

## Umowa dzierżawy Nr .....

zawarta w dniu ..... w Częstochowie,  
pomiędzy: **Powiatem Częstochowskim - Zarządem Powiatu Częstochowskiego**, ul. Sobieskiego 9,  
reprezentowanym przez:

.....  
.....  
zwany w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

.....  
zwany w treści umowy **Dzierżawcą**

o następującej treści:

### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że Powiat Częstochowski jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Złoty Potok, gmina Janów, oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr 5/6, 5/7, 5/10 i 5/15 o łącznej powierzchni 10,2660 ha, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą CZ1C/00097825/7, na której funkcjonuje Zespół Szkół im. Władysława Szafera w Złotym Potoku.
2. Zgodnie z uchwałą nr 217/XXXVI/2005 Rady Gminy Janów z dnia 2 sierpnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Janów, opublikowaną w Dz. U. Woj. Śl. Nr 128 z dn. 25.10.2005r. działki wyszczególnione w ust. 1 położone są na terenie oznaczonym symbolem 3KU - teren zespołu pałacowego w Złotym Potoku.

### § 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków część nieruchomości opisanej w § 1, o powierzchni 4,5 ha - obszar obejmujący część działek: nr 5/10 i nr 5/15. Na nieruchomości znajdują się: budynek gospodarczy, budynek garażowy, szklarnia, piwnica ziemna, konstrukcje metalowe do tuneli foliowych, sad, poletko porzeczek. Dzierżawa przedmiotowej nieruchomości następuje z przeznaczeniem na potrzeby ogrodniczo-rolnicze - uprawy ogrodniczo-rolnicze stanowić będą 4,4 ha powierzchni dzierżawionej. Szczegółowy opis składowiska budowlanego znajdującego się na nieruchomości objętej dzierżawą zawiera załącznik nr 1 do umowy.
2. Część nieruchomości stanowiąca przedmiot dzierżawy zaznaczona została na załączniku graficznym nr 2 do umowy.

### § 3

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. od dnia ..... roku do dnia ..... roku.

### § 4

1. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Wydanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 3 dni od daty zawarcia umowy. Załącznik do protokołu będzie stanowiła dokumentacja fotograficzna.

### § 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego w wysokości netto ..... złotych miesięcznie (słownie złotych: ..... 00/100 netto) plus podatek VAT, w tym:
  - za dzierżawę gruntu zabudowanego w wysokości ..... plus podatek VAT,
  - za dzierżawę gruntu wykorzystywanego rolniczo-ogrodniczo w wysokości ..... plus podatek VAT.
2. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie z góry na rachunek bankowy Wydierżawiającego: Powiat Częstochowski nr konta 41 2030 0045 1110 0000 0185 1970 w Banku Gospodarki Żywnościowej BNP PARIBAS S.A. Oddział w Częstochowie w terminie do 15 dnia danego miesiąca obowiązywania umowy. Wydierżawiający wystawi fakturę VAT, która następnie zostanie doręczona Dzierżawcy.

3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień potwierdzenia dowodu wpłaty przez bank lub pocztę.
4. W razie opóźnienia Dzierżawcy z zapłatą czynszu, Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### § 6

1. Począwszy od 1 stycznia 2020 r. czynsz podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Czynsz będzie płatny w zwaloryzowanej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji.
3. Podstawą waloryzacji jest stawka czynszu w wysokości obowiązującej w miesiącu poprzedzającym waloryzację.
4. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy ani powiadomienia Dzierżawcy.

#### § 7

1. Dzierżawca w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
  - a) utrzymania dzierżawionej nieruchomości w należyтым stanie i porządku oraz utrzymania estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
  - b) korzystania z przedmiotu dzierżawy według wszelkich zasad prawidłowej gospodarki, zasadami dobrosąsiedzki, zgodnie z celem określonym w § 2 niniejszej umowy, w tym bez prawa do zmiany jej dotychczasowego charakteru,
  - c) ponoszenia wszelkich ciężarów, w tym publiczno-prawnych związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, a w szczególności: opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór nieczystości, podatku od nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) zagospodarowania gruntów rolnych zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i wiedzy rolniczej oraz wymogami agrotechnicznymi, a w odniesieniu do budynków i budowli zgodnie z Prawem budowlanym;
  - 2) należytego pielęgnowania drzew owocowych, stosowania zabiegów zabezpieczających oraz usuwania uschniętych drzew i uzupełniania nasadzeń.
3. Wznoszenie na dzierżawionych gruntach budynków lub w inny trwały sposób zmiana przedmiotu dzierżawy może nastąpić wyłącznie za zgodą: Konserwatora Zabytków, Konserwatora Ochrony Przyrody oraz Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca może czynić w przedmiocie dzierżawy nakłady zwiększające jego wartość tylko za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym. Nie stanowią nakładów zwiększających wartość nieruchomości nakłady wynikające z realizacji obowiązków Dzierżawcy określonych w ust. 1.
5. Ewentualne rozliczenie nakładów poczynionych w warunkach określonych w ust. 3 wymaga aneksu do umowy.
6. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę bez uzgodnienia z Wydierżawiającym nie podlegają zwrotowi przez Wydierżawiającego.
7. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia cywilno-prawne wyrządzone przez osoby trzecie na przedmiocie dzierżawy.

#### § 8

Dzierżawcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a także oddawać w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

#### § 9

1. Po ustaniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej w terminie 7 dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy, o którym mowa

w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

4. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio postanowienia § 5 ust. 3 i ust. 4 niniejszej umowy.

#### § 10

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
- opóźnienia przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu wymienionego w § 5 ust. 1 przez okres dwóch miesięcy,
  - oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego,
  - używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy, a także nie przestrzegania przepisów ppoż., bhp, niszczenia przedmiotu dzierżawy lub działania na szkodę innych.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczyła drugiej stronie wypowiedzenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w przypadku nieprzestrzegania warunków umowy przez drugą stronę.

#### § 11

Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Dzierżawcy na ostatni znany Wydierżawiającemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.

#### § 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 13

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w drodze aneksu pod rygorem nieważności.

#### § 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 2 egz. Wydierżawiający – Zarząd Powiatu Częstochowskiego,

- 1 egz. Dzierżawca - .....

**Dzierżawca**

**Wydierżawiający**

RADCA PRAWNY

mgr Barbara Kosińska-Busa

OP - C 2/83