

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 Jabłonna (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 umową 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 2025 r. do dnia 2035 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 przysyłanie 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 przysyłanie 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 Wydzierżawiającego kwotą czynszu.
9. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu Wydzierżawiającemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 5

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca dokonał wpłaty na rachunek bankowy Wydzierżawiającego kaucji w wysokości jednego czynszu miesięcznego brutto co stanowi kwotę zł (słownie:)

wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający 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.

§ 6

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonać na przedmiocie dzierżawy trwałej zabudowy obiektem budowlanym.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim ani też obciążać przedmiotu dzierżawy innym prawem na rzecz osób trzecich.
3. Dzierżawcy przysługuje prawo wyrównania i utwardzenia terenu, wycinki drzew, wykonania ogrodzenia i bramy wjazdowej oraz wzniesienia tymczasowych obiektów budowlanych (wg definicji tymczasowego obiektu budowlanego w art. 3 pkt 5 Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.) i w tym zakresie niniejsza umowa stanowi prawo dysponowania przez Dzierżawcę przedmiotem dzierżawy na cele budowlane w związku z art. 32 ustawy Prawo budowlane. Niniejsza zgoda nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji niezbędnych do realizacji zamierzonych prac.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na przedmiocie dzierżawy.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów w szczególności: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarki odpadami, BHP oraz wymagań przeciwpożarowych.
3. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, że wszelkie podejmowane w wykonaniu niniejszej umowy czynności prawne i faktyczne podejmuje na własny koszt i ryzyko.
5. Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli terenu pod względem jego wykorzystania zgodnie z treścią niniejszej umowy.
6. Wydierżawiający nie bierze odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy zgromadzony na dzierżawionym terenie.
7. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy oraz poniesieniem kosztów napraw tych szkód.
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy lub osobom trzecim na dzierżawionym terenie.
9. Przez okres obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z wydierżawianą nieruchomością, bez prawa domagania się ich zwrotu od Wydierżawiającego.
10. 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 nie pogorszonym, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Po wygaśnięciu Umowy Dzierżawca obowiązany jest na żądanie Wydierżawiającego 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 Wydierżawiający 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 którykolwiek z zakazów 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 określonym w §2.

§ 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