

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu ..... pomiędzy:

Gminą Jabłonna, z siedzibą w Jabłonie, ul. Modlińska 152 reprezentowaną przez:

**Wójta Gminy – Jarosława Chodorskiego**

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

zwaną dalej „Dzierżawcą”.

### § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr 3043 o powierzchni 0,2593 ha położona we wsi Chotomów (zwana dalej jako „przedmiot dzierżawy”) znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan formalnoprawny, techniczny oraz środowiskowy przedmiotu dzierżawy jest mu znany.

### § 2

1. Wydzierżawiający oddaje niniejszą umowę w dzierżawę działkę opisaną w §1 ust. 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej (usługi komercyjne i publiczne).
2. Przedmiot dzierżawy wykazany jest na załączniku graficznym kolorem żółtym, będącym integralną częścią niniejszej Umowy.

### § 3

Umowa zostaje zawarta na czas określony 10 lat, od dnia ..... 2024 r. do dnia ..... 2034 r.

### § 4

1. Dzierżawca za dzierżawę gruntu opisanego w §2 zapłaci czynsz w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... złotych ...../100) + należny podatek VAT miesięcznie.
2. Płatność czynszu określonego w ust. 1 będzie realizowana na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego na jego rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy O/Jabłonna 05 8013 1016 2002 0009 7014 0073 w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Wydzierżawiającemu.
3. Działając na podstawie art. 106n ust. 1 Ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 r. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktur w formie elektronicznej przez Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa w ust. 3 w formie papierowej, w przypadku, gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesyłanie faktur drogą elektroniczną.
5. Faktury przesyłane będą drogą mailową na podany poniżej adres email Dzierżawcy:  
.....
6. W razie zmiany adresu email Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia o nowym adresie Wydzierżawiającego.

7. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim i nie wymaga pisemnego aneksu do Umowy.
8. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego kwotą czynszu.
9. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu Wyzierżawiającemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

#### § 5

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca dokonał wpłaty na rachunek bankowy Wyzierżawiającego kaucji w wysokości 2-krotności czynszu miesięcznego brutto co stanowi kwotę ..... **zł (słownie: .....**) celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wyzierżawiającego mogących wyniknąć z niniejszej umowy.
2. Z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Dzierżawcy w ciągu 14 dni.
3. Wyzierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Dzierżawcy na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy.
4. Kaucja o której mowa w ust. 1 nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
5. Niezależnie od spełnienia warunków o których mowa w ust. 1-4 Dzierżawca w ciągu siedmiu dni od dnia zawarcia umowy złoży i doręczy Wyzierżawiającemu oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, tj. poddanie się tytułowi egzekucyjnemu w formie aktu notarialnego, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych oraz wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie. Niezłożenie w/w oświadczenia w zakreślonym terminie może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy przez Wyzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 6

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego:
  - 1) Dokonać trwałej zabudowy, przebudowy lub adaptacji przedmiotu dzierżawy.
  - 2) Oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, ani też obciążania przedmiotu dzierżawy innym prawem na rzecz osób trzecich.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo wykonania ogrodzenia i bramy wjazdowej na wdzierżawionym terenie oraz wzniesienia tymczasowych obiektów budowlanych (wg. definicji tymczasowego obiektu budowlanego w art. 3 pkt 5 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.).

#### § 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w obrębie przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do bezwzględnej przestrzegania obowiązujących przepisów w szczególności planowania przestrzennego, prawa budowlanego, BHP i przeciwpożarowych oraz w zakresie ochrony środowiska i gospodarki odpadami.
3. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.
4. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli terenu pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy.
5. Wyzierżawiający nie bierze odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy zgromadzony na dzierżawionym terenie.

6. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy oraz poniesieniem kosztów napraw tych szkód.
7. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy lub osobom trzecim na dzierżawionym terenie.
8. Przez okres obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianą nieruchomością, bez prawa domagania się ich zwrotu od Wyzierżawiającego.
9. Strony wyłączają stosowanie przepisu art. 662 § 1, 664, 674, 676 ustawy Kodeksu cywilnego do niniejszej umowy.

#### § 8

1. Po wygaśnięciu Umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w całości w stanie niepogorszonym, w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Na żądanie Wyzierżawiającego usunąć na własny koszt wszelkie przedmioty i poczynione przez siebie naniesienia i nakłady z przedmiotu dzierżawy.
3. Strony ustalają, że w przypadku opóźnienia ze strony Dzierżawcy w oddaniu przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karą umowną równą dwukrotnej wysokości stawki miesięcznej czynszu obowiązującej w dacie ustania stosunku dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia.
4. Płatność należności, o której mowa w ust. 3, będzie realizowana zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 2 - 9.

#### § 9

Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić:

- 1) Za porozumieniem stron,
- 2) Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
  - a) Dzierżawca naruszy zakaz wynikający z § 6 Umowy,
  - b) Dzierżawca dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu przez okres miesiąca od daty płatności wskazanej na fakturze lub w opłacie podatku od nieruchomości przekraczającej dwie raty.
  - c) Dzierżawca wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z jej przeznaczeniem.

#### § 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 11

Zmiana treści niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w tym jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

.....  
**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

.....  
**DZIERŻAWCA**