

UMOWA DZIERŻAWY Nr/2025

zawarta 2025 r.

pomiędzy Gminą Piła, w imieniu której działa:

.....

zwaną dalej „**wydzierżawiającym**”

a

.....

zwanym/ą dalej „**dzierżawcą**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Pile, w rejonie ulicy Przemysłowej (obręb 36) oznaczonej geodezyjnie numerem działki **8** (PsV, RVI, PsVI, RIVb, ŁIV) o powierzchni 9,2914 ha; opisanej w księdze wieczystej nr PO11/00004786/8.
2. Wydierżawiający oddaje a dzierżawca przyjmuje w dzierżawę wyżej wymienioną nieruchomość o powierzchni **9,2914 ha**, tj. PsV, - 0,41 ha, RVI – 5,938 ha, PsVI – 0,72 ha, RIVb – 0,9206 ha, ŁIV – 1,3028 ha (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną w załączniku nr 1 do niniejszej umowy) z przeznaczeniem pod uprawę łąki, z zachowaniem ograniczonego prawa rzeczowego opisanego w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) księgi wieczystej nr PO11/00004786/8¹ (przebieg służebności określają załączniki nr 2 i 3).
3. Warunki dzierżawy: **bez prawa zabudowy, budowy ogrodzenia i trwałych nasadzeń /drzewa, krzewy/**.
4. Dostęp do drogi publicznej przewidziany przez istniejące drogi polne.

§ 2

Strony zawierają umowę na okres **od**..... **r. do**

§ 3

1. Wydierżawiający oddaje dzierżawcy przedmiot dzierżawy na następujących warunkach:
 - 1) dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz terenu przyległego w należytym porządku i czystości,
 - 2) dzierżawca zobowiązany jest do używania wydierżawionego terenu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 3) dzierżawca zobowiązany jest do nieoddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wydierżawiającego,
 - 4) dzierżawca zobowiązany jest do zgłoszenia obowiązku podatkowego z tytułu niniejszej umowy do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Piły,
 - 5) dzierżawca przejmuje nieruchomość wolną od długów, ciężarów i roszczeń na rzecz osób trzecich,
 - 6) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów (wycinka wyłącznie za zgodą wydierżawiającego w zakresie i na koszt dzierżawcy bez prawa zwrotu poniesionych

¹ W dziale III (Prawa, roszczenia i ograniczenia) księgi wieczystej nr PO11/00004786/8 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe, tj. odpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu m. in. na częściach o powierzchni 910 m² oraz 80 m² działki nr 8 (obręb 36) na rzecz Enea Operator Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu.

nakładów na ten cel) dzierżawca winien stosować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.),

- 7) w przypadku konieczności niwelacji terenu dzierżawca wykona ją we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel,
- 8) w przypadku konieczności uporządkowania terenu stanowiącego przedmiot dzierżawy, dzierżawca wykona go we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel.

2. Wszelkie odstępstwa od umowy mogą spowodować jej rozwiązanie w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4

1. Strony ustalają roczną wysokość czynszu za dzierżawę w kwocie **zł², płatne do 30 czerwca każdego roku, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.**

Wyżej wymieniony czynsz płatny jest w terminie do 30 czerwca każdego roku na rachunek bankowy wydzierżawiającego – PKO Bank Polski S. A. nr 98 1020 4027 0000 1002 1119 3242 bez uprzedniego wezwania do zapłaty. Spełnienie świadczenia pieniężnego następuje w dniu uznania rachunku bankowego wydzierżawiającego. Oznacza to, że pieniądze muszą być na rachunku bankowym wydzierżawiającego do 30 czerwca każdego roku. Za nieuiszczenie czynszu dzierżawy w terminie pobiera się odsetki za opóźnienie. Ponadto dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z windykacją należności, w tym koszty wezwań do zapłaty w wysokości odpowiadającej kosztom upomnienia w postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może rozwiązać dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia. W powyższym przypadku zdania drugiego art. 703 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny nie stosuje się. Aktualizacja stawek czynszu za dzierżawę może być przeprowadzana w okresach nie krótszych niż rok w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych (opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). Aktualizacja wysokości czynszu oraz zmiana rachunku bankowego nie wymaga zmiany umowy dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczenia czynszu w nowej wysokości, po otrzymaniu zawiadomienia od wydzierżawiającego.

2. Czynsz za okres od..... do r. wynosi **zł¹**. Na poczet czynszu, o którym mowa wyżej zalicza się wpłacone przez dzierżawcę wadium w kwocie **276,40 zł**. Do zapłaty pozostała kwota **zł¹, płatna w terminie do 30 września 2025 r.**, na warunkach, o których mowa w ust. 1.
3. Czynsz za okres od do r. wynosi **zł¹**, płatny w terminie do..... r., na warunkach, o których mowa w ust. 1.

§ 5

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach:

- 1) przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości do oddania w trwałe zarząd, oddania w użytkowanie wieczyste, do sprzedaży na prawach własności zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia,
- 2) rozwiązanie umowy może nastąpić również przed upływem terminu, na który umowa została zawarta w przypadku, gdy wydzierżawiony grunt stanie się niezbędny dla realizacji przez wydzierżawiającego inwestycji, z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6

W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości, w tym w przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, do której umowa dzierżawy wygasła, stosuje się opłatę obliczoną proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości, do wysokości 5 - krotnej stawki czynszu dzierżawy określonej w § 4 ust. 1 umowy.

² Dzierżawa gruntów przeznaczonych na cele rolnicze zwolniona jest z opodatkowania podatkiem VAT zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 r. poz. 361, z późn. zm.) w związku z § 3 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (Dz. U. z 2023 r. poz. 955, z późn. zm.).

§ 7

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli sposobu użytkowania przez dzierżawcę wydzierżawianej nieruchomości.

§ 8

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, dzierżawca jest zobowiązany:

- 1) oddać przedmiot dzierżawy w stanie odpowiadającym jego charakterowi i zasadom prawidłowej eksploatacji,
- 2) pozostawić dzierżawiony grunt bez zasiewów.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego.

§ 10

Niniejsza umowa dzierżawy została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje dzierżawca a dwa wydzierżawiający.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....