

-Wzór-
Umowa dzierżawy
Nr INO.6845...2024

Zawarta w dniu2024 r. pomiędzy:

Gminą Nowiny, ul. Białe Zagłębie 25, 26-052 Nowiny, REGON 291010665, NIP 959-146-89-22, reprezentowaną przez,

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a,

zwaną dalej **Dzierżawcą**

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest niezabudowana nieruchomość gruntowa (zwana dalej „grunt” oraz „nieruchomość”), oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr, położona w miejscowości Nowiny, obręb geodezyjny 4 - Wola Murowana, Gmina Nowiny.
2. Nieruchomość objęta niniejszą umową dzierżawy, a opisana w § 1 ust. 1, została oznaczona kolorem czerwonym na załączniku mapowym.

§ 2

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:
 - a) dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
 - b) nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek;
 - c) wpisy w księdze wieczystej do przedmiotowej nieruchomości dnia dzisiejszego nie uległy zmianie;
 - d) przedmiotowa nieruchomość została przygotowana do dzierżawy jako teren inwestycyjny do wykorzystania przez firmy z sektora MŚP w ramach projektu „Nowe tereny inwestycyjne w gminie Sitkówka-Nowiny szansą na rozwój gminy i regionu”, dofinansowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego;
 - e) wybór Dzierżawcy nastąpił w wyniku pisemnego przetargu ograniczonego;
 - f) nie bierze odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy, który zostanie zgromadzony na terenie wydzierżawionym;
 - g) wyraża zgodę Dzierżawcy na dokonanie na przedmiocie dzierżawy nakładów niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej określonej w ofercie złożonej do pisemnego przetargu ograniczonego, w szczególności, zgodnie z przedstawioną w ramach przetargu dokumentacją, w szczególności graficzną koncepcją zagospodarowania terenu i wizualizacją zamierzonej inwestycji, opisem planowanego zagospodarowania przedmiotu dzierżawy oraz propozycją harmonogramu prac na przedmiocie dzierżawy;

h) nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie lub zniszczenie przez osoby trzecie nakładów poczynionych na gruncie, w tym w szczególności za uszkodzenie lub zniszczenie spowodowane ponadnormatywnymi czynnikami meteorologicznymi (wichury, zamiecie, burze itd.).

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- a) posiada status MŚP w rozumieniu ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców oraz spełnia warunki określone w Załączniku 1 do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17.06.2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L187 z dn. 26.06.2014 r.);
- b) będzie wykorzystywał nieruchomości na cele związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą polegającą na
- c) wykona na własny koszt i we własnym zakresie na nieruchomości nakłady niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej określonej w ofercie złożonej do pisemnego przetargu ograniczonego, w szczególności, zgodnie z przedstawioną w ramach przetargu dokumentacją, w szczególności graficzną koncepcją zagospodarowania terenu i wizualizacją zamierzonej inwestycji, opisem planowanego zagospodarowania przedmiotu dzierżawy oraz propozycją harmonogramu prac na przedmiocie dzierżawy;
- d) zagospodaruje przedmiot dzierżawy w sposób określony w ust. 2 lit. c), w terminie wskazanym w harmonogramu prac stanowiącym załącznik do oferty w ramach przetargu;
- e) utworzy nowych miejsc pracy na terenie Gminy Nowiny;
- f) będzie wykorzystywał grunt zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności;
- g) zapoznał się ze stanem technicznym, faktycznym i prawnym nieruchomości i nie wnosi do niego zastrzeżeń;
- h) znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowią informację publiczną w rozumieniu art.1 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.

§ 3

1. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomości określoną w §1 ust. 1, a Dzierżawca nieruchomości tę przyjmuje w dzierżawę.
2. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu zawarcia umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) dokonania na własny koszt i we własnym zakresie niezbędnych robót adaptacyjnych mających na celu przystosowanie przedmiotu dzierżawy do umówionej działalności,

- b) prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych na przedmiocie dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz zapisami planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/271/05 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 27.10.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny z późn. zm. (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego Nr 282 poz. 3517 z dnia 07.12.2005 r.). Wszelkie obiekty stanowiące samowolę budowlaną zostaną usunięte z przedmiotu dzierżawy w trybie natychmiastowym na koszt i ryzyko Dzierżawcy,
- c) pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o przystąpieniu do wykonywania każdej inwestycji budowlanej, przekazania mu aktualnego harmonogramu przeprowadzenia planowanych prac oraz powiadomienia Wydierżawiającego o zakończeniu poszczególnych etapów prac, umożliwiając mu udział w czynnościach odbioru oraz wgląd do dokumentacji budowlanej. Strony uzgodnią oraz podpiszą protokół zakończenia prac budowlanych oraz ustalą na podstawie stosownych dokumentów wartość nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy,
- d) prowadzenia inwestycji budowlanych w sposób zapewniający bezpieczeństwo osób przebywających na terenie nieruchomości. W szczególności Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie czynności, zdarzenia i szkody powstałe w związku z wykonywaniem umowy (w tym wyrządzone osobom trzecim),
- e) poddania się w czasie trwania umowy kontroli Wydierżawiającego, celem sprawdzenia należytego wykonania postanowień umowy, w tym w szczególności pod kątem zgodności zrealizowanych robót budowlanych z przepisami prawa budowlanego, zgodności prowadzonej działalności z przedstawioną w ramach pisemnego przetargu ograniczonego ofertą,
- f) realizacji zaleceń pokontrolnych Wydierżawiającego. W przypadku, gdy z przeprowadzonej kontroli będzie wynikało, że Dzierżawca nie przestrzega zapisów umownych i nie stosuje się do zalecenia pokontrolnego, zostanie wezwany do złożenia wyjaśnień (ustnych lub pisemnych). Nie zastosowanie się przez Dzierżawcę do zaleceń pokontrolnych w terminie określonym przez Wydierżawiającego, stanowi podstawę do naliczenia z tego tytułu kary pieniężnej w wysokości 10% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego za każdy dzień opóźnienia w usunięciu nieprawidłowości. W przypadku nieusunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie określonym przez Wydierżawiającego pomimo upomnienia i naliczenia kary, Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie § 7 ust. 3 umowy,
- g) usunięcia z przedmiotowych nieruchomości wszelkich urządzeń i obiektów kubaturowych zarówno trwale jak i nietrwale związanych z gruntem oraz rzeczy ruchomych po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy i wydania przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydierżawiającego w stanie uporządkowanym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niewydania nieruchomości w

określonym terminie i na warunkach określonych przez Wydierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego należności w wysokości 50% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego, za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowych objętych niniejszą umową, na co Dzierżawca wyraża zgodę,

- h) uzyskania każdorazowo pisemnej zgody Wydierżawiającego w przypadku zamiaru poddzierżawy części wydierżawionej nieruchomości,
- i) postępowania z odpadami komunalnymi powstającymi na przedmiocie umowy w sposób w pełni zgodny z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz obowiązującymi uchwałami Rady Gminy Nowiny w przedmiocie gospodarki odpadami komunalnymi, a w szczególności z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nowiny. Obowiązek powyższy dotyczy całości odpadów komunalnych wszelkich rodzajów, powstających na terenie przedmiotu umowy przez cały czas obowiązywania umowy,
- j) do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu w wysokości określonej § 6 ust. 1 umowy,
- k) zagospodarowania przedmiotu dzierżawy w sposób określony w §2 ust. 2 lit. c), w terminie wskazanym w harmonogramie pracy stanowiący załącznik do oferty w ramach przetargu Nie zagospodarowanie nieruchomości we wskazanym terminie przez Dzierżawcę, z przyczyn przez niego zawinionych, stanowi podstawę do naliczenia z tego tytułu kary pieniężnej w wysokości 10% miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego za każdy dzień opóźnienia w usunięciu nieprawidłowości. W przypadku nie wykonania powyższych obowiązków w terminie określonym przez Wydierżawiającego pomimo upomnienia i naliczenia kary, Wydierżawiający ma prawo rozwiązania umowy w trybie § 7 ust. 3 umowy.
- l) zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów, wywóz śmieci i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej umowy oraz zapewnienie i utrzymywanie dostaw tychże mediów,
- m) zatrudnienia na podstawie umów o pracę ... osób w czasie trwania umowy. Zanonimizowane kopie umów zostaną przedstawione Wydierżawiającemu niezwłocznie po ich podpisaniu. Nie zawarcie ww. umów lub nie przedstawienie ich przez Dzierżawcę stanowi podstawę do naliczenia z tego tytułu kary pieniężnej w wysokości 10% czynszu dzierżawnego netto, powiększonej o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego za każdy dzień opóźnienia w usunięciu nieprawidłowości. W przypadku nieusunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w terminie określonym przez Wydierżawiającego pomimo upomnienia i naliczenia kary, Wydierżawiający będzie miał prawo rozwiązania umowy w trybie § 7 ust. 3 umowy.

§ 5

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać w użytkowanie, wynająć, poddzierżawić, czy udostępnić w innej formie przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej.

§ 6

1. Tytułem czynszu Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie roczne w wysokości (słownie:) plus należny podatek VAT według obowiązujących przepisów, przyjmując zgodnie z zaoferowaną w drodze pisemnego przetargu ograniczonego stawkę **złotych netto za 1m²** powierzchni.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego w ustalonej w § 6 ust. 1 wysokości, w terminie do 31 marca każdego roku obowiązywania niniejszej umowy, na podstawie wystawianej przez Wydierżawiającego faktury VAT.
3. W 2024 roku czynsz dzierżawny zostanie naliczony proporcjonalnie od daty obowiązywania umowy do końca roku, w którym umowa została zawarta, płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania przez Dzierżawcę.
4. Wadium wpłacone przez Dzierżawcę w celu udziału w pisemnym przetargu ograniczonym na dzierżawę przedmiotu umowy w wysokości złotych (słownie:) zalicza się na poczet części czynszu dzierżawnego za rok 2024.
5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Wydierżawiającego.
6. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu dzierżawnego, niezależnie od skutków przewidzianych w § 7 ust. 3 lit. a) umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia – bez odrębnego wezwania.
7. Strony zgodnie ustalają, że:
 - a) Wydierżawiający ma prawo do dokonywania waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego raz w roku o wskaźnik inflacji, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce;
 - b) w przypadku ustalenia przez uprawniony organ Gminy innych zasad waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego niż opisane w lit. a), waloryzacja stawek czynszu dzierżawnego będzie dokonywana zgodnie z tymi zasadami, na co Dzierżawca wyraża zgodę;
8. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 7 lit. a) oraz lit. b) nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia stosownego aneksu. Wydierżawiający zobowiązany jest jedynie do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej

obowiązywania. Pismo powiadamiające o nowej wysokości czynszu stanowić będzie integralną część jednolitego tekstu umowy dzierżawy.

9. Powiadomienie, o którym mowa w ust. 8 nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług. Należny podatek VAT Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami.

10. Wysokość i charakter nakładów poniesionych na urządzenie nakładów na przedmiocie dzierżawy nie ma wpływu na wysokość ustalonego i pobieranego przez Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego, jak również nie stanowi podstawy do zgłaszania jakichkolwiek innych roszczeń po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres określony do dnia r. i obowiązuje strony od dnia r.

2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron, w każdym czasie, z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na piśmie.

2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na skutek zgodnych oświadczeń woli.

3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa dochodzenia przez Dzierżawcę roszczeń odszkodowawczych oraz bez prawa zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na urządzenie nieruchomości, a w szczególności dokonanych ulepszeń w przypadku:

a) zalegania z płatnością rocznego czynszu dzierżawnego w terminach i wysokości określonej w umowie dzierżawy, z zastosowaniem art. 703 kodeksu cywilnego,

b) samowolnego oddania w użytkowanie, wynajęcia, poddzierżawy, czy udostępnienia w innej formie przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej,

c) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy lub jego części bez zgody Wydierżawiającego,

d) prowadzenia przez Dzierżawcę działalności na przedmiocie dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, złożoną w ramach pisemnego przetargu ograniczonego ofertą i niezaprzestania tej działalności w terminie określonym przez Wydierżawiającego pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia.

4. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, Dzierżawca jest zobowiązany, po otrzymaniu stosownego wezwania, jednak nie później niż w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania podjąć czynności zmierzające do wydania przedmiotu dzierżawy w stanie, w jakim został on przekazany Dzierżawcy, wolnym od wszelkich urządzeń i obiektów kubaturowych zarówno trwale i nietrwale związanych z gruntem oraz rzeczy ruchomych stanowiących własność Dzierżawcy oraz w stanie uporządkowanym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Jeżeli nieruchomość nie zostanie zwrócona w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 50% czynszu dzierżawnego netto powiększonego o należny podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dniu

powstania obowiązku podatkowego za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z nieruchomości objętych niniejszą umową, na co dzierżawca wyraża zgodę.

5. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca wyda Wyzierzawiającemu nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki.

6. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu Dzierżawcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot poddzierżawy, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień wskazanych w niniejszej umowie.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierzawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Dzierżawca

Wyzierzawiający

.....

.....