

UMOWA DZIERŻAWY nr
(projekt)

zawarta w dniu 2024 r. w Zbuczynie pomiędzy:

Gminą Zbuczyn, z siedzibą przy ul. Jana Pawła II 1, 08-106 Zbuczyn NIP ..., REGON ..., reprezentowaną przez:

- Huberta Pasiaka – Wójta Gminy Zbuczyn,
za kontrasygnatą Wojciecha Kubaka – Skarbnika Gminy Zbuczyn
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

....., zwanym dalej „Dzierżawcą”
łącznie zwanymi Stronami.

W rezultacie przeprowadzenia przetargu pisemnego nieograniczonego, zawarta została umowa następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków (dzierżawa) nieruchomość gruntową położoną w m. Rówce, gm. Zbuczyn, o nr ew. 556 (obręb Rówce), o powierzchni 14.0324 ha, wraz ze znajdującym się na niej zbiornikiem wodnym (zalewem) o powierzchni 7.7495 ha, urządzeniami hydrotechnicznymi oraz obiektami małej architektury (dalej „nieruchomość”)
2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, objęta jest księgą wieczystą Nr SIIS/00101539/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy stanowi jego wyłączną własność i nie jest przedmiotem roszczeń osób trzecich.
2. Dzierżawca oświadcza, że nieruchomość, w tym jej położenie, przebieg granic, powierzchnia oraz stan gospodarczy istniejący w dniu zawarcia umowy, jest mu znana i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

§ 3

Umowa dzierżawy została zawarta na okres 15 lat, począwszy od dnia jej podpisania, z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania na warunkach określonych w § 10 umowy.

§ 4.

1. Na nieruchomości realizowana będzie działalność w zakresie gospodarki rybacko - wędkarskiej oraz rekreacyjna, wypoczynkowa, sportowa i turystyczna.
2. Sposób wykorzystania nieruchomości i rodzaj prowadzonej na jej terenie działalności określone zostały w załączniku nr 1 do niniejszej umowy (*dokument tożsamy z załącznikiem nr*

I do Regulaminu przetargu) oraz w Ofercie Dzierżawcy, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i celem niniejszej umowy, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki przez cały czas trwania dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych i innych związanych z dzierżawą przedmiotu umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wyzierżawiającego na wykonanie wszelkich inwestycji na terenie nieruchomości, obejmującej co najmniej zakres inwestycji i jej planowane koszty. Strony ustalają, iż inwestycja taka uznana zostanie za ulepszenie w obcym środku trwałym, w związku z czym po zakończeniu inwestycji Dzierżawca zobowiązany jest przekazać protokół zakończenia prac oraz przedstawić końcowy kosztorys i przyjętą stawkę amortyzacji.
4. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawcę obciążają opłaty za zużytą wodę, dystrybucję i zużytą energię elektryczną, za wywóz nieczystości i odpadów w okresie obowiązywania umowy dzierżawy.
6. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek publicznoprawny związane z dzierżawionymi nieruchomościami.
7. Na Dzierżawcy ciąży wszelkie koszty związane z corocznym kompleksowym przygotowaniem dzierżawionej nieruchomości w tym zbiornika wodnego do sezonu oraz utrzymywanie dzierżawionej nieruchomości, w tym zbiornika wodnego, w należyтым stanie przez cały okres trwania dzierżawy.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania porządku i ładu na terenie dzierżawionej nieruchomości, w tym do bieżącego koszenia terenu dzierżawy oraz do zawarcia umów ze służbami komunalnym na odbiór odpadów na cały okres dzierżawy. Na żądanie, Dzierżawca będzie zobowiązany do przedłożenia Wyzierżawiającemu kopii zawartych umów.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do gospodarowania dzierżawionym zbiornikiem wodnym w sposób określony w decyzji – pozwoleniu wodnoprawnym wydanego przez Starostę Siedleckiego w dniu 25 sierpnia 2008 r., znak RŚ.6223-14/08, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5.
10. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania terenu dzierżawy wraz z jej otoczeniem we właściwym stanie sanitarno-epidemiologicznym.
11. Dzierżawca jest zobowiązany do należytej konserwacji urządzeń, obiektów i budowli znajdujących się na nieruchomościach.
12. Dzierżawca jest zobowiązany do bieżących napraw urządzeń, obiektów i budowli.
13. Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia gospodarki wędkarskiej (prowadzenia łowiiska, zarybiania zbiornika).

14. Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzania na swój koszt przeglądów z okresowej kontroli rocznej oraz kontroli okresowej pięcioletniej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawiania Wydierżawiającemu kopii protokołów z przeprowadzonych przeglądów.
15. Na zasadach wynikających z przepisów prawa, z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca przejmuje odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy lub doznanej na terenie dzierżawy.

§ 6.

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy nieruchomość do umówionego użytku w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy w każdym czasie, bez uprzedniego powiadomienia Dzierżawcy i dokonania kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
3. Wydierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy wglądu do dokumentów księgowych w zakresie poniesionych nakładów inwestycyjnych w obcy środek trwałe, amortyzacji i aktualnej wyceny wartości bilansowej celem dokonania kontroli.
4. Wydierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy przywrócenia do stanu pierwotnego środka trwałego poddanego ulepszeniu niezgodnie z uzyskaną od Wydierżawiającego zgodą w zakresie prac i planowanych kosztów. W przypadku przekroczenia planowanego kosztorysu Dzierżawca ma obowiązek przedstawienia stosownego uzasadnienia a Wydierżawiający zastrzega sobie prawo nieuznania zwiększonych kosztów w końcowym rozliczeniu przedmiotu dzierżawy.
5. Do obowiązków Wydierżawiającego należy konserwacja koryta rzeki Zbuczynki na długości zbiornika w km 4+300 do 5+100. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Wydierżawiającemu dzierżawionych nieruchomości w celu wykonania ww. obowiązków. O terminie przeprowadzenia ww. obowiązków Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę drogą elektroniczną na co najmniej 5 dni przed ich wykonaniem.
6. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody majątkowe i osobowe Dzierżawcy i osób trzecich, powstałe na terenie objętym dzierżawą.
7. Wydierżawiający w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostaną roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Dzierżawcę.

§ 7

1. W przypadku inwestycji w przedmiot dzierżawy, Dzierżawca będzie każdorazowo zobowiązany do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego, obejmującej co najmniej uzgodniony zakres prac i planowane koszty ich wykonania. Co do zasady, dzierżawca nie będzie miał prawa do odliczania poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy od czynszu dzierżawnego, chyba że strony uzgodnią inny sposób wzajemnych rozliczeń.
2. Wydierżawiający rozważy partycypację w kosztach realizowanych przez Dzierżawcę działań inwestycyjnych o znacznej wartości, przyczyniające się do wzrostu wartości nieruchomości, na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 8.

1. Strony umowy postanawiają, że roczny czynsz dzierżawny wynosi zł brutto.
2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić W ydzierżawiającemu czynsz w równych ratach kwartalnych w kwocie zł (słownie:)
3. W przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku VAT, wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1 - 2 skorygowana będzie o obowiązującą stawkę podatku VAT.
4. Czynsz naliczany będzie od daty przekazania Dzierżawcy nieruchomości do daty zwrotu nieruchomości W ydzierżawiającemu w związku z rozwiązaniem umowy. Daty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym określone będą w stosownych protokołach zdawczo-odbiorczych.
5. Jeżeli:
 - 1) przekazanie gruntu Dzierżawcy nie nastąpi pierwszego dnia kwartału;
 - 2) przekazanie gruntu W ydzierżawiającemu w związku z rozwiązaniem umowy nie nastąpi ostatniego dnia kwartału- czynsz, odpowiednio, za pierwszy lub ostatni kwartał dzierżawy ustalony zostanie w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania dzierżawy w pierwszym lub ostatnim kwartale dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz w ciągu 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, z uwzględnieniem ust. 9.
7. Czynsz płatny będzie przelewem na następujący rachunek bankowy W ydzierżawiającego:
8. W ydzierżawiający będzie wystawiał faktury z tytułu czynszu w terminie do dnia 5 marca, 5 czerwca, 5 września i 5 grudnia każdego roku dzierżawnego.
9. Termin płatności uważa się za zachowany, jeżeli uznanie rachunku bankowego W ydzierżawiającego nastąpi najpóźniej ostatniego dnia terminu, o którym mowa w ust. 7.
10. Wysokość czynszu będzie waloryzowana 1 raz w roku, w oparciu o zmiany średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych określonego w Komunikacie Prezesa GUS, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy. Zmiana czynszu w powyższym trybie następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy i nie stanowi zmiany niniejszej umowy wymagającej zawierania aneksu.
11. Zmiana wysokości czynszu, o której mowa w ust. 10 nie może skutkować obniżeniem czynszu w stosunku do jego dotychczasowej wysokości.
12. Dzierżawca upoważnia W ydzierżawiającego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy.
13. Strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawcy nie przysługuje prawo do potrącania z czynszu żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń skierowanych przeciwko W ydzierżawiającemu.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 9.

1. Umowę dzierżawy może wypowiedzieć każda ze stron, z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za jeden okres płatności, po wcześniejszym uprzedzeniu i udzieleniu jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 2) oddania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego;
 - 3) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, w szczególności niezgodnie z § 4 i 5 umowy albo w sposób uciążliwy dla okolicznych mieszkańców bądź środowiska;
 - 4) nierealizowania przez Dzierżawcę działań, w szczególności o charakterze inwestycyjnym, do których wykonania zobowiązał się w Ofercie;
 - 5) utrudniania dokonania czynności kontrolnych, o których mowa w § 6 ust. 2 i 3.
3. Umowa dzierżawy może być rozwiązana w każdym czasie, za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia zawierającego w szczególności termin rozwiązania umowy i wydania (zwrotu) przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu.
4. Rozwiązanie umowy w każdym przypadku wymaga zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. Bez względu na powód i tryb rozwiązania umowy:
 - 1) Wyzierżawiający zatrzyma nakłady poczynione przez Dzierżawcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości a Dzierżawcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy zwiększających jego wartość lub użyteczność, chyba że strony postanowiły inaczej uzgadniając warunki finansowania i rozliczania nakładów inwestycyjnych w trybie § 7 ust. 2 umowy;
 - 2) w przypadku stwierdzenia szkód i strat w mieniu Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający ma prawo roszczeń od Dzierżawcy tytułem wyrównania tych szkód i strat.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

