

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI
NR WKiGN.6845.14....2025.MZ
nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiących mienie Gminy Czernica

zawarta w Czernicy, w dniur.,
pomiędzy Gminą Czernica z siedzibą przy ul. Kolejowej 3, 55-003 Czernica, NIP 912-11-01-093, reprezentowaną
przez, zwaną dalej **Wydzierżawiającym**
a
..... zamieszkałym przy ulicy numer PESEL..... Tel.
..... e-mail..... prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „.....”
NIP:, REGON:
zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jako działka 119/5 obręb Ratowice o powierzchni całkowitej .., dla której Sąd Rejonowy w Oławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1O/00024100/9 w dalszej części umowy nazywana „Nieruchomością”.
2. Nieruchomość położona jest na obszarze chronionym Natura 2000 – Grądy Odrzańskie.
3. Nieruchomość objęta jest mapami zagrożenia powodziowego.
4. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym nieruchomość przeznaczona jest pod teren eksploatacji kruszywa (1PG). Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po zakończeniu eksploatacji, rekultywację terenów zdewastowanych działalnością górniczą w obszarze planu należy prowadzić w kierunku wodnym lub dla wykorzystania rekreacyjnego.

§2.

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków z części Nieruchomości o której mowa w §1 o powierzchni 0,2000 ha, zaznaczonej kolorem żółtym na załączniku nr 1 do niniejszej umowy, z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, w dalszej części umowy nazywana przedmiotem dzierżawy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich uniemożliwiającymi wykonanie zobowiązań z umowy oraz że przedmiot umowy nie został oddany do korzystania osobie trzeciej.

§3.

Niniejszą umowę zawiera się na okres: od dnia 1 października 2025 r. 30 września 2030 r.

§4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości netto plus VAT 23%, tj. brutto (słownie:)
2. Czynsz w kwocie brutto płatny będzie w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, na rachunek Wydierżawiającego wskazany na fakturze VAT.
3. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Wydierżawiającego.
4. Gdy Dzierżawca otrzyma fakturę z wykazaną kwotą podatku od towarów i usług, przy dokonywaniu płatności kwoty należności wynikającej z faktury Wydierżawiającego będzie stosował mechanizm podzielonej płatności.
5. Wydierżawiający oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT i zobowiązuje się do każdorazowego informowania Dzierżawcy o utracie tego statusu.
6. Wadium w kwocie 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) zapłacone w przetargu zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego za miesiąc październik 2025 r. Pozostała kwota w wysokości.....zł (słownie:) zostanie zapłacona w terminie do 15 października 2025 r.
7. Miesięczna wartość czynszu dzierżawnego została ustalona w przetargu na dzierżawę nieruchomości gminnych, który odbył się w dniu 22 września 2025 r.
8. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany każdego roku (począwszy od roku 2026) w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, najpóźniej do końca marca każdego roku.
9. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktury VAT bez podpisu Dzierżawcy.
10. Adres wskazany przez Dzierżawcę w części wstępnej umowy oraz adres mailowy są adresami do doręczeń i brak odebrania korespondencji w ustawowym terminie powoduje fikcję doręczenia.

11. Dzierżawca wyraża zgodę na otrzymywanie korespondencji (faktury) drogą elektroniczną.

§5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać podatek od nieruchomości i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
2. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie obowiązywania umowy dzierżawy do samodzielnego złożenia wypełnionej deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Związku Międzygminnym Śleza-Oława.

§6.

Uchybienie terminów płatności określonych w § 4 i § 5 spowoduje naliczenie i pobranie przez Wydzierżawiającego odsetek ustawowych oraz od zaległości podatkowych.

§7.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do racjonalnego wykorzystania dzierżawionej części Nieruchomości jedynie w sposób odpowiadający przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy, o którym mowa ust. §2 pkt. 1. W związku z powyższym Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca będzie używać przedmiot dzierżawy w całości na własny koszt zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki oraz obowiązującymi przepisami prawa.
3. Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw i nakładów niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym.
4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
5. Zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy oraz wykonanie ewentualnego uzbrojenia terenu nastąpi w całości na koszt własny dzierżawcy w porozumieniu z odpowiednimi organami i jednostkami. Dzierżawcę obciążają wszelkie koszty i ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych zgód, pozwoleń oraz dokonaniem wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami korzystania z przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego dokonywać nasadzeń drzew i krzewów i roślin wieloletnich.
7. Wzniesione przez dzierżawcę obiekty mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy tj. nietrwale z połączone z gruntem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego – bez możliwości zabudowy kubaturowej.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia warunków posadowienia obiektów nietrwale związanych z gruntem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
9. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zagospodarowanie/ulepszenie przedmiotu dzierżawy.
10. W przypadku robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dzierżawca zobowiązany jest do ich uzyskania lub dokonania we właściwym trybie i we własnym zakresie. Koszty uzyskania pozwolenia lub dokonywania zgłoszeń, o których mowa powyżej, a także koszty realizacji robót ponosi w całości Dzierżawca.
11. Przed rozpoczęciem wykonywania robót budowlanych na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydzierżawiającemu dokumentu wydanego przez właściwy miejscowo organ architektoniczny potwierdzający uzyskanie stosownego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, bądź też potwierdzającego brak konieczności uzyskania takiego pozwolenia lub zgłoszenia.

§8.

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność względem osób trzecich w związku z dzierżawą nieruchomości gruntowych i ich wykorzystaniem.
2. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości fakt że umowa dzierżawy nie zostanie automatycznie przedłużona na kolejny okres i istnieje możliwość zawarcia umowy z nowym dzierżawcą jedynie w drodze publicznego przetargu.
3. Dzierżawca potwierdza, że zna w pełni stan faktyczny i prawny dotyczący przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do tego stanu zastrzeżeń.
4. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu granice nieruchomości opisanej w §1, a w przypadku wątpliwości co do ich przebiegu, okazanie granic wykonywać będzie na własny koszt.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa związanych z przedmiotem dzierżawy m.in.

dotyczących ochrony środowiska i przejmuje na siebie ryzyko z tym związane.

6. Dzierżawca przejmuje na siebie ryzyko związane z ubezpieczeniem przedmiotu dzierżawy w szczególności zawarcia polisy OC i NNW w związku z prowadzoną działalnością.

§9.

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
 - 1) w każdym czasie za porozumieniem stron z tym, że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie, winna zawiadomić drugą stronę o zamiarze rozwiązania umowy w tym trybie co najmniej na 10 dni naprzód;
 - 2) przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (w szczególności w przypadku konieczności przeznaczenia przez Wydierżawiającego nieruchomości na cele publiczne lub zamiaru zmiany dotychczasowego zagospodarowania nieruchomości na cele określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym dla danego terenu).
2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy:
 - 1) w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu powyżej 30 dni, przy czym Wydierżawiający uprzedzi Dzierżawcę o zamiarze rozwiązania z nim umowy udzielając mu dodatkowego 14 dniowego terminu zaległego czynszu;
 - 2) w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą jakiegokolwiek części którejkolwiek z rat podatku od nieruchomości przez okres co najmniej jednego kwartału, przy czym Wydierżawiający uprzedzi Dzierżawcę o zamiarze rozwiązania z nim umowy udzielając dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległego podatku;
 - 3) Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Dzierżawca poddzierżawił nieruchomość w całości lub w części bez zgody Wydierżawiającego lub używa nieruchomości w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy.

§10.

1. Strony oświadczają, że przedmiot dzierżawy został wydany.
2. Po upływie okresu dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym, zgodnie z warunkami niniejszej umowy.

§11.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy dokonywane będą na piśmie pod rygorem nieważności w formie aneksów podpisanych przez obie strony.

§12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§13.

Spory wynikłe na tle postanowień niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

§14.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, a dwa dla Wydierżawiającego.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

