

## UMOWA DZIERŻAWY NR POR.6845.19.2023 - PROJEKT

zawarta w dniu ..... 2023 r. w Juchnowcu Kościelnym pomiędzy:

**Gminą Juchnowiec Kościelny** z siedzibą w Juchnowcu Kościelnym, ul. Jaśminowa 19, 16-061 Juchnowiec Kościelny, NIP 966 18 13 207, Regon 050659355, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”, reprezentowaną przez:

**Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny – Krzysztofa Marcinowicza,**

a

**Panem/Panią .....**, synem/córką ....., legitymującym się dowodem osobistym ....., wydanym przez ....., ważnym do dnia ..... r., Pesel ....., zamieszkałym ....., ....., zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą,**

Na podstawie uchwały Nr XXXVII/407/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 7 marca 2022 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Juchnowiec Kościelny oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, na podstawie zarządzenia Nr ORG.0050.521.2023 Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przeznaczenia do dzierżawy w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Juchnowiec Kościelny, położonej w obrębie 29- Pańki, gmina Juchnowiec Kościelny oraz zgodnie z protokołem z przeprowadzenia przetargu z dnia .....r. **zawiera się umowę o następującej treści:**

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w obrębie geodezyjnym Pańki, gm. Juchnowiec Kościelny, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 86 o powierzchni 0,34 ha, zapisanej w księdze wieczystej BI1B/00071046/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych.

### § 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje w dzierżawę nieruchomość oznaczoną jako niezabudowana działka nr 86 o powierzchni 0,34 ha, obręb 29- Pańki, figurującą w ewidencji gruntów jako K- użytki kopalne, z przeznaczeniem pod uprawy rolne.
2. Przedmiot dzierżawy został oznaczony kolorem czerwonym na kopii mapy, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej umowy.

### § 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **trzech lat** – od dnia **01 stycznia 2024 r.** do dnia **01 stycznia 2027 r.**
2. **Wydzierżawiający** może wypowiedzieć niniejszą umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w szczególności w następujących wypadkach:
  - 1) przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży;
  - 2) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby inwestycyjne Gminy;
  - 3) konieczność zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkalne;
  - 4) użytkowania niezgodnego z ustaleniami planu miejscowego.

3. W przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, o których mowa w § 4, § 5 i § 7 ust. 1, **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, co będzie skutkować obowiązkiem uiszczenia przez **Dzierżawcę** kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu ustalonego w § 3 ust. 1.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie, na zasadzie porozumienia stron.

### § 3

1. Roczny czynsz dzierżawy nieruchomości opisanej w § 1 umowy wynosi ..... **zł** (słownie: ..... 00/100) zgodnie z wylicytowaną stawką, wpisaną w protokole o wynikach pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego z dnia ..... Czynsz jest zwolniony z podatku VAT.
2. Opłata roczna określona w § 3 ust. 1, **Dzierżawca** zobowiązany jest wносить do 30 – tego kwietnia każdego roku z góry, bez osobnego wezwania na rachunek: BS w Juchnowcu Górnym **47 8074 0003 0000 1661 2000 0020**.
3. W przypadku zwłoki pobierane są odsetki w ustawowej wysokości, które należy wnieść bez osobnego wezwania na wyżej wskazany rachunek.
4. Strony ustalają, iż wysokość czynszu podlega waloryzacji raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

### § 4

1. **Dzierżawca** bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** nie może:
  - 1) oddawać przedmiotu umowy osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać bądź podnajmować,
  - 2) przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy w całości lub części na rzecz osób trzecich,
  - 3) zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a w szczególności wydobywać piasku, żwiru i torfu.
2. **Dzierżawca**, w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania rolniczego, **może usunąć** drzewa lub krzewy **za zgodą** **Wydzierżawiającego**.
  - 1) Usunięcie drzew lub krzewów, odbywa się w zakresie **Dzierżawcy** i na jego koszt.
  - 2) W przypadku usunięcia drzew i krzewów, **Dzierżawca** nie będzie rościć żadnych zobowiązań do spłaty ani żądać obniżenia czynszu z tego tytułu od **Wydzierżawiającego**.
3. W przypadku naruszenia postanowień umowy ustalonych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 niniejszego paragrafu oraz § 5 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, do czasu usunięcia ww. naruszenia, **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w postaci opłaty za każdy dzień, w wysokości odpowiadającej opłacie, o której mowa w § 3 ust. 1 a w przypadku naruszenia postanowień umowy ustalonych w ust. 1 pkt 3 niniejszego paragrafu, **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 10 krotnej opłaty, o której mowa w § 3 ust. 1.



## § 5

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do:

- 1) utrzymywania w należytym porządku i czystości dzierżawionej nieruchomości,
- 2) dokonywania wszelkich opłat i podatków, w tym podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Juchnowiec Kościelny.

## § 6

1. **Dzierżawca** wpłacił w dniu ..... kaucję zabezpieczającą (wadium, które zostało zaliczone na poczet kaucji), w wysokości **57,00 zł** (słownie: *pięćdziesiąt siedem złotych i 00/100*), na rachunek: BS w Juchnowcu Górnym **68 8074 0003 0000 1661 2000 0030**.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez **Dzierżawcę** opłat czynszowych, za świadczenia dodatkowe i innych związanych z dzierżawą nieruchomości. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty **Dzierżawca** jest zobowiązany do jej uzupełnienia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia **Wydzierżawiającego** o obowiązku uzupełnienia kaucji.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od daty zwrotu przedmiotu dzierżawy na rachunek bankowy wskazany przez **Dzierżawcę**.

## § 7

1. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo dokonywania trwałych nakładów na przedmiocie dzierżawy.
2. Po rozwiązaniu niniejszej umowy, **Dzierżawca** zobowiązany jest uporządkować teren i zwrócić **Wydzierżawiającemu** przedmiot dzierżawy bez prawa żądania odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów i utraconych korzyści oraz doprowadzić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego na własny koszt.
3. Podstawę do ustalenia stanu zwracanej nieruchomości stanowi protokół zdawczo – odbiorczy.
4. Niewykonanie zobowiązań wynikających z ust. 2 w ciągu miesiąca od zakończenia umowy, spowoduje przeprowadzenie ww. czynności przez **Wydzierżawiającego** na koszt **Dzierżawcy**.
5. W przypadku nie zwrócenia nieruchomości w ciągu miesiąca od zakończenia umowy, **Wydzierżawiający** naliczy **Dzierżawcy** kary umowne, zgodnie z § 10 Zarządzenia Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 6 grudnia 2022 r. ORG.0050.415.2022 w sprawie *ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Juchnowiec Kościelny*.

## § 8

Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli wydzierżawionego terenu pod względem zgodności jego wykorzystywania z treścią niniejszej umowy i stanu nieruchomości.

## § 9

**Dzierżawca** zobowiązuje się w terminie trzymiesięcznym, przed zakończeniem dzierżawy, powiadomić pisemnie **Wydzierżawiającego** o zamiarze dalszej dzierżawy.

#### § 10

Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 11

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 12

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

#### § 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje **Dzierżawca**, a dwa pozostają **Wydzierżawiającemu**.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**