

UMOWA DZIERŻAWY numer

zawarta dnia 01.01.2022 r. w Pawłowicach pomiędzy Gminą Pawłowice z siedzibą Urzędu Gminy w Pawłowicach ul. Zjednoczenia 60 /NIP 638-164-24-18, Regon 276258316/ zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym” reprezentowaną przez:

Wójta Gminy Pawłowice – Franciszka Dziendziela, a zwanym w dalszej części „Dzierżawcą”.

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę na okres 8 lat tj. od dnia 25.01.2022 r. do dnia 24.01.2030 r. nieruchomości o łącznej powierzchni 1,5192 ha oznaczoną numerami działek: 1648/16, 1651/18, 2693/20, arkusz 3, obręb Warszawice, zapisanej w księdze wieczystej GL1J/00000705/2. z zastrzeżeniem postanowienia określonego w ust. 1a
- 1a. południową część kompleksu działek określonych w § 1. pkt 1 o powierzchni 1,1 ha wydierżawiający oddaje na okres od 01.09.2022 r. do 24.01.2030 r.
2. Wydierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
3. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na działalność rolniczą.
4. Nieruchomość określona w § 1. pkt 1 w ewidencji gruntów i budynków stanowi użytki: RIIB 1,3075 ha, S RIIB 0,1369 ha, Br III B 0,0748 ha.
5. Dzierżawca oświadcza, iż granice wydierżawianej nieruchomości zostały mu okazane w terenie, a także, iż został poinformowany o tym, że okazane granice są orientacyjne, a ich wskazanie odbyło się na podstawie posiadanej przez Wydierżawiającego dokumentacji, bez wskazania geodezyjnego i że z tego tytułu nie będzie rościł w stosunku do Wydierżawiającego teraz i w przyszłości żadnych pretensji.

§ 2.

1. Nieruchomość określoną w § 1. pkt 1 Wydierżawiający oddaje w dzierżawę za czynsz roczny w wysokości .. zł netto + VAT (usługa zwolniona od podatku) = .. zł brutto, (słownie brutto złotych: ... 00/100), ustalony w drodze przetargu ustnego nieograniczonego w formie licytacji ogłoszonego na podstawie zarządzenia Nr OR.0050.138.2021 Wójta Gminy Pawłowice z dnia 20.12.2021 r.
2. Kwota czynszu płatna każdego roku do 15 maja na konto Gminy Pawłowice w Banku Spółdzielczym Pawłowice, nr 49844700050000001320000001. Po tym terminie będą naliczane odsetki ustawowe.
3. Niezależnie od czynszu określonego wyżej, Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Jeżeli w czasie trwania stosunku dzierżawy nastąpi zmiana urzędowa stawki podatku VAT Wydierżawiający określi wysokość czynszu brutto stosownie do okoliczności uzasadniających zmianę, bez konieczności zmiany umowy.
5. Gmina Pawłowice jest podatnikiem podatku VAT (NIP 638-164-24-18, Regon 276258316).

§ 3.

1. Strony umowy postanawiają, że niniejsza umowa jest związana z działalnością gospodarczą Wydierżawiającego i stosuje się do niej przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz 424).
2. W razie uchybienia terminom zapłaty określonym w umowie, Wydierżawiającemu przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych w wysokości określonej właściwymi przepisami w tym zakresie. Zmiana wysokości odsetek nie wymaga wprowadzenia aneksu do umowy.
3. Niezależnie od uprawnienia z pkt 2 Wydierżawiającemu za opóźnienie w zapłacie przysługuje, bez wezwania, równowartość 40 euro tytułem rekompensaty za koszty odzyskania należności.
4. Szczegółowy mechanizm obliczenia odsetek oraz równowartości 40 euro reguluje art. 7 i art. 10 ustawy powołanej w pkt 1.

§ 4.

Wydierżawiający nie wyraża zgody na poddzierżawienie przedmiotu niniejszej umowy w całości lub w części.

§ 5.

1. Wydierżawiającemu służy prawo wstępu na teren nieruchomości w celu kontrolowania jej wykorzystania. Zmiana przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości wymaga zgody Wydierżawiającego.

2. Wyzierzawiający ma prawo ograniczyć korzystanie z nieruchomości przez Dzierżawcę poprzez zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości: ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów, i energii elektrycznej, oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji. Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie w związku z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości spowodowanymi przez Wyzierzawiającego.
3. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim oraz za mienie Dzierżawcy położone w granicach dzierzawionego gruntu.

§ 6.

1. Przedmiot umowy będzie używany przez Dzierżawcę dla celów określonych w § 1 pkt. 3 niniejszej umowy, zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, oraz przepisów sanitarnych, jak również przepisów porządkowych wydanych przez właściwe władze.
2. Wszelkie zmiany i adaptacje przeprowadzone na wydzierzawionej nieruchomości może Dzierżawca dokonać po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od Wyzierzawiającego na własny koszt. W szczególności Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego wznosić na dzierzawionym gruncie żadnych budynków, budowli i innych obiektów, także o nietrwałej konstrukcji jak również dokonywać nasadzeń oraz wycinki drzew i krzewów.
3. W przypadku zakończenia dzierzawy, Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów, o których mowa w § 6 pkt. 2.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierzawy oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierzawy.
5. Nieruchomość będąca przedmiotem dzierzawy winna być zagospodarowana zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolnej każdego roku w terminie do 31 lipca, zgodnie z określonym w umowie celem z zastrzeżeniem postanowienia określonego w ust. 5a.

5a. Pozostałości po zabudowaniach znajdujące się w północnej części kompleksu na działkach określonych w § 1. pkt 1 Dzierżawca zobowiązany jest do uprzątnięcia na własny koszt w terminie do 31.08.2022 r. Teren z pozostałościami po zabudowaniach należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich w okresie obowiązywania umowy dzierzawy z szczególnym uwzględnieniem okresu prowadzenia robót. Odpowiedzialność za prowadzone prace i bezpieczeństwo w miejscu uprzątnięcia pozostałości po zabudowaniach ponosi Dzierżawca. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów związanych z uprzątnięciem pozostałości po zabudowaniach.

§ 7.

Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie począwszy od 2023 r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała spisania aneksu do umowy.

§ 8.

1. W przypadku zmiany przeznaczenia nieruchomości lub zamiaru zbycia Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zastosowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z 6 miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z przedmiotu dzierzawy w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 niniejszej umowy stanie się dla Dzierżawcy nieuzasadnione lub zbędne.
3. Wyzierzawiający może rozwiązać stosunek dzierzawy bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, a w szczególności, gdy Dzierżawca:
 - a) zalega z zapłatą czynszu dzierzawnego lub z innymi opłatami związanymi z dzierzawą,
 - b) dokona zmiany sposobu korzystania z przedmiotu dzierzawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego,
 - c) poddzierzawi lub odda w bezpłatne używanie osobom trzecim całość lub część przedmiotu dzierzawy, a także przeniesienie na osoby trzecie prawa wynikające z niniejszej umowy dzierzawy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego,
 - d) nie zagospodaruje nieruchomości będącej przedmiotem dzierzawy zgodnie z zasadami określonymi § 6. pkt 5 oraz w § 6. ust. 5a.
4. Oświadczenie Wyzierzawiającego o rozwiązaniu umowy na skutek okoliczności określonych w § 8 wymaga dla swej ważności formy pisemnej. Strony postanawiają, że w razie zaniedbania przez Dzierżawcę obowiązku zawiadomienia Wyzierzawiającego o zmianie adresu w terminie 7 dni

W

od dnia zaistnienia zmiany, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli zostanie wysłane na adres podany w niniejszej umowie.

5. W przypadku niewydania nieruchomości przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu w terminie przewidzianym w niniejszej umowie lub w terminie określonym w trybie rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 10,00 zł (słownie złotych: dziesięć 00/100) za każdy dzień zwłoki związany z niewydaniem nieruchomości.
6. W przypadku niewydania nieruchomości przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu w terminie przewidzianym w niniejszej umowie lub w terminie określonym w trybie rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca wyraża zgodę na jednostronne przejęcie nieruchomości przez Wydierżawiającego oraz zawierając niniejszą umowę udziela nieodwołalnego pełnomocnictwa Wydierżawiającemu do jednostronnego przejęcia nieruchomości przez Wydierżawiającego i zrzeka się ewentualnych roszczeń z tytułu nakładów poniesionych w trakcie trwania niniejszej umowy.

§ 9.

1. Dzierżawca oświadcza, że tytułem zabezpieczenia wymagalnych roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy, w szczególności zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług, zapłaty ewentualnych kar umownych, odsetek ustawowych, Dzierżawca wpłaci kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto tj. zł brutto, (słownie brutto złotych: ...), na konto Urzędu Gminy w Pawłowicach w Banku Spółdzielczym Pawłowice nr 92844700050000001320000003.
2. W przypadku podstaw do potrąceń Wydierżawiający zaliczy kaucję na poczet należności.
3. W przypadku braku podstaw do potrąceń Wydierżawiający zobowiązuje się zwrócić kaucję wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę najpóźniej w ciągu jednego miesiąca po zakończeniu umowy dzierżawy.
4. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego stosunku dzierżawy bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, o którym mowa w § 8 Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 4 500,00 zł (słownie złotych: cztery tysiące pięćset 00/100).

§ 10.

W przypadku, gdy nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy nie zostanie przekazana przez poprzedniego dzierżawcę Wydierżawiającemu w terminie, wykonanie niniejszej umowy ulega zawieszeniu do czasu rzeczywistego przekazania nieruchomości przez poprzedniego dzierżawcę. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w związku z zawieszeniem wykonania niniejszej umowy z powodu niewydania nieruchomości w terminie przez poprzedniego dzierżawcę.

§ 11.

1. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12.

1. Umowa w pełnej treści za wyjątkiem danych, których udostępnienie nie jest możliwe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów podlega udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Pawłowice.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną o ochronie danych osobowych RODO.

§ 13.

Umowę sporządzono w 2 egz., z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a 1 egz. Wydierżawiający.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca

SKARBNIK
GMINY PAWŁOWICE

Barbara Szulińska

Kierownik Referatu Gospodar-
Przestrzennej, Geodezji i Mienia

Tadeusz Zawadzki

Bartosz Ostronowski
RADCA PRAWNY
Kz. 3199

WÓJT

Franciszek Dziendziel

Klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - RODO) (Dz. Urz. UE L 2016 Nr 119, s.1) informuję, że:

1. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Gminy Pawłowice jest Wójt Gminy Pawłowice z siedzibą w Urzędzie Gminy Pawłowice, ul. Zjednoczenia 60, 43-250 Pawłowice, tel. 32 47- 56-300, adres e-mail: gmina@pawlowice.pl;
2. Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych: ul. Zjednoczenia 60, 43-250 Pawłowice, tel. 32 47- 56-312, adres e-mail: i.kielkowska@pawlowice.pl;
3. Celem przetwarzania danych osobowych jest zawarcie umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiących zasób gminy;
4. Przetwarzanie, podanych danych osobowych, odbywa się na podstawie art. 6 ust. 1 lit b) i c) RODO - przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy, przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze;
5. Dane osobowe nie będą przekazane odbiorcom, państwom trzecim, organizacjom międzynarodowym, innym niż upoważnione na podstawie przepisów prawa;
6. Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu, wskazanego w pkt. 3, lecz nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji (5 lat po zakończeniu umowy dzierżawy lub najmu, licząc od 1 stycznia roku następnego po dacie zakończenia sprawy);
7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale konieczne w celu zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiących zasób Gminy Pawłowice;
8. Na podstawie art. 15 – 19 RODO, przysługuje Państwu prawo dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania;
9. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania;
10. Macie Państwo prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznacie Państwo, iż przetwarzanie danych osobowych Państwa dotyczących, narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r.