Warunki umowne

UMOWA DZIERŻAWY .....

zawarta w dniu ..... roku w Urzędzie Miasta w Piekarach Śląskich, pomiędzy Gminą Piekary Śląskie, 41-940 Piekary Śląskie, ul. Bytomska 84, NIP: 498-02-62-299, w imieniu i na rzecz której działają:

1. .....
2. .....

zwaną w dalszej części umowy "Wydzierżawiającą", a

.....

.....

zwaną/ym w dalszej części umowy "Dzierżawcą".

§ 1

1. Wydzierżawiająca oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Piekarach Śląskich na Osiedlu Andaluzja, obejmującej działkę nr 3095/4, obręb Kamień Zachód, o powierzchni 0,4824 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz), dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta.
2. Wydzierżawiająca oddaje Dzierżawcy do używania części nieruchomości opisanej w ust.1 **o powierzchni 340 m^2**, zwanej dalej "przedmiotem dzierżawy" zgodnie z załącznikiem mapowym *(załącznik nr 1 – mapa ewidencyjna terenu)*, stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

§ 2

Dzierżawca otrzymuje przedmiot dzierżawy pod drobne uprawy ogrodowe.

§ 3

1. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającej.
2. Wydzierżawiającej przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli wydzierżawionego gruntu pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy.
3. Wykorzystywanie przez Dzierżawcę gruntu w sposób sprzeczny z określonym w umowie, może stanowić podstawę:
   a) zmiany stawki czynszu niezwłocznie po powzięciu przez Wydzierżawiającą wiadomości o zmianie przeznaczenia wydzierżawionego gruntu,
   b) wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 4

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia ..... roku.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającej czynsz w wysokości .....zł (*słownie: .....)* netto rocznie. Do kwoty czynszu Wydzierżawiająca doliczy podatek VAT według obowiązującej stawki, tj.: w wysokości 23%, w kwocie ..... zł. Łączna wysokość czynszu dzierżawnego wynosi **..... zł** (*słownie: .....)* **brutto rocznie**.
2. W przypadku zmiany w obowiązujących przepisach stawki podatku VAT Wydzierżawiająca określi nową wysokość czynszu należnego od Dzierżawcy, z uwzględnieniem zmienionej stawki podatku VAT.
3. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać kwotę ..... zł netto oraz należny podatek VAT bez każdorazowego wezwania w terminie do 31 marca każdego roku, poczynając od roku ..... na rzecz Gminy Piekary Śląskie **PKO Bank Polski S.A.,** nr konta: **97 1020 2313 0000 3602 0556 3517** lub w kasie urzędu.
4. Wysokość czynszu dzierżawnego za ..... rok wyliczona proporcjonalnie od daty obowiązywania umowy dzierżawy oraz pomniejszona o wpłacone wadium w wysokości ..... zł wynosi ..... zł brutto i płatna jest w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.

ZD-774/25

§ 6

1. Wysokość czynszu ustalona została w wyniku przetargu ustnego, nieograniczonego na oddanie w dzierżawę nieruchomości gruntowej, położonej w Piekarach Śląskich na Osiedlu Andaluzja, przeprowadzonego w dniu .....roku.
2. Czynsz dzierżawny może być co roku podwyższony o procentowy wskaźnik inflacji ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.
3. W przypadku gdy Zarządzeniem Prezydenta Miasta zostaną ustalone nowe stawki opłat za dzierżawę nieruchomości gminnych, mogą one stanowić podstawę zmiany wysokości czynszu dzierżawnego ustalonego w niniejszej umowie.
4. O zmianie czynszu dzierżawnego, w sytuacji opisanej w § 6 ust. 2 oraz 3 Dzierżawca będzie zawiadomiony na piśmie.
5. W terminie czternastu dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę zawiadomienia, o którym mowa w § 6 ust. 4, Dzierżawca może na piśmie złożyć oświadczenie, w którym oświadczy, że nie przyjmuje nowej stawki czynszu dzierżawnego. Złożenie oświadczenia równoznaczne jest z rozwiązaniem umowy dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym w okresie wypowiedzenia Dzierżawca płaci dotychczasową stawkę czynszu. Brak oświadczenia ze strony Dzierżawcy w w/w terminie, uznaje się za przyjęcie nowej stawki czynszu.

§ 7

1. Dzierżawca niezależnie od czynszu dzierżawnego zobowiązany jest ponosić podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym podatek od nieruchomości.
2. W przypadku niedotrzymania terminów płatności czynszu dzierżawnego będą naliczane odsetki w wysokości ustawowej.

§ 8

Bez zgody Wydzierżawiającej, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wydzierżawiająca może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 9

Przekazanie przedmiotu dzierżawy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 10

1. Rozwiązanie niniejszej umowy może nastąpić:
   a) w każdym czasie w drodze porozumienia stron zawartego w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
   b) przez wypowiedzenie umowy złożone przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wydzierżawiająca ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące. Wydzierżawiająca zobowiązana jest w takim wypadku wezwać pisemnie Dzierżawcę do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając w tym celu trzymiesięczny termin od doręczenia wezwania i dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu umowa ulec może rozwiązaniu bez zachowania okresów wypowiedzenia poprzez pisemne oświadczenie złożone Dzierżawcy.

§ 11

1. W razie zbycia przez Wydzierżawiającą przedmiotu dzierżawy w czasie obowiązywania niniejszej umowy, w akcie przenoszącym własność przedmiotu dzierżawy na rzecz osoby nie będącej dotychczasowym Dzierżawcą, Wydzierżawiająca zobowiązuje się do powiadomienia nabywcy o treści zawartej umowy.
2. W przypadku zbycia przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiająca zobowiązuje się do powiadomienia na piśmie Dzierżawcy o dokonanym zbyciu przedmiotu dzierżawy i przejęciu praw i obowiązków Wydzierżawiającej, określonych w niniejszej umowie przez nabywcę, a także do wskazania osoby nabywcy przedmiotu dzierżawy. W takim przypadku Dzierżawca ma prawo do rozwiązania umowy, z zachowaniem 14 – dniowego okresu wypowiedzenia.
3. Dzierżawca jeśli zmieni adres korespondencyjny jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie o powyższym Wydzierżawiającą – Wydział Gospodarki Przestrzennej, pod rygorem przyjęcia przez Wydzierżawiającą dotychczasowego adresu Dzierżawcy jako właściwego oraz przesłania pism i wszelkiej korespondencji dla Dzierżawcy pod dotychczasowy adres *(siedzibę)* ze skutkiem doręczenia.

§ 12

1. Jakiekolwiek nakłady poniesione na gruncie przez Dzierżawcę nie podlegają rozliczeniu.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy należy przywrócić grunt do stanu sprzed zainwestowania.
3. Zakazuje się nasadzeń drzewostanu.
4. Dzierżawca nie może wznosić na gruncie jakichkolwiek obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane *(tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 418).*
5. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o stan techniczny i estetykę obiektów małej architektury, a po wygaśnięciu umowy usunąć obiekty.
6. Demontaż obiektów małej architektury nastąpi najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy dzierżawy. Koszty z tym związane pokryje Dzierżawca.
7. Dzierżawca w czasie trwania umowy dzierżawy zobowiązany jest dbać o porządek oraz ponosi pełną odpowiedzialność za mienie i bezpieczeństwo osób znajdujących się na przedmiocie dzierżawy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić Wydzierżawiającej wstęp na przedmiot dzierżawy w razie zaistnienia potrzeby związanej w szczególności z koniecznością dokonania pomiaru terenu czy dostępu do mediów.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy za protokołem zdawczo-odbiorczym najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy dzierżawy.
10. W przypadku dalszego użytkowania przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy, w tym również wcześniejszego jej rozwiązania, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającej wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości na zasadach wynikających z Zarządzenia Nr ORo.0050.438.2021 Prezydenta Miasta Piekary Śląskie z dnia 21 lipca 2021r. w sprawie ustalenia zasad postępowania w sytuacji bezumownego korzystania z nieruchomości należących do gminnego lub powiatowego zasobu nieruchomości Miasta Piekary Śląskie.

§ 13

1. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającej.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przeznaczony jest dla Dzierżawcy, a dwa dla Wydzierżawiającej.

....
(Dzierżawca)

.....
(Wydzierżawiająca)

Opr. M. Chudzińska
GPn.6845.1.52.2025

OPINIUJE SIĘ
POD WZGLĘDEM
FORMALNOPRAWNYM
RADCA PRAWNY
Łukasz Krawczyk
(KI-3168)