

## Umowa dzierżawy gruntu pod planszę reklamową

zawarta dnia 8 kwietnia 2016 r. w Chrzanowie pomiędzy:

Janem Kowalskim, zam. w Chrzanowie, ul. Mickiewicza 11, 32 – 500 Chrzanów, PESEL: 85040612587, zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a

EcoLab Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Chorzowskiej 9, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000012345, NIP: 123-345-66-77, REGON: 123456789, o kapitale zakładowym w wysokości 40 000 000 zł [\[1\]](#) reprezentowaną przez:

1. Andrzeja Markiewicza – Prezesa Zarządu,
2. Ewę Wern – Wiceprezesa Zarządu.

zwaną dalej „Dzierżawcą”,

o następującej treści:

### § 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje miejsce pod planszę reklamową przy ul. Mickiewicza 11 w Chrzanowie o powierzchni 12 m<sup>2</sup> (5,04 m x 2,38 m) zwanym dalej „przedmiotem dzierżawy”. [\[2\]](#)
2. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 10 kwietnia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. [\[3\]](#)
3. Dzierżawca będzie używał przedmiotu dzierżawy w celach reklamowych prowadzonej działalności gospodarczej.

### § 2

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydierżawiającego czynsz dzierżawny oraz będzie pokrywał opłatę za energię elektryczną zużytą do oświetlenia reklamy.
2. Czynsz dzierżawny wynosi 2.600,00 zł miesięcznie + 23 % podatku VAT i płatny jest do dnia 15. każdego miesiąca z góry na rachunek bankowy Wydierżawiającego o nr: 11 1111 1111 1111 1111 1111 1111.
3. Opłatę za energię elektryczną Dzierżawca będzie uiszczał według wskazań licznika do dnia 15. miesiąca za miesiąc poprzedni na wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu nr rachunku bankowego Wydierżawiającego. [\[4\]](#)
4. Z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego lub opłaty za energię elektryczną Wydierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie. [\[5\]](#)

### § 3

1. Koszt montażu i demontażu reklamy obciąża Dzierżawcę.



2. W celu zabezpieczenia kosztów demontażu i likwidacji reklamy Dzierżawca uiszcza na wskazany w §. 2. ust. 2 niniejszej umowy rachunek bankowy Wyzierzawiającego kwotę 2 600 zł tytułem kaucji. Kaucja podlega zwróceniu po demontażu i likwidacji reklamy. [\[6\]](#)

## § 4

1. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone niewłaściwym montażem i demontażem reklamy.
2. Wyzierzawiającemu przysługuje regres do Dzierżawcy z tytułu odpowiedzialności za wszelkie powstałe w związku z zawarciem niniejszej umowy szkody, których ryzyko zgodnie z przepisami spoczywa na właścicielu nieruchomości. [\[7\]](#)

## § 5

1. Reklama nie może zawierać treści pornograficznych, wulgarnych ani niemoralnych.
2. Dzierżawca nie może reklamować alkoholu ani wyrobów tytoniowych.
3. W przypadku naruszenia powyższych postanowień Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu karę umowną w wysokości 10 000 zł. [\[8\]](#)

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem. Bez zgody Wyzierzawiającego Dzierżawca nie może czynić zmian sprzecznych z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego.

## § 7

1. Rozwiązanie umowy następuje z upływem czasu, na który została zawarta, a jej przedłużenie wymaga pisemnego porozumienia Wyzierzawiającego i Dzierżawcy.
2. Wyzierzawiający może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub niniejszą umową albo nieopłaceniu czynszu za okres co najmniej dwóch miesięcy. [\[9\]](#)

## § 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 9

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

Wyzierzawiający

Za Dzierżawcę

*Jan Kowalski* [\[10\]](#)

*Andrzej Markiewicz*      *Ewa Wern* [\[10\]](#)



## Objaśnienia:

[1] Takie dane jak: sąd rejestrowy, siedziba, nr KRS, NIP, REGON, wysokość kapitału zakładowego indywidualizujące podmiot gospodarczy należy podać w umowie. Zgodnie z art. 38 k.c. osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie. Odnośnie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z art. 205 § 1 k.s.h. sposób reprezentacji określa umowa spółki, natomiast jeżeli umowa spółki nie zawiera żadnych postanowień w tym przedmiocie, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem. Sposób reprezentacji powinien być zgodny z treścią danych ujawnionych w rejestrze przedsiębiorców KRS. Informacje te są dostępne na stronach Ministerstwa Sprawiedliwości.

[2] Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.c.). Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. (art. 693 § 2 k.c.)

[3] Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony. (art. 695 § 1 k.c.)

[4] Dzierżawca będzie potrzebował prądu, aby oświetlić reklamę, dlatego też w umowie powinno znaleźć się postanowienie regulujące koszty. Inną możliwością jest wliczenie opłat za prąd w czynsz.

[5] Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W umowie można ustalić, w jakiej wysokości będą się należały odsetki za opóźnienie, niemniej nie mogą one być wyższe niż maksymalne odsetki za opóźnienie, które nie mogą w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c.). Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzycielność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. (art. 481 § 2 k.c.).

[6] Postanowienie jest zawarte w umowie w interesie wydzierżawiającego. Kaucja zabezpiecza go w sytuacji, gdyby dzierżawca zaniechał z jakichkolwiek przyczyn demontażu reklamy.

[7] Może się zdarzyć, że reklama będzie źle zamontowana i spadając wyrządzi komuś szkodę. Wydzierżawiający powinien zadbać o to, żeby zgodnie z umową odpowiedzialność za szkodę spoczywała na dzierżawcy.

[8] Postanowienie jest zawarte w umowie w interesie wydzierżawiającego. Kara umowna zabezpiecza go na wypadek umieszczenia reklamy o treści, której wydzierżawiający sobie nie życzy.

[9] Umowa została zawarta na czas oznaczony, co oznacza, że jej wypowiedzenie może nastąpić wyłącznie z powodów w niej wymienionych.

[10] Wprawdzie w przepisach nie jest zastrzeżona forma pisemna umowy pod rygorem nieważności, niemniej jednak dla celów dowodowych warto umowę dzierżawy zawrzeć na piśmie. Do zachowania



pisemnej formy czynności prawnej konieczne jest złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Do zawarcia umowy wystarcza wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub dokumentów, z których każdy obejmuje treść oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany (art. 78 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 38 k.c. osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie. Odnośnie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z art. 205 § 1 k.s.h. sposób reprezentacji określa umowa spółki, natomiast jeżeli umowa spółki nie zawiera żadnych postanowień w tym przedmiocie, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.