

UMOWA DZIERŻAWY NR 2025

Zawarta w dniu w Zabrodziu pomiędzy:

Gminą Zabrodzie z siedzibą przy ul. Wł. St. Reymonta 51, 07 – 230 Zabrodzie, NIP: 762-190-10-22, REGON: 550667988, reprezentowaną przez Krzysztofa Jezierskiego - Wójta Gminy Zabrodzie, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

..... z siedzibą przy, NIP:, REGON:, reprezentowanym/-ą przez, zwanym dalej „Dzierżawcą”

Zważywszy, że Rada Gminy Zabrodzie uchwałą Nr XXVI/186/2021 z dnia 30 marca 2021 r. wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 289 obręb 0013 Mościska z budynkiem po szkole podstawowej o powierzchni zabudowy 278 m² zawiera się umowę dzierżawy o następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Mościska 10B, obejmującej działkę nr 289 o pow. 0,13 ha, obręb 0013- Mościska, na której posadowiony jest budynek po szkole podstawowej o pow. zabudowy 278 m² dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OS1W00059813/7.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy nieruchomość, o której mowa w ust. 1 do używania i pobierania pożytków.
3. Wydierżawiający oddaje do używania nieruchomość na potrzeby prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w zakresie
4. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.
5. Z czynności wydania przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, który stanowi załącznik nr do umowy.

§2

1. Przedmiot dzierżawy nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia osób trzecich.

§3

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia do dnia

2. Po upływie okresu dzierżawy umowa wygasa. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek Dzierżawcy po uzyskaniu zgody Rady Gminy Zabrodzie.

§4

1. Dzierżawca oświadcza, że na terenie wydzierżawionej nieruchomości będzie urządzona/urządzony
2. Wydzierżawiający wyraża zgodę na remont budynku, o którym mowa w §1 ust. 1 na potrzeby działalności, o której mowa w §1 ust. 3. Koszty remontu i dostosowania budynku do działalności Dzierżawcy ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca oświadcza, że będzie konsultował z Wydzierżawiającym zamierzenia budowlane w zakresie robót budowlanych dotyczących nieruchomości i przedstawi mu niezbędny projekt celem jego zaakceptowania. Wydzierżawiający oświadcza, że bez uzasadnionej przyczyny nie odmówi zaakceptowania projektu.
4. Wydzierżawiana nieruchomość ma przyłącze energetyczne, oraz jest wyposażona w szambo.

§5

1. Dzierżawca zawrze potrzebne umowy do dostarczania niezbędnych mediów do nieruchomości w tym m.in.: energii elektrycznej i będzie rozliczał się z dostawcami wedle wskazań liczników.
2. Dzierżawca zawrze umowy na odbiór odpadów i opróżnianie zbiornika bezodpływowego na ścieki bytowe.

§6

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł + obowiązujący podatek VAT według stawki 23% tj, co daje kwotę zł brutto.
2. Czynsz dzierżawny w całym okresie obowiązywania umowy, jest płatny z góry, w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury VAT, na konto wskazane w fakturze.
3. Za dostawę energii elektrycznej i wody, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów oraz ubezpieczenie budynku, Najemca odpowiada we własnym zakresie.
4. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
5. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny brutto ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww.

podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzenia i podpisywania aneksu do umowy.

6. Oprócz opłat wymienionych w ust. 1-3 Dzierżawca będzie ponosił koszty podatku od nieruchomości.

§7

1. Dzierżawca w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:

- 1) utrzymywania dzierżawionej zabudowanej nieruchomości w należyтым stanie i porządku oraz utrzymania estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy;
- 2) do prowadzenia książki obiektu budowlanego dla nieruchomości.
- 3) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 niniejszej umowy dzierżawy;
- 4) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym bez możliwości ubiegania się od Wydierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu;
- 5) dokonywania przeglądów okresowych budynku i instalacji użytkowej, urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z ustawą Prawo budowlane i innymi przepisami;
- 6) ponoszenia opłat i kosztów związanych z należyтым utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy, bez możliwości ubiegania się od Wydierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu;
- 7) uzyskania osobnej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie w przypadku zamiaru poniesienia nakładów przekraczających zwykłe używanie przedmiotu dzierżawy, m.in. wnoszenie zabudowań na dzierżawionym terenie oraz nakładów zmierzających do ulepszenia rzeczy bądź nakładów, które służą tylko celom ubocznym np. nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającemu szczególnemu upodobaniu podmiotu, który tych nakładów dokonuje;
- 8) złożenia w terminie do dnia 31 stycznia, organowi podatkowemu – Wójtowi Gminy Zabrodzie, deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzonej na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych;
- 9) umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom Wydierżawiającego;
- 10) każdorazowego udostępnienia terenu, będącego przedmiotem dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu.

2. Dzierżawca nie ma prawa do:

- 1) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy;

- 2) oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie;
 - 3) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
3. Budynek, o którym mowa w §1 ust. 1 zostanie ubezpieczony od następstw nieszczęśliwych wypadków. Koszt ubezpieczenia budynku poniesie Wydierżawiający. Koszty ubezpieczenia mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca.
 4. Wydierżawiający nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydierżawionym.
 5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy, w tym zakresie jest zobowiązany na własny koszt do zawarcia stosownych umów ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnoprawnej.
 6. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy w dniu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego całość przedmiotowej dokumentacji techniczno-budowlanej dla nieruchomości.
 7. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy lub osobom trzecim.
 8. Wydierżawiający, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się w takim przypadku zwolnić Wydierżawiającego z odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
 9. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania umowy przed datą określoną w § 3 ust. 1 niniejszej umowy z winy Wydierżawiającego, sposób rozliczenia nakładów zostanie określony na mocy odrębnego porozumienia pomiędzy stronami umowy.

§8

1. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy Dzierżawca:
 - 1) używa nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem;
 - 2) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące i uprzedził Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 3) nie stosuje się do postanowień § 5, § 7 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia działki na realizację celów publicznych, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W takim przypadku sposób rozliczenia nakładów zostanie określony na mocy odrębnego porozumienia pomiędzy stronami umowy.
3. Dzierżawca jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. W takim przypadku Dzierżawcy nie będą przysługiwały roszczenia

o zwrot poniesionych nakładów w przedmiocie dzierżawy.

4. Po zakończeniu Dzierżawy wskutek upływu terminu obowiązywania umowy Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów z zastrzeżeniem §7 ust. 9 i § 8 ust.2.

5. Z czynności zdania przedmiotu dzierżawy zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy.

§9

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. W przypadku gdyby jakikolwiek zapis umowy okazał się nieważny, strony ustalają, że pozostałe zapisy umowy uważać będą za prawnie wiążące i skuteczne. Nieważne zapisy umowy strony będą się starały zastąpić innymi, które odzwierciedlać będą cel zawarcia umowy i zgodny zamiar stron. Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do ewentualnych luk w umowie.
3. W przypadku wystąpienia siły wyższej, strony zobowiązują się wzajemnie o niej poinformować i wskazać przypuszczalny okres jej trwania. Okres trwania siły wyższej nie będzie uznawany za zwłokę w wykonaniu umowy lub niewykonania zobowiązania przez drugą stronę umowy. Strona powołująca się na siłę wyższą zobowiązana jest ten fakt udokumentować w odpowiedni do rodzaju siły wyższej sposób.
4. Ewentualne spory powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze wzajemnych negocjacji. W przypadku nierozstrzygnięcia spraw spornych, strony poddają je pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla miejsca położenia Nieruchomości.
5. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane za zgodą obu stron w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
6. Umowa zastała zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej strony.

Dzierżawca

Wydzierżawiający