

## **UMOWA DZIERŻAWY**

Nr .....

zawarta dnia ..... w Rzeszowie pomiędzy:

**POLITECHNIKĄ RZESZOWSKĄ I. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA W RZESZOWIE**, Al. Powstańców Warszawy 12, 35-959 Rzeszów, NIP: 8130266999 REGON: 000001749, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**” lub „**Stroną**”, reprezentowaną przez:

prof. dr hab. inż. Piotra Koszelnika – Rektora, należycie umocowanego do samodzielnego reprezentowania Wydierżawiającego

**LCP Estelle Investments sp. z o. o.** z siedzibą w Warszawie (Plac Piłsudskiego 2, 00-073 Warszawa) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000268589, NIP: 5272525386, zwaną dalej „**Dzierżawcą**” lub „**Stroną**”, której odpis z rejestru przedsiębiorców stanowi załącznik do niniejszej Umowy, reprezentowaną przez:

**Michała Grochałę – Członka Zarządu**, należycie umocowanego do samodzielnego reprezentowania Dzierżawcy.

### **Preambuła**

Zważywszy na okoliczność, że:

- 1) Strony na dzień zawarcia przedmiotowej umowy łączy umowa dzierżawy z dnia 16 kwietnia 2021 r. dotycząca nieruchomości położonej w Rzeszowie, przy al. Powstańców Warszawy 14, stanowiącej działkę o nr 1775/29, o obszarze 1,2105 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie prowadzi Księgę Wieczystą Nr RZ1Z/00072509/9, oznaczonej na Załączniku nr 1 do przedmiotowej umowy kolorem czerwonym (dalej: Nieruchomość), zabudowanej budynkiem usługowym ;
- 2) Na mocy umowy dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2001 r. wraz z aneksami od 1 do 5, poprzedzającej umowę, o której mowa w pkt 1 powyżej Dzierżawca i jego poprzednicy prawni poczynili nakłady w postaci budynku pn.: Centrum Kultury Studenckiej wraz z instalacjami i urządzeniami jak również utwardzenia powierzchni zewnętrznej (dalej: Nakłady). Szczegółowy opis nakładów zawiera Operat szacunkowy z dnia 9 lutego 2021 r. stanowiący Załącznik do niniejszej umowy;
- 3) Umowa dzierżawy, o której mowa w pkt. 1 powyżej wygasa z dniem 30 września 2021 r. z uwagi na upływ terminu, a Strony w wykonaniu zobowiązań wynikających z tej umowy podjęły decyzję o zawarciu niniejszej Umowy;
- 4) Celem Stron jest zawarcie umowy dzierżawy Nieruchomości na ustalonych między nimi warunkach oraz ustalenie sposobu rozliczenia Nakładów na Nieruchomość po wygaśnięciu umowy dzierżawy

Strony postanowiły zawrzeć umowę następującej treści:

## **§ 1**

### **Przedmiot Umowy**

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem Nieruchomości.
2. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca oświadcza, że Nieruchomość tę przyjmuje i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego czynszu dzierżawnego.
3. Dzierżawca oświadcza, że Nieruchomość została mu wydana oraz że korzysta z niej zgodnie z umową dzierżawy z dnia z dnia 16 kwietnia 2021 r. i jej przeznaczeniem.
4. Dzierżawca oświadcza, że stan techniczny Nieruchomości jest mu znany oraz, że nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
5. Niniejsza umowa zostanie zawarta o ile Prezes Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej działając w trybie art. 423 ust. 2 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 85), w związku z art. 38-41 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym wyrazi zgodę na jej zawarcie przez Wyzierżawiającego i Dzierżawcę, na warunkach wskazanych w jej treści..

## **§ 2**

### **Korzystanie przez Dzierżawcę z Nieruchomości**

1. Nieruchomość będzie używana przez Dzierżawcę dla prowadzenia w niej działalności usługowej, kulturalnej i rozrywkowej, w szczególności polegającej na: (1) projekcji filmów krajowych, zagranicznych w tym projekcji filmów - cyfrowych, wielowymiarowych (2) projekcji, transmisji i retransmisji koncertów, spektakli, imprez sportowych lub innych wydarzeń kulturalno-rozrywkowych (3) prowadzenia działalności dodatkowej zwyczajowo związanej z prowadzeniem działalności usługowej (4) prowadzenia baru i kawiarni, (5) organizowania konferencji, koncertów, innych imprez i spotkań oraz wynajem pomieszczeń i powierzchni na organizowanie takich imprez (6) pozostałej wspierającej działalność Wyzierżawiającego (tj. nie będącej sprzeczną z podstawowymi zadaniami Wyzierżawiającego opisanymi w art. 11 ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce z dnia 20 lipca 2018 r.). Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku organizacji przez Dzierżawcę w Lokalu koncertów, imprez i konferencji lub innych imprez masowych zobowiązuje się on uzyskać na własne ryzyko wszelkie zgłoszenia lub zezwolenia wymagane przepisami prawa.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, iż nie będzie prowadził na Nieruchomości wraz z Nakładami działalności godzącej w dobre imię Wyzierżawiającego jako uczelni publicznej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się, iż nie będzie prowadził na Nieruchomości wraz z Nakładami działalności konkurencyjnej dla Wyzierżawiającego. Za działalność konkurencyjną rozumie się w szczególności wszelką działalność polegającą na prowadzeniu kształcenia na studiach, studiach podyplomowych lub innych form

kształcenia, prowadzeniu działalności naukowej, świadczenie usług badawczych oraz transfer wiedzy i technologii do gospodarki, prowadzeniu kształcenia doktorantów, kształcenie i promowanie kadr uczelni, w tym również zawieranie umów najmu, dzierżawy, użyczenia lub umów o podobnym charakterze z podmiotami prowadzącymi taką działalność.

4. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonywać dalszych nakładów na Nieruchomość, za wyjątkiem tych, które zmierzają do należytego, bieżącego utrzymania Nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wydierżawiający nie odmówi ani nie opóźni wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionego powodu.
5. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Nieruchomości bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca może poddzierżawić Nieruchomość osobom trzecim wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego (przy czym Wydierżawiający nie odmówi bezzasadnie udzielenia takiej zgody) oraz tylko i wyłącznie w zakresie zgodnym z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy określonym w §2 ust. 1. Za działania i zaniechania osób trzecich Dzierżawca odpowiada solidarnie z tymi osobami trzecimi. Tym samym Strony zgodnie oświadczają, że modyfikują w tym względzie stosowanie art. 429 KC.

### **§ 3**

#### **Okres obowiązywania umowy**

1. Mocą przedmiotowej umowy Nieruchomość zostaje oddana Dzierżawcy w dzierżawę na czas oznaczony, na okres 10 (dziesięciu) lat licząc od dnia wejścia w życie umowy ustalonego zgodnie z §1 ust. 5 .
2. Strony zgodnie postanawiają, że po upływie okresu wskazanego w ust. 1 powyżej zobowiązują się do przedłużenia po tym okresie na następujące po sobie: jeden okres 10-letni i jeden okres 6-letni na warunkach uzgodnionych w niniejszej Umowie, z tym, że czynsz dzierżawny ulegnie waloryzacji do rynkowej stawki transakcyjnej w Rzeszowie za dzierżawę podobnych gruntów (z wyłączeniem Nakładów na Nieruchomości) o podobnym charakterze, zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wybranego przez Wydierżawiającego zgodnie z obowiązującymi u Wydierżawiającego przepisami, w okresie nie późniejszym niż 3 miesiące przed datą waloryzacji czynszu.

### **§ 4**

#### **Czynsz**

1. Strony ustalają, iż z tytułu dzierżawy Nieruchomości Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości: 341 361,00 zł (słownie: trzysta czterdzieści jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt jeden złotych 00/100) netto plus obowiązujący podatek VAT, roczny czyli za każdy rok obowiązywania umowy.
2. Czynsz dzierżawny będzie płatny w okresach miesięcznych, w kwocie po 28 446,75 zł

(słownie: dwadzieścia osiem tysięcy czterysta czterdzieści sześć złotych 75/100) netto plus obowiązujący podatek VAT, z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Zapłata nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, na rachunek bankowy o nr **29 1240 2614 1111 0000 3958 6445** w terminie 7 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy. Za dzień zapłaty przez Dzierżawcę czynszu dzierżawnego Strony uznają dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

3. Strony ustalają, że niezależnie od postanowień ust. 4 poniżej oraz §3 ust. 2 czynsz dzierżawy zostanie zwaloryzowany pomiędzy 24 a 36 miesiącem trwania umowy na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego wybranego przez Wydierżawiającego zgodnie z obowiązującymi u Wydierżawiającego przepisami, w okresie nie późniejszym niż 3 miesiące przed datą waloryzacji czynszu.
4. Począwszy od 2022 roku, określona powyżej stawka czynszu dzierżawnego podlegać będzie corocznej waloryzacji ze skutkiem od kwietnia danego roku o wskaźnik średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS za poprzedni rok kalendarzowy. W przypadku gdyby ww. wskaźnik nie był publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce, a w razie braku zastępczego wskaźnika i w razie gdyby Strony nie doszły do porozumienia odnośnie wyboru nowego wskaźnika, zostanie on zastąpiony, innym, najbardziej zbliżonym składnikiem, który zostanie wyznaczony przez Wydierżawiającego.
5. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty wszelkich podatków i innych opłat oraz kosztów ciążących na Nieruchomości i z nią związanych lub związanych z Nakładami, w szczególności kosztów zużycia wody, energii elektrycznej, innych mediów itp. Celem usunięcia wszelkich wątpliwości Strony zgodnie oświadczają, że wyłącznie Dzierżawca ponosi wszelkie koszty utrzymania Nieruchomości wraz z Nakładami, a także ryzyko zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów do Nieruchomości.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podatku od Nieruchomości, na podstawie stosownej noty obciążeniowej otrzymanej od Wydierżawiającego.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego lub innych świadczeń pieniężnych obciążających Dzierżawcę, Wydierżawiający może żądać zapłaty odsetek za opóźnienie w zapłacie.

## **§ 5**

### **Odpowiedzialność**

1. Działalność w przedmiocie dzierżawy Dzierżawca prowadzi na własne ryzyko, a Wydierżawiający nie odpowiada za jakiegokolwiek warunki jej prowadzenia wynikające ze stanu faktycznego lub prawnego, w tym również ewentualne ograniczenia lub dodatkowe obowiązki, które istnieją lub mogą powstać w przyszłości po stronie Dzierżawcy, z wyłączeniem przyczyn spowodowanych z winy Wydierżawiającego.
2. Strony zgodnie postanawiają, że Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za

żadne szkody rzeczowe i/lub osobowe pozostające w związku z Nieruchomością oraz działalnością Dzierżawcy, jak również pozostające w związku z Nakładami, z wyłączeniem przyczyn spowodowanych z winy Wydzierżawiającego.

3. Wydzierżawiający nie jest zobowiązany do ubezpieczenia Nieruchomości ani Nakładów. Wszelkie obowiązki w tym względzie oraz koszty obciążają Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia Nieruchomości w zakresie co najmniej ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obejmującego szkody poniesione na majątku i osobach oraz na pisemne żądanie Wydzierżawiającego zobowiązuje się przedstawić dokumenty potwierdzające zawarcie umowy ubezpieczenia i terminową zapłatę składek ubezpieczeniowych.
4. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Nieruchomość i Nakłady w stanie niepogorszonym przy uwzględnieniu normalnego stopnia ich zużycia, dokonywać niezbędnych napraw i remontów, dokonywać niezbędnych przeglądów technicznych, w tym wymaganych prawem, a także prowadzić bieżącą i kompletną dokumentację techniczną, co najmniej w zakresie wymaganym prawem.
5. Dzierżawca odpowiada solidarnie wobec Wydzierżawiającego za naruszenie postanowień Umowy i jej Załączników również przez osoby którymi Dzierżawca się posługuje lub które działają na jego rzecz, niezależnie od stosunku prawnego łączącego Dzierżawcę z takimi osobami. Tym samym Strony zgodnie oświadczają, że modyfikują w tym względzie stosowanie art. 429 KC.

## **§ 6**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Wydzierżawiający uprawniony jest do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku zwłoki Dzierżawcy w zapłacie czynszu dzierżawnego lub innych świadczeń pieniężnych należnych Wydzierżawiającemu z niniejszej umowy – o okres dłuższy niż 30 dni, pod warunkiem uprzedniego wyznaczenia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na piśmie dodatkowego 30 dniowego terminu (liczonego od dnia doręczenia) na zapłatę zaległości i jego bezskutecznym upływie;
  - 2) gdy Dzierżawca (lub osoby którym powierzył przedmiot najmu) używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na piśmie dodatkowego 30 dniowego terminu (liczonego od dnia doręczenia) na zaniechanie lub podjęcie określonych czynności i jego bezskutecznym upływie.
  - 3) gdy Dzierżawca (lub osoby, którym powierzył przedmiot najmu) dopuszcza się z własnej winy rażącego naruszenia istotnych postanowień Umowy po uprzednim wyznaczeniu Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na piśmie dodatkowego 30 dniowego terminu (liczonego od dnia doręczenia) na zaniechanie lub podjęcie określonych czynności i jego bezskutecznym upływie.
2. Dzierżawca uprawniony jest do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku gdy Wydzierżawiający dopuszcza się z własnej winy

rażącego naruszania istotnych postanowień Umowy po uprzednim wyznaczeniu Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę na piśmie dodatkowego 30 dniowego terminu na zaniechanie lub podjęcie określonych czynności i jego bezskutecznym upływie.

3. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania przedmiotowej umowy w przypadku gdy jej kontynuowanie zostanie uniemożliwione zaistnieniem siły wyższej, przy czym pod pojęciem siły wyższej Strony rozumieją w szczególności takie zdarzenia jak wojna, katastrofy, działania sił natury (m.in. powodzie, trzęsienia ziemi, huragany, pożar itp.), epidemie i pandemie, jak również wydanie aktów prawnych uniemożliwiających kontynuowanie umowy. W takim przypadku Strony zrzekają się wobec siebie wszelkich roszczeń pozostających w związku z rozwiązaniem umowy, w tym roszczeń o zwrot Nakładów.

## **§ 7**

### **Zwrot Nieruchomości Wydierżawiającemu**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, najpóźniej w 30 dniu bezpośrednio następującym po dacie wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Dzierżawca będzie zobowiązany według wyboru Wydierżawiającego: (a) zwrócić i wydać Wydierżawiającemu Nieruchomość wraz z Nakładami, względnie (b) zwrócić i wydać Nieruchomość przywróconą do stanu pierwotnego poprzez usunięcie Nakładów na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Przy zwrocie Nieruchomości Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, za okres od dnia wygaśnięcia umowy do dnia zwrotu Nieruchomości, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu proporcjonalnie za taki okres opłaty równe czynszowi dzierżawnemu oraz pokrywał będzie koszty zużycia mediów. Zapłata kwot, o których mowa powyżej, nie skutkuje przedłużeniem okresu obowiązywania umowy dzierżawy.
2. Jeżeli Dzierżawca opóźnia się w wykonaniu obowiązku określonego w ust. 1, Wydierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy wynagrodzenie w wysokości 1/15 kwoty ostatniego miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdy dzień opóźnienia.
3. W przypadku: (a) rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn opisanych w § 6 ust. 1 powyżej oraz (b) wygaśnięcia kolejnych umów dzierżawy Nieruchomości po upływie terminu opisanego w § 3 ust. 2 powyżej, Dzierżawcy nie przysługują wobec Wydierżawiającego żadne roszczenia z tytułu Nakładów poczynionych na Nieruchomość, jak też inne roszczenia związane z ustaniem stosunku prawnego objętego niniejszą umową.
4. W przypadkach innych niż opisane w § 7 ust. 3 powyżej, Strony uzgodnią kwotę stanowiącą wartość Nakładów, aktualną na dzień wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy oraz warunki jej zapłaty, z uwzględnieniem konieczności uzyskania przez Wydierżawiającego uprzedniej zgody podmiotu trzeciego bądź organu statutowego i/lub administracyjnego, w tym Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, na co niniejszym Dzierżawca wyraża zgodę.

## **§ 8**

### **Postanowienia końcowe**

1. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie dotychczasowe porozumienia Stron co do Nieruchomości oraz Nakładów, w tym umowę dzierżawy zawartą w dniu 16 kwietnia 2021 r.. Pod warunkiem wejścia w życie niniejszej Umowy, Dzierżawcy nie przysługują wobec Wydierżawiającego roszczenia związane z nakładami poczynionymi na Nieruchomość w ramach umowy wskazanej w zdaniu poprzednim.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony oświadczają, że adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień wymaganych zgodnie z Umową lub w związku z jej wykonaniem są adresy wskazane przez Wydierżawiającego i Najemcę we wstępie do Umowy.
4. O wszelkich zmianach tych adresów każda ze Stron niezwłocznie poinformuje na piśmie drugą Stronę. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie zawiadomi o zmianie adresu do doręczeń, pismo wysłane na poprzedni adres uważa się za skutecznie doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uważa się dzień pierwszej próby doręczenia pisma.
5. Właściwym do rozstrzygania sporów powstałych na podstawie Umowy jest sąd powszechny w Rzeszowie.
6. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Załączniki do Umowy:
  - 1) operat szacunkowy z dnia 9.02.2021 r.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

.....

.....