zasad wzajemnych rozliczeń Stron znajdują się w tej odrębnej umowie.

§ 8

Dzierżawca może, za zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną na piśmie, poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, pod warunkiem nie zalegania przez Dzierżawcę z jakimikolwiek płatnościami należnymi Akademii w dniu wyrażenia zgody. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wydierżawiającego roszczeń od poddzierżawcy.

§ 9

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy.

§ 10

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu Wydierżawiający wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Dzierżawcę.

§ 11

Dzierżawca, na wniosek Wydierżawiającego umożliwi uprawnionym podmiotom wejście na grunt i dokonanie prac związanych z budową, utrzymaniem i konserwacją ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń itp., które służą celom publicznym, za odszkodowaniem. Odszkodowanie to nie może przewyższać wartości utraconych pożytków z zajętej nieruchomości.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć budynki wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych i najpóźniej przed upływem terminu zapłacenia składki ubezpieczeniowej, przedstawić Wydierżawiającemu dowód jej opłaty.
2. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia należy do obowiązków Dzierżawcy.
3. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wydierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód majątkowych i niemajątkowych w związku z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy.
5. Kopie polisy o której mowa w ust. 2 i 4 Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, a kolejne polisy w ciągu 14 dni od daty ich zawarcia.

§ 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokościzł netto (słownie 00/100) rocznie. Wylicytowany roczny czynsz zostanie przeliczony na miesięczne raty. Czynsz będzie płacony miesięcznie z dołu na konto Polskiej Akademii Nauk w Warszawie.
2. Podany czynsz wywoławczy nie zawiera podatku od towarów i usług. Do wylicytowanej w przetargu kwoty netto będzie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki 23%. W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie do wylicytowanej kwoty netto będzie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki, bez konieczności zmiany zapisów umowy.
3. Wydierżawiający po upływie każdego roku zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
4. Wydierżawiający o nowej wysokości czynszu powiadomi Dzierżawcę na piśmie na 3 miesiące przed terminem obowiązywania nowej wysokości czynszu.
5. Czynsz dzierżawny jest należny od dnia zawarcia umowy dzierżawy, płatny jest miesięcznie, z dołu, w terminie do 10 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wydierżawiającego. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty na konto Wydierżawiającego wymienione w ust. 7 niniejszego paragrafu.
6. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymaga zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
7. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Polskiej Akademii Nauk **nr 22 1130 1017 0020 1462 9420 0003**.
8. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
9. Dokonywane przez Dzierżawcę wpłaty z tytułu dzierżawy, będą zaliczane - bez względu na tytuł wpłaty - na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.

§ 14

1. Dzierżawca zobowiązuje się złożyć, w ciągu siedmiu (7) dni od dnia zawarcia umowy, pod rygorem jej nieważności oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości, w razie wygaśnięcia umowy dzierżawy, o którym mowa w § 15 ust. 4, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c.
2. Dzierżawca w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, kaucję w wysokościsłownie: złotych 00/100) stanowiącej wartość sześciomiesięcznego czynszu o którym mowa w § 13 ust. 1 na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr **38 1130 1017 0020 1462 9420 0006**. Zapłata kaucji przez Dzierżawcę stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy.
3. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia niniejszej umowy, po rozliczeniu należności Stron i przejęciu nieruchomości przez Wydierżawiającego oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu, o której mowa w § 13 ust. 3 w terminie jednego miesiąca od zmiany stawki.
5. Wydierżawiający dopuszcza na pisemny wniosek Dzierżawcy zmianę formy zabezpieczenia zapłaty czynszu z kaucji na gwarancję bankową należytego wykonania umowy wystawioną na kwotę stanowiącą równowartość trzymiesięcznego czynszu, nieodwołalną i płatną na każde wezwanie Wydierżawiającego, obowiązującą przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. W takim przypadku zwrot kaucji nastąpi w terminie 7 dni od przedstawienia Wydierżawiającemu prawidłowo wystawionej gwarancji bankowej.
6. W wypadku wzrostu wysokości czynszu w związku z § 13 ust. 3, a także, w wypadku stwierdzenia utraty wartości dotychczasowych zabezpieczeń, Dzierżawca, bez wezwania Wydierżawiającego, zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia tego czynszu, albo do zabezpieczenia w innej formie, niż dotychczas.

§ 15

1. Wydierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia tj., w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - a) jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu lub innych opłat i kosztów za dwa miesiące po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydierżawiającego jednomiesięcznego terminu zapłaty zaległości,
 - b) gdy Dzierżawca zaprzestał prowadzenia działalności, wszczęte zostało wobec niego postępowanie likwidacyjne bądź inne tożsame, złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy, zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Dzierżawcy,
 - c) jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w umowie, a także jeżeli bez zgody Wydierżawiającego odda część przedmiotu dzierżawy do używania innym osobom,
 - d) jeżeli Dzierżawca dokona jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego,
 - e) jeżeli Dzierżawca samowolnie zmienił sposób używania przedmiotu dzierżawy na niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 2,
 - f) jeżeli Dzierżawca nie złoży oświadczenia w terminie określonym w §14 ust.1 bądź nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w §12 ust 1, 4 i 5 i w §14 ust. 4 i 6,
 - g) jeżeli Dzierżawca dopuszcza do znaczącego pogorszenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, w szczególności budynków lub budowli, zarówno na skutek działań własnych, osób działających na jego zlecenie jak i dopuszczając do niszczenia przedmiotu dzierżawy, w szczególności budynków lub budowli, przez inne osoby.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana z ważnych przyczyn za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia licząc od ostatniego dnia miesiąca w którym wypowiedziano

umowę. Za ważną przyczynę strony rozumieją w szczególności zmianę profilu lub zaprzestanie prowadzenia działalności umożliwiającej Dzierżawcy prawidłową realizację niniejszej umowy, podjęcie przez Wydierżawiającego decyzji o zbyciu przedmiotu dzierżawy.

3. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydierżawiającego w ust. 4, wówczas Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo naliczania kary z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnego dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 13 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 13 ust. 5. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionej kary.
4. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomości Wydierżawiającemu we wskazanym terminie przez Wydierżawiającego.

§ 16

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 17

Wszelkie ewentualne opłaty od niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 18

(w przypadku dzierżawy przez osobę fizyczną)

W razie śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

§ 19

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają 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:
 - a) dla Wydierżawiającego, plac Defilad 1, 00-901 Warszawa.
 - b) dla Dzierżawcy
3. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu, albo
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, albo
 - c) datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo
 - d) datę doręczenia w inny sposób pisma za potwierdzeniem odbioru.
4. Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować pisemnie Wydierżawiającego o każdej zmianie organizacyjno - prawnej swego przedsiębiorstwa, w tym również mającego wpływ na sposób jego reprezentacji.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego

§ 21

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca

Wykaz załączników:

1. Wykaz gruntów,
2. Wykaz naniesień,
3. Protokół zdawczo-odbiorczy.

Załącznik nr 1

do umowy dzierżawy nr..... z dnia2024 r.

Wykaz gruntów zabudowanych będących przedmiotem dzierżawy:

Nr kancelaryjny : GD.6621.1.4048.2023.MS10

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2023-03-28

Jednostka rejestrowa : G.61

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA - KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W WARSZAWIE PLAC BANKOWY 2; 00-095 WARSZAWA;	Własność	1/1
2	POLSKA AKADEMIA NAUK PLAC DEFILAD 1; 00-901 WARSZAWA;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
12/10	INSTYTUCKA	inne tereny zabudowane	Bi	2.1233	2.1233	WA1L/00081998/6

Id działki: 140802_2.0005.12/10

Razem powierzchnia działek :

2.1233 ha

Słownie : dwa ha. jeden tysiąc dwieście trzydzieści trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2023-03-28

Sporządził : Marta Skorupska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Agnieszka Ziobro
inspektor

2023-03-28 Wydział G.61.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

do umowy dzierżawy nr..... z dnia2024 r.

Wykaz naniesień na działce 12/10 w Jabłonie, będących przedmiotem dzierżawy:

1. Budynek magazynu zbożowego



Magazyn zbożowy



Magazyn zbożowy – wew.

Budynek, murowany w zabudowie wolnostojącej, piętrowy, 2-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, przykryty dachem o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem, brak ocieplenia. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana starego typu.. Posadzka ma części parteru betonowa, strop drewniany.

- powierzchnia zabudowy: 366,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 860,00 m²;
- kubatura: 3260,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- ilość kondygnacji podziemnych 1;
- rok budowy: brak informacji.

2. Budynek stajni przebudowany na biuro i mieszkania



Budynek - zew



Pomieszczenia – wew.

Budynek, murowany w zabudowie zwartej, parterowy, 1,5-kondygnacyjny (poddasze użytkowe – gospodarcze), przykryty dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, brak ocieplenia. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana starego typu.. Posadzka ma części parteru betonowa, strop drewniany.

- powierzchnia zabudowy: 295,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 240,00 m²;
- kubatura: 1550,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

3. Prześwit bramowy



Budynek - zew



Budynek – zew.

Brama wjazdowa reprezentacyjna wykonana w konstrukcji murowanej z dachem dwuspadowym, przykrytym dachówką ceramiczną.

- powierzchnia zabudowy: 28,16 m²;
- powierzchnia użytkowa: 28,16 m²;

- kubatura: 172,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

4. Budynek inwentarski – chlewnia



Budynek – zew.



Pomieszczenia – wew.

Budynek, murowany w zabudowie zwartej, parterowy, 1,5-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym wykorzystywany do składowania, niepodpiwniczony, przykryty dachem o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, brak ocieplenia. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana starego typu.

- powierzchnia zabudowy: 355,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 300,00 m²
- kubatura: 1849,00 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

5. Budynek obory



Budynek – zew.



Pomieszczenia – wew.

Budynek gospodarczo-inwentarski, murowany, wolnostojący, parterowy, 1,5-

kondygnacyjny, w części w poddaszem składowym, niepodpiwniczony, przykryty dachem o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem, brak ocieplenia. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana starego typu. Dodatkowo przybudówka do budynku obory – konstrukcji tradycyjnej.

- powierzchnia zabudowy: 785,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 685,00 m²;
- powierzchnia użytkowa poddasza: 452,00 m²;
- kubatura: 3951,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

6. Budynek stajni



Budynek – zew.



Magazyn zbożowy – wew.

Budynek gospodarczo-inwentarski, murowany, w zabudowie zwartej, parterowy, 1,5-kondygnacyjny, w części w poddaszem składowo – magazynowym (magazyn pasz), w części podpiwniczony, przykryty dachem o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, brak ocieplenia. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana starego typu.

- powierzchnia zabudowy: 217,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 322,00 m²;
- kubatura: 1378,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

7. Budynek stodoły (segment)



Budynek – zew.



Pomieszczenia – wew.

Budynek murowany, w zabudowie zwartej, parterowy, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, przykryty dachem o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, brak ocieplenia.

- powierzchnia zabudowy: 348,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 302,00 m²;
- kubatura: 2158,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

8. Budynek garaży (segment środkowy)



Budynek – zew.



Pomieszczenia – wew.

Budynek murowany, w zabudowie zwartej, parterowy, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, przykryty dachem o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, brak ocieplenia. Nad częścią budynku lukarna z drzwiami. Podjazd pod budynek z kostki betonowej.

- powierzchnia zabudowy: 247,80 m²;

- powierzchnia użytkowa: 218,50 m²;
- kubatura: 1611,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

9. Budynek warsztatowy (segment skrajny)



Budynek – zew.



Budynek – zew.

Budynek murowany, w zabudowie zwartej, parterowy, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, przykryty dachem o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną, brak ocieplenia. Nad częścią budynku lukarna z drzwiami. Podjazd pod budynek z kostki betonowej.

- powierzchnia zabudowy: 312,70 m²;
- powierzchnia użytkowa: 273,70 m²;
- kubatura: 2033,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

10. Budynek agregatu prądotwórczego



Budynek – zew.



Budynek – zew.

Budynek murowany, w zabudowie wolnostojącej, parterowy, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, przykryty dachem jednospadowym, krytym papą, brak ocieplenia.

- powierzchnia zabudowy: 31,35 m²;
- powierzchnia użytkowa: 25,69 m²;
- kubatura: 110,00 m³;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

11. Budynek garaży



Budynek – zew.



Budynek – zew.

Budynek murowany, w zabudowie wolnostojącej, parterowy, 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, przykryty dachem jednospadowym, krytym eternitem.

- powierzchnia zabudowy: 156,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 140,00 m²;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 1;

- ilość kondygnacji podziemnych 0;
- rok budowy: brak informacji.

.....
3. Niniejszy protokół zdawczo - odbiorczy został sporządzony
w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

dnia2024 r.

STRONA PRZEKAZUJĄCA

.....

STRONA PRZEJMUJĄCA

.....