

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta dnia2020 roku w Niegowie, pomiędzy:

Gminą Niegowa z Siedzibą w Niegowie ul. Sobieskiego 1, 42-320 Niegowa, NIP 5771960580, REGON 151398511,

reprezentowaną przez Wójta Gminy Niegowa – Mariusza Rembak

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

łącznie zwanymi **Stronami**,

w wykonaniu rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego ustnego, ogłoszonego dnia 2020 roku przez Wójta Gminy Niegowa, na dzierżawę nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Niegowa, na okres powyżej dziesięciu lat,

o następującej treści:

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż:

- 1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0437 ha, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 1825/2, karta mapy 7, położona w strefie zabudowanej wsi Niegowa, przy drodze wojewódzkiej 789 Żarki – Lelów, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Myszkowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr CZ1M/00103419/4 (dalej Nieruchomość lub Przedmiot Dzierżawy); odpis powyższej księgi wieczystej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy;
- 2) na Nieruchomości znajduje się transformator średniego napięcia, poza tym Nieruchomość jest niezabudowana, nieogrodzona i położona na terenie przewidzianym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oraz teren usług komercyjnych;
- 3) nieruchomość wolna jest od praw i obciążeń na rzecz osób trzecich;
- 4) w związku z Nieruchomością toczy się postępowanie sądowe przed Sądem Rejonowym w Myszkowie w przedmiocie zasiedzenia służebności przesyłu polegającego na prawie posadowienia stacji transformatorowej na części Nieruchomości, eksploatacji i obsługi tych urządzeń oraz całodobowego korzystania z części Nieruchomości w zakresie niezbędnym do przesyłania energii elektrycznej, usuwania awarii, wykonywania konserwacji i innych czynności;

2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) Szczegółowo zapoznał się ze stanem prawnym oraz faktycznym Nieruchomości, w tym położeniem Nieruchomości w terenie oraz iż nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń;
 - 2) Nieruchomość nadaje się do celu gospodarczego, dla którego Dzierżawca ma zamiar Nieruchomość wydzierżawić;
 - 3) Dzierżawca zapoznał się w niezbędnym zakresie z aktami postępowania sądowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 4) niniejszego paragrafu.
3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że po dacie zawarcia niniejszej umowy, jakiegokolwiek zastrzeżenia dotyczące stanu Przedmiotu Dzierżawy nie będą uwzględnione przez Wydierżawiającego, w szczególności nie będą stanowiły podstawy do zmiany terminu obowiązywania niniejszej umowy, czy też wysokości czynszu dzierżawnego. Tym samym, Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu do Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza ponadto, że:
 - a. znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej możliwość regulowania czynszu najmu na rzecz Wydierżawiającego, na zasadach opisanych w niniejszej umowie;
 - b. nie jest podmiotem postępowania o upadłość, ani nie jest w stanie upadłości, nie otwarto w stosunku do niego likwidacji ani nie występują wobec niego przesłanki do ogłoszenia upadłości;
 - c. nie zalega z uiszczaniem danin publicznych, opłat ani składek na ubezpieczenie społeczne.

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość opisaną w § 1. ust 1 pkt 1) niniejszej umowy w dzierżawę, a Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego, najpóźniej do dnia **31 marca każdego roku kalendarzowego**, rocznego czynszu **z góry w wysokości (słownie:) netto**. Czynsz dzierżawny za pierwszy rok kalendarzowy dzierżawy tj. okres od chwili zawarcia niniejszej umowy do dnia 31 grudnia 2020 r., jest należny proporcjonalnie do okresu używania Nieruchomości tj. wynosi (słownie: ...), netto i jest płatny do dnia Czynsz dzierżawny zostanie podwyższony o podatek od towarów i usług wynikający z właściwych przepisów.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do **corocznej waloryzacji czynszu dzierżawnego o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych** publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego **do końca lutego danego roku** (a w przypadku reorganizacji tego Urzędu – inny państwowy podmiot, który przejmie kompetencję do publikowania przedmiotowego wskaźnika).
3. Na poczet czynszu dzierżawnego za pierwszy rok kalendarzowy, Strony zaliczają wpłacone przez Dzierżawcę Wadium w wysokości 540,00 zł brutto (słownie: pięćset czterdzieści złotych).
4. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z przedmiotem Dzierżawy, w tym wszelkich obciążeń publicznoprawnych.

§ 3.

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, na podstawie podpisanego przez obie Strony protokołu zdawczo – odbiorczego, który będzie określał stan Przedmiotu Dzierżawy, (protokół stanowi załącznik nr 2 do umowy). W razie braku protokołu zdawczo-odbiorczego przyjmuje się, że przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpiło w dacie zawarcia niniejszej umowy.
2. Od daty przekazania Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy.
3. Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów, na przedmiot dzierżawy, również po wygaśnięciu niniejszej umowy.
4. Jakiegokolwiek prace przeprowadzane na terenie Przedmiotu Dzierżawy wymagają pisemnej uprzedniej, pod rygorem nieważności, zgody Wydierżawiającego.
5. Przed rozpoczęciem prac Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia stosownych zawiadomień lub uzyskania zezwoleń przewidzianych przepisami prawa. W tym celu Wydierżawiający upoważnia Dzierżawcę do składania oświadczeń o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się udzielić Dzierżawcy niezbędnej pomocy w celu uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, w szczególności zobowiązany jest do udostępnienia wszelkich koniecznych w tym celu dokumentów, związanych z przedmiotem dzierżawy.
7. Wydierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim przez Dzierżawcę, jego pracowników, wykonawców oraz inne osoby, za które Dzierżawca odpowiada.
8. Strony zgodnie postanawiają, że Wydierżawiającemu przysługuje prawo do korzystania, po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy, z nieruchomości, w przypadku zaistnienia konieczności wykonania prac na nieruchomościach sąsiednich, jak również prawo do wykonania na terenie przedmiotowej nieruchomości, prac związanych z położeniem instalacji i urządzeń, umożliwiających w szczególności przesył energii elektrycznej, gazowej oraz płynów i innych substancji. Jednocześnie, Wydierżawiający zobowiązuje się, po wykonaniu prac wymienionych w zdaniu poprzednim, do przywrócenia powierzchni działki do stanu możliwie najbliższego zastanemu przed rozpoczęciem robót.
9. Dzierżawca jest zobowiązany zwłaszcza do:
 - a. nie oddawania Przedmiotu dzierżawy w podnajem lub do odpłatnego bądź nieodpłatnego korzystania na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej;
 - b. utrzymywania Przedmiotu dzierżawy i jego najbliższego otoczenia w czystości;
 - c. używania Przedmiotu dzierżawy w sposób nie zakłócający spokoju sąsiadów;
 - d. niezwłocznego udostępniania, na żądanie Wydierżawiającego, zgłoszone w jakiegokolwiek formie, Przedmiotu dzierżawy w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania,
 - e. regulowania czynszu najmu i opłat za eksploatację Przedmiotu dzierżawy, w terminach, o których mowa w § 2 niniejszej umowy;
 - f. niezwłocznego dokonania zwrotu Przedmiotu dzierżawy, po zakończeniu okresu obowiązywania niniejszej umowy, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem

normalnego zużycia Przedmiotu dzierżawy, po uprzednim jego kompleksowym uprzątnięciu;

§ 4.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 20 lat, od dnia jej podpisania tj. do dnia
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, Dzierżawca zwróci Przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca jest zobowiązany zwłaszcza do doprowadzenia na własny koszt Przedmiotu Dzierżawy do stanu z chwili zawarcia umowy oraz uprzątnięcia terenu Nieruchomości. W przypadku niewykonania niniejszego obowiązku przez Dzierżawcę, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo usunięcia Dzierżawcy i jego ruchomości oraz osób na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez prawa do odszkodowania i sprzeciwu Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża nieodwołalną zgodę i zrzeka się jakichkolwiek roszczeń, w tym o naruszenie posiadania.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu Przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego najpóźniej do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy (w razie wygaśnięcia z upływem czasu na jaki umowa została zawarta), a w przypadku wygaśnięcia z innej przyczyny lub rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie do 3 dni od ustania stosunku dzierżawy. Dokładny terminy zwrotu wyznaczy Wydzierżawiający.
5. Niestawienie się Dzierżawcy w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego lub odmowa podpisania przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego, pozbawia Dzierżawcę prawa wnoszenia zastrzeżeń do stanowiska Wydzierżawiającego w przedmiocie stanu przedmiotu dzierżawy, a protokół zdawczo-odbiorczy podpisany jednostronnie przez Wydzierżawiającego jest dla Dzierżawcy wiążący.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z jakichkolwiek przyczyn, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych na Nieruchomości lub jakichkolwiek kosztów i innych wydatków związanych z Nieruchomością.

§ 5.

1. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub postanowieniami niniejszej umowy, pomimo uprzedniego wezwania Dzierżawcy do należytego wykonywania umowy;
 - b) oddaje w części lub w całości przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
 - c) opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego na rzecz Wydzierżawiającego lub jakichkolwiek innych opłat, w tym podatków, ponad dwa miesiące.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 winno zostać złożone przez Wydzierżawiającego na piśmie, z podaniem przyczyny rozwiązania umowy i określeniem terminu zwrotu dzierżawionej nieruchomości.
3. Dzierżawcy, po upływie dwóch lat od chwili zawarcia niniejszej umowy, przysługuje prawo jej wypowiedzenia za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 6.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Jakikolwiek wierzytelności Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego z jakiegokolwiek tytułu nie mogą być przedmiotem jakichkolwiek czynności prawnych (w szczególności cesji) bez uprzedniej, pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wydierżawiającego.
5. Niewykonywanie lub opóźnienie w wykonaniu jednokrotnie lub wielokrotnie jakiegoś uprawnienia wynikającego z niniejszej umowy przez Wydierżawiającego nie stanowi zrzeczenia roszczenia wynikającego z tego uprawnienia przez Wydierżawiającego, a jednorazowe lub częściowe wykonanie jakiegokolwiek z tych uprawnień nie uniemożliwia innego lub przyszłego ich wykonywania ani wykonywania jakichkolwiek innych uprawnień wynikających z niniejszej umowy.
6. Nieważność lub nieskuteczność któregoś z postanowień niniejszej umowy, nie powoduje nieważności lub nieskuteczności pozostałych jej postanowień. W takim przypadku Strony zobowiązują się przyjąć takie postanowienia, które odzwierciedlać będą uprzednią wolę Stron w sposób skuteczny.
7. Każda ze stron jest zobowiązana do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu, formy prawnej, a także o wszczęciu postępowania, upadłościowego, naprawczego lub likwidacji swego przedsiębiorstwa niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od zaistnienia tych okoliczności.
8. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie.
9. Ewentualne spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla Wydierżawiającego.
10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – odpis księgi wieczystej;
2. Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy;

Podpisy:

.....

Za Wydierżawiającą

.....

Za Dzierżawcę