

UMOWA DZIERŻAWY

W dniu w Golubiu – Dobrzyniu została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Gminą Golub – Dobrzyń, ul. Plac 1000 – lecia 25, 87 – 400 Golub – Dobrzyń, reprezentowaną przez:

Wójta Gminy – Marka Ryłowicza,
Skarbnika Gminy – Iwonę Górską
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
reprezentowanym/ą przez,
zwaną dalej „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§1

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 2 umowy stanowi mienie komunalne Gminy Golub – Dobrzyń.

§2

1. Przedmiotem umowy jest grunt o powierzchniha, oznaczony nr geodezyjnym działki, obręb geodezyjny Wrocki, gmina Golub – Dobrzyń.
2. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy nieruchomość opisaną w ust. 1, przedstawioną na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Dzierżawca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego poddzierżawić lub w inny sposób odstępować, na rzecz osób trzecich, przedmiotu dzierżawy w całości lub w części z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu.
5. Dzierżawca może poddzierżawiać przedmiot umowy osobom trzecim powiązanym z nim kapitałowo lub/i osobowo, o ile poinformuje o tym Wydzierżawiającego w formie pisemnej i każdorazowo uzyska jego zgodę.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydzierżawiającemu projektu umowy poddzierżawy i/lub umowy użyczenia z osobą trzecią.
7. Jakakolwiek umowa określona w ust. 6 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wydzierżawiający wyraził zgodę, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta niniejsza umowa dzierżawy.
8. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wydzierżawiającego na zawarcie umowy, o której mowa w ust. 6. Dzierżawca zobowiązuje się do wprowadzenia w umowie, na zawarcie której uzyskał zgodę Wydzierżawiającego, postanowienia zgodnie z którym umowa ulegnie rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia podstawowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta.
9. Wydzierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za majątek Dzierżawcy znajdujący się na dzierżawionym terenie. Zabezpieczenie przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
10. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiekolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci kanalizacyjnej, energetycznej i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.

§3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków przez okres trwania umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający wyraża zgodę na zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy na cele związane z realizacją inwestycji pn.:
 - 1) Planowana powierzchnia budynków: dom²,
 - 2) Deklarowana ilość nowo utworzonych miejsc pracy:
 - 3) Szacowana wartość planowanej inwestycji: złotych,
 - 4) Planowany termin realizacji:
3. Dzierżawca przy wykonywaniu umowy dzierżawy obowiązany jest do przestrzegania ogólnie obowiązujących przepisów prawa, a także przepisów prawa lokalnego. W szczególności Dzierżawca jest obowiązany przestrzegać przepisów prawa budowlanego i przeciwpożarowych przy wykonywaniu inwestycji opisanej w ust. 2.
4. Dzierżawca oświadcza, że stan prawny i faktyczny nieruchomości jest mu znany i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń i oświadcza, że miał niczym nieograniczone możliwości zbadania stanu prawnego oraz faktycznego nieruchomości i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady nieruchomości.

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania pozwolenia na budowę obiektu budowlanego, o którym mowa w § 4 ust. 2, w terminie 2,5 roku od dnia podpisania niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, o którym mowa w § 4 ust. 2, w terminie 4 lat od dnia podpisania niniejszej umowy.
3. Dzierżawca najpóźniej do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, zobowiązuje się do utworzenia co najmniej nowych miejsc pracy netto na terenie nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy oraz utrzymywania wskazanego w umowie minimalnego zatrudnienia na niezmienionym poziomie przez okres obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem, że co najmniej 50% osób samozatrudnionych winno zamieszkiwać na terenie Gminy Golub – Dobrzyń.
4. Za nowe trwałe miejsca pracy netto nie można uznać miejsc pracy w sytuacji, gdy przedsiębiorca całkowicie lub częściowo zaprzestaje działalności przedsiębiorstwa w jednej lokalizacji w regionie kujawsko-pomorskim i przenosi ją na obszar terenu inwestycyjnego, o którym mowa w § 2 ust. 1. Nowe trwałe miejsca pracy netto obejmują natomiast sytuacje gdy przedsiębiorca całkowicie lub częściowo zaprzestaje działalności przedsiębiorstwa poza regionem kujawsko-pomorskim i przenosi ją na obszar terenu inwestycyjnego zlokalizowanego w regionie kujawsko-pomorskim, o którym mowa w § 2 ust. 1.
5. Dzierżawca winien złożyć w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy oświadczenie o stanie zatrudnienia w przedsiębiorstwie w ostatnim zamkniętym roku obrotowym przed rozpoczęciem dzierżawy przez inwestora, w którym wykaże średnioroczną liczbę osób zatrudnionych.
6. W celu spełnienia warunku, o którym mowa w ust. 3 Dzierżawca zobowiązuje się do składania oświadczeń o stanie zatrudnienia w przedsiębiorstwie, w których wykaże średnioroczną liczbę osób zatrudnionych, corocznie do dnia 31 marca danego roku za rok ubiegły, przez cały okres trwania umowy dzierżawy.
7. W oświadczeniach, o których mowa w ust. 4 i 5 Dzierżawca ujmuje wyłącznie stanowiska wypełnione. W oświadczeniach nie uwzględnia się:
 - 1) wakatów,
 - 2) miejsc pracy chronionej,
 - 3) miejsc pracy przeniesionych z innych zakładów danego przedsiębiorstwa, z uwzględnieniem ust. 4.
8. Oświadczenia, o których mowa w ust. 5 i 6, Dzierżawca składa pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.
9. Na każde wezwanie Wydierżawiającego Dzierżawca jest zobowiązany dostarczyć mu inne dokumenty na potwierdzenie stanu zatrudnienia, w szczególności listy płac, opisy stanowisk itp.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do podłączenia niezbędnych sieci energetycznych i wodno – kanalizacyjnych na własny koszt.

11. 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, w tym podatków oraz innych obciążeń związanych z dzierżawioną nieruchomością.

§6

Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jej poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu.

§7

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych (żwiru, torfu, piasku itp.) z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

§8

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie lub swojemu przedstawicielowi prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy w uzgodnionym wspólnie terminie.
2. Brak uzgodnienia przez strony terminu oględzin w ciągu 14 dni od dnia zgłoszenia zamiaru wstępu i dokonania oględzin przez wydzierżawiającego, uprawnia wydzierżawiającego do wstępu i dokonania oględzin we wskazanym przez siebie terminie.

§9

W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wyzierżawiający przedstawi Dzierżawcy w terminie 7 dni od dnia oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi. Dzierżawcy przysługuje prawo do złożenia pisemnych wyjaśnień w sprawie przedstawionych uwag, w terminie 14 dni od ich otrzymania.

§10

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości zł + obowiązująca stawka VAT do dnia 31 marca każdego roku.
2. Czynsz za okres odr. dor. wynosi zł + obowiązująca stawka VAT zł i płatny jest w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy, na konto wskazane w § 10 ust. 4 niniejszej umowy.
3. Wysokość czynszu została ustalona na podstawie oferty Dzierżawcy. Wyliczenie stawki czynszu na dany rok Dzierżawca otrzyma od Wyzierżawiającego na piśmie do dnia 1 marca każdego roku. Dzierżawca będzie wpłacał czynsz dzierżawny na konto Gminy Golub – Dobrzyń nr 62 1020 5024 0000 1002 0010 1139 w PKO BP SA oddział Golub – Dobrzyń. Co do powyższego obowiązku dzierżawca poddaje się egzekucji. Wyzierżawiający niezwłocznie poinformuje dzierżawcę o zmianie rachunku bankowego.
4. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie według stawek dziennych.
5. Wysokość czynszu dzierżawnego może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości stawek czynszu dzierżawnego za dzierżawę gruntów na terenie Golubsko – Dobrzyńskiego Parku Przemysłowo – Technologicznego, określonych przez Wójta Gminy Golub – Dobrzyń w drodze zarządzenia z zastrzeżeniem § 10 ust. 7.
6. Czynsz dzierżawny może być waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za każdy poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany Komunikatem Prezesa GUS, a w razie braku takiego komunikatu z powodu zmiany przepisów o inny wskaźnik inflacji powszechnie stosowany przy waloryzacji cen towarów i usług. Pierwsza waloryzacja może mieć miejsce w 2025 roku i może nastąpić o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2024.
7. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do zmiany czynszu nie częściej niż 1 raz w roku.

§11

Dzierżawca nie może potrącać z czynszu dzierżawnego żadnych wierzytelności wobec Gminy bez jej pisemnej zgody.

§12

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:
 - 1) Dzierżawca odda grunt w poddzierżawę, rozporządzi nim lub odda do używania osobie trzeciej bez zgody Wyzierżawiającego z zastrzeżeniem §2 ust. 5,

- 2) Dzierżawca zalega z opłatami czynszowymi powyżej 90 dni,
 - 3) Dzierżawca dokona zagospodarowania gruntu bez zgody Wydierżawiającego, w sposób sprzeczny z umową.
 - 4) Dzierżawca nie spełni któregokolwiek z warunków określonych w § 5 niniejszej umowy,
 - 5) Dzierżawca nie rozpocznie procesu inwestycyjnego w terminie określonym w § 5 ust. 1 z wyjątkiem sytuacji, w której przyczyna niedotrzymania powyższego terminu nie leży po stronie Dzierżawcy.
2. W przypadku zaistnienia któregokolwiek ze zdarzeń, o których mowa w ust. 1 pkt. od 1 do 5, Wydierżawiającemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowo co najmniej 14 - dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Dzierżawca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wydierżawiającemu w terminie trzech dni od daty rozwiązania umowy.
3. Umowa dzierżawy wygasa z upływem okresu na jaki została zawarta, rozwiązania w przypadkach przewidzianych w umowie lub za pisemnym porozumieniem stron.

§ 13

1. Strony zgodnie postanawiają, iż po upływie 10 lat. Dzierżawca ma prawo, zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 poz. 344 z późn. zm.) do bezprzetargowego nabycia dzierżawionej nieruchomości, o ile umowa dzierżawy została zawarta na 10 lat a nieruchomość została zabudowana zgodnie z umową oraz prawem budowlanym.
2. W przypadku nie skorzystania przez Dzierżawcę z prawa do nabycia zgodnie z ust. 1 ma on pierwszeństwo w prowadzeniu z Wydierżawiającym rokowań na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy. Po bezskutecznych rokowaniach, Wydierżawiający ma prawo gospodarować przedmiotem dzierżawy według własnego uznania, w tym wydierżawić innej osobie.

§ 14

Obiekty, maszyny i urządzenia dające się odłączyć od gruntu i nie stanowiące części składowych przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca usunie na własny koszt i ryzyko. Pozostałe nakłady, tj. budynki, budowle i inne urządzenia trwale związane z gruntem Dzierżawca pozostawi Wydierżawiającemu do rozliczenia, według ich wartości ustalonej na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego.

§15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania przez strony formy pisemnej.

§16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego. Wszelkie spory, które mogą powstać z związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane z wykorzystaniem polubownych metod ich rozwiązywania. Jeżeli osiągnięcie porozumienia nie byłoby możliwe, wszelkie spory związane z niniejszą umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§17

Niniejsza umowa stanowi całkowite porozumienie między Stronami. Jakiegokolwiek wcześniejsze oświadczenia czy porozumienia nie stanowią części niniejszej umowy.

§18

1. Uznanie za nieważne jakichkolwiek postanowień niniejszej umowy nie uchybia ważności pozostałym postanowieniom oraz ważności całej umowy, chyba, że z treści umowy wynika, iż bez postanowień dotkniętych wadą nieważności Strony nie zawarłyby niniejszej umowy.
2. W razie zaistnienia sytuacji określonej w ust. 1, w miejsce postanowień dotkniętych wadą nieważności wchodzić mogą prawnie dopuszczalne postanowienia, które z punktu widzenia wywieranych skutków prawnych są zbliżone do postanowień nieważnych.

§19

Załącznik nr 3 do Zarządzenia Nr 17/2024 Wójta Gminy Golub – Dobrzyń z dnia 24.04.2024 roku

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a 2 Wydzierżawiający.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: