

**UMOWA DZIERŻAWY Nr .....**

Zawarta w dniu.....r. w Lublińcu pomiędzy

**Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Lublinieckiego:**

**- Joachima Smyłę , ul. Paderewskiego 7, 42-700 Lubliniec**

zwanym dalej "Wydzierżawiającym"

a

.....  
(imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, Pesel/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS )

.....  
zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

**§ 1.**

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania grunt niezabudowany/ zabudowany o powierzchni ....., stanowiący własność Skarbu Państwa, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer ..... obręb ....., zwany dalej „Nieruchomością”.

2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na .....

3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1 do umowy dzierżawy.

4. Dzierżawca ma prawo do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy.

**§ 2.**

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia ..... do dnia .....

2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość, objęta dotychczasową umową dzierżawy, Dzierżawca powinien złożyć Wydzierżawiającemu pisemny wniosek co najmniej 3 m-ce przed datą zakończenia dzierżawy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.

3. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale, nietrwale związanych z gruntem, jedynie zezwala się na lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego oraz dopełnieniem wszystkich formalności zgodnie z ustawą Prawo budowlane.

4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

**§ 3.**

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości brutto .....zł

(słownie: .....), w tym należny podatek VAT ..... zł. (słownie: .....) za 1m<sup>2</sup>.

2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wyzierżawiającego: **05 1020 1664 0000 3102 0189 6570** w terminie 14-dni od daty doręczenia faktury.

3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.

#### § 4.

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.

2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu, którego wysokość została zaktualizowana lub podwyższona zgodnie z § 5, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca, po udzieleniu mu w formie pisemnej dodatkowego trzymiesięcznego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu, zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 150% kwoty czynszu brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto powiększona o podatek VAT) zaktualizowanego zgodnie z § 5 niniejszej umowy za okres od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.

4. <sup>1)1)</sup> W stosunku do Dzierżawcy prowadzącego działalność gospodarczą, który w terminie nie ureguluje swojego zobowiązania za przedmiot dzierżawy, zostaną zastosowane przepisy art. 10 ust.1 z związku z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 893 ze zm.).

5. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 2 ust. 2 niniejszej umowy i nie poinformowania na piśmie przez Wyzierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto powiększona o podatek VAT) zaktualizowanego zgodnie z §5 niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.

#### § 5.

1. Wyzierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.

2. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego.

3. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Dzierżawca nie dokona, w terminie 14 dni od daty doręczenia pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

4. Waloryzacja wysokości czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

#### § 6.

1. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wymienionych w umowie § 4 ust. 2, oraz w przypadkach realizacji inwestycji celu publicznego lub przekroczenia granic dzierżawionego terenu.

---

<sup>1)1)</sup> Zapis określony w § 4 ust. 4 ma zastosowanie w przypadku umów zawieranych z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą

2. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, dokonanego w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 13 ust.3, w przypadku:

- 1) naruszenia postanowień § 8 i § 9 umowy,
- 2) przeznaczenia nieruchomości do zbycia,
- 3) realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 4) realizacji inwestycji publicznych,
- 5) zmiany sposobu zagospodarowania przedmiotu dzierżawy.

3. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na piśmie w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 3, w przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, bądź powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących dzierżawionej nieruchomości.

4. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na piśmie w formie pisemnej i doręczonego zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 3, w przypadku:

- 1) gdy przedmiot dzierżawy w chwili wydania miał wady uniemożliwiające jego używanie przewidziane w umowie,
- 2) wady przedmiotu dzierżawy powstały później, a wydzierżawiający mimo zawiadomienia przez dzierżawcę nie usunął ich w odpowiednim czasie lub nie ma możliwości usunięcia istotnych wad przedmiotu dzierżawy.

## **§ 7.**

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

## **§ 8.**

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, a w szczególności: ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
- 2) w czasie trwania umowy dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo przeciwpożarowe na terenie nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy opisanej w § 1 i jej najbliższym otoczeniu.
- 3) utrzymania istniejącego drzewostanu a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganych przepisami prawa pozwoleń;
- 4) uiszczenia podatków związanych z przedmiotem dzierżawy, wynikających z przepisów prawa w szczególności podatku od nieruchomości, rolnego lub leśnego oraz do przedkładania deklaracji do właściwego urzędu gminy z tego tytułu.

## **§ 9.**

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.

## **§ 10.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii infrastruktury technicznej przebiegającej przez dzierżawiony teren.

2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.

3. Dzierżawcy nie przysługuje od Wyzierzawiającego jakiegokolwiek odszkodowanie z tytułu wykonywania prac niezbędnych do utrzymania dzierzawionej nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wykonywanie wskazanych prac nie stanowi również podstawy do obniżenia wysokości czynszu.

4. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń jeśli znajdują się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.

5. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

#### **§ 11.**

Wyzierzawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu nieruchomości.

#### **§ 12.**

1. Po zakończeniu dzierzawy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem terminu zakończenia dzierzawy, Dzierżawca jest zobowiązany w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wyzierzawiającego wszelkie poczynione przez siebie zmiany znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wyzierzawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. W przypadku, gdy termin wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy.

3. W przypadku niedokonania zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 1, Wyzierzawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie określone w § 4 ust. 3 i 4.

#### **§ 13.**

1. Dzierżawca wskazuje następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową.....

2. Dzierżawca jest zobowiązany do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów.

3. Korespondencja będzie wysyłana za pośrednictwem poczty bądź innego operatora za zwrotnym poświadczeniem odbioru lub doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru.

#### **§ 14.**

Umowa dzierzawy nr ..... z dnia..... wygasa z dniem zawarcia aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia praw własności nieruchomości określonej w § 1 niniejszej umowy.

#### **§ 15.**

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności.

#### **§ 16.**

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.

#### **§ 17.**

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

#### **§ 18.**

Umowa została zawarta w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 2 egzemplarze Wydierżawiający.

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**