

## UMOWA DZIERŻAWY Nr NRI.6845.....2024

zawarta w dniu ..... 2024 r. pomiędzy:

**1. Gminą Stąporków** z siedzibą przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego 132A, 26-220 Stąporków, NIP: 658-18-72-086, REGON: 291009900 - reprezentowaną przez Burmistrza Stąporkowa - **Jarosława Młodawskiego**, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

**2.**

.....  
.....

Zwaną/ym dalej „Dzierżawcą”.

o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że Gmina Stąporków jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w jednostce ewidencyjnej **260508\_5 Stąporków - obszar wiejski, obręb 0016 Komorów**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka **Nr 644/2 o powierzchni 8,0900 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Końskich, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **KI1K/00050127/7**.
2. Zgodnie z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochrony dla Obszaru Natura 2000 Dolina Krasnej PLH260001, działka nr 644/2 została zaliczona jako siedlisko przyrodnicze – 1065 Euphydryas aurinia przeplatka aurinia z ustanowionymi celami działań ochronnych (Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego z 2014 r. poz. 1450; zm.: poz. 2948, z 2016 r. poz. 572 oraz z 2019 r. poz. 4906). Utrzymanie siedliska przyrodniczego jest działaniem obligatoryjnym, służącym jego zachowaniu w obecnym stanie i zapobieganiu pogorszeniu tego stanu poprzez ekstensywne użytkowanie.
3. Na podstawie niniejszej umowy dzierżawy, Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przejmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 zwaną dalej „Przedmiotem dzierżawy”, wskazaną na graficznym Załączniku Nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej umowy dzierżawy.
4. **Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystany przez Dzierżawcę wyłącznie na cele rolne (uprawy rolne tj. wykonywanie zasiewów i nasadzeń).**
5. **Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców mineralnych z gruntu rolnego będącego Przedmiotem dzierżawy.**
6. Dzierżawca oświadcza, że zna miejsce położenia, granice i powierzchnię wydzierżawianego gruntu, jego stan gospodarczy jak również stan techniczny budynku na nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy i nie wnosi oraz nie będzie z tego tytułu wnosił żadnych roszczeń i zastrzeżeń do Wydzierżawiającego.
7. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, udzielonej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy.
8. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego (przekazania – przejęcia) Przedmiotu dzierżawy.

## § 2

### Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat i będzie obowiązywać ze skutkiem od dnia .....  
.....do dnia ..... z zastrzeżeniem wypowiedzenia, o którym mowa w § 8 niniejszej umowy.
2. Umowa dzierżawy nie może być przedłużona milcząco.

## § 3

### Czynsze i inne obciążenia

1. Czynsz dzierżawny ustalono w stosunku rocznym. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz w kwocie ..... zł brutto (słownie złotych: ..... 00/100), płatny z góry do dnia 31 marca każdego roku na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego.
2. **Czynsz dzierżawny za 2024 r.** wyliczony proporcjonalnie od dnia podpisania niniejszej umowy, płatny będzie w terminie do dnia .....2024 r. na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury.
3. Na podstawie § 3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20.12.2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 955, ze zm.), czynsz za dzierżawę gruntów przeznaczonych na cele rolnicze zwolniony od podatku Vat.
4. Czynsz Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić do kasy tut. Urzędu lub na konto Gminy Stąporków: **PKO BP Oddział Końskie Nr 14 1020 2629 0000 9602 0148 2835.**
5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia kaucji w wysokości 4.000,00 zł ( słownie złotych: cztery tysiące i 00/100) tytułem zabezpieczenia umowy dzierżawy Nr NRI.6845....2024 z dnia .....maja 2024 r. na konto bankowe Gminy Stąporków: **PKO BP Oddział Końskie Nr 48 1020 2629 0000 9302 0201 3639.** Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie ewentualnych roszczeń, wynikających z zawartej umowy dzierżawy m.in. pokrycia zaległości czynszowych lub opłat dodatkowych o których mowa w niniejszej umowie lub kosztów przywrócenia Przedmiotu dzierżawy do stanu niepogorszonego po zakończeniu/rozwiązaniu umowy dzierżawy. Wydierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa powyżej na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w nominalnej wysokości pomniejszonej o wykonane potrącenia związane z roszczeniami (jeśli dotyczy) po zakończeniu niniejszej umowy dzierżawy w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu zwrotu Przedmiotu dzierżawy, potwierdzającego prawidłowe wykonanie umowy przez Dzierżawcę.
7. Wysokość czynszu dzierżawnego podlega corocznej waloryzacji począwszy od 2025 r. ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, ogłoszony przez Prezesa GUS i opublikowany w Monitorze Polskim. Zasady waloryzacji czynszu nie mają zastosowania w sytuacji, kiedy wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku będzie ujemny w odniesieniu do roku poprzedniego.
8. Dzierżawca ponosi wszelkie należności i świadczenia związane z Przedmiotem dzierżawy, w tym zobowiązania podatkowe.
9. Dzierżawcę obciążają z chwilą podpisania umowy koszty oraz inne opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją Przedmiotu dzierżawy.
10. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawcy naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienia na zasadach ustalonych w art. 481 *Kodeksu cywilnego.*

## § 4

### Zasady użytkowania Przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową, w tym jego przeznaczeniem i zgodnie z wymaganiami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, przestrzegania na Przedmiocie dzierżawy oraz jego obrębie od dnia wydania do dnia jego zwrotu obowiązujących przepisów prawa przeciwpożarowego, prawa o ochronie przyrody, prawa ochronny środowiska, prawa dotyczącego odpadów, a także innych przepisów prawa dotyczących gruntów, prawa budowlanego. Obowiązek ten dotyczy również oddziaływania Dzierżawcy na nieruchomości sąsiednie.
2. Dzierżawca ponosi na zasadzie ryzyka pełną odpowiedzialność za przekazany Przedmiot dzierżawy oraz jest odpowiedzialny za wszelkie szkody, za wyjątkiem szkód wyrządzonych siłami wyższymi, powstałe na Przedmiocie dzierżawy z jego winy, a także z winy osób trzecich przebywających na Przedmiocie dzierżawy oraz zobowiązany jest usunąć wszystkie powstałe szkody na własny koszt.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia Przedmiotu dzierżawy specjalistycznym służbom w przypadkach losowych, stwarzających zagrożenie dla Przedmiotu dzierżawy lub jego użytkowników.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania Przedmiotu dzierżawy w czystości i porządku zgodnie z prawem miejscowym obowiązującym na terenie Gminy Stąporków, dokładając szczególnej staranności dla jego poszanowania i zachowania, nie dopuszczając do pogorszenia jego stanu.
5. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić wywożenie odpadów oraz utrzymywać grunt w dobrej kulturze gleby, chronić glebę, przeprowadzać wymagane prace polowe, wywozić plony i nie pozostawiać ich po okresie zbiorów.

## § 5

### Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy

1. Umowa niniejsza nie daje prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*. W przypadku zamiaru wykonania przez Dzierżawcę na terenie dzierżawy robót budowlanych, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania odrębnej zgody Wydierżawiającego. Złożenie stosownego wniosku nie przesądza o pozytywnym rozpatrzeniu.
2. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie.
3. Dzierżawca odpowiada za szkody wynikłe z utrzymania przedmiotu dzierżawy w nienależytym stanie, a także jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych w Przedmiocie dzierżawy z jego winy lub osób, za które ponosi odpowiedzialność.
4. Dzierżawca ponosi w całości odpowiedzialności za wszelkie zdarzenia i wypadki mające miejsce na terenie objętym umową w czasie jej obowiązywania.
5. Umieszczanie własnych znaków, reklam na Przedmiocie dzierżawy będzie zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, po uprzednim uzyskaniu zgody Wydierżawiającego.

## § 6

### Uprawnienia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Stan techniczny i użytkowy Przedmiotu dzierżawy jest Dzierżawcy znany. Dzierżawca nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

2. Wyzierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu dzierżawy, poprzez dokonanie oględzin jego stanu i sposobu użytkowania oraz sprawdzenie przestrzegania przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy.

## § 7

### Wydanie i zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Z czynności wydania i zwrotu nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w terminach ustalonych przez Wyzierżawiającego sporządzone będą odpowiednie protokoły wraz z dokumentacją fotograficzną – wydania i zwrotu, w których uwzględniony zostanie przede wszystkim stan nieruchomości opisanej w § 1.
2. Wyzierżawiający jest upoważniony do jednostronnego przejścia nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy w przypadku uchylenia się Dzierżawcy od obowiązku zwrotu nieruchomości po zakończeniu dzierżawy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem terminu zakończenia dzierżawy. W sytuacji tej Wyzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Dzierżawcy w związku z przejściem nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy przez Wyzierżawiającego.
3. Po zakończeniu dzierżawy, w tym także w przypadku jej wygaśnięcia przed upływem terminu zakończenia dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, protokolarnie – zgodnie z ust. 1 i 2 – zwrócić Przedmiot dzierżawy Wyzierżawiającemu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, umożliwiającym ponowne wydzierżawienie. Dzierżawca poniesie wszelkie koszty związane z doprowadzeniem Przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego w dniu wydania z uwzględnieniem zmian akceptowanych przez Wyzierżawiającego.
4. Dzierżawca winien usunąć mienie ruchome z Przedmiotu dzierżawy przed dniem zwrotu. Wyzierżawiający zgodzi się, aby wyposażenie lub mienie ruchome pozostało na Przedmiocie dzierżawy, tylko w takim wypadku, kiedy wyposażenie lub mienie ruchome będzie uważane za przeniesione nieodpłatnie na rzecz Wyzierżawiającego, na podstawie stosownego dokumentu. Dzierżawcy nie będzie przysługiwać żadne roszczenie wobec Wyzierżawiającego, za poniesione nakłady bez względu na sposób powiązania z gruntem.

## § 8

### Wypowiedzenie dzierżawy

1. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia w formie pisemnej poprzez złożenie stosownego oświadczenia, w przypadku:
  - 1) gdy Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego i/lub opłat za świadczenia dodatkowe ponad trzy miesiące. Wyzierżawiający uprzedzi o wypowiedzeniu umowy Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i/lub opłat za świadczenia dodatkowe;
  - 2) używania Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy o zaprzestanie naruszeń w terminie 30 dni od otrzymania wezwania;
  - 3) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy lub nie wykonywania obowiązków z niej wynikających;
  - 4) oddania bez zgody Wyzierżawiającego Przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim;
2. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed zakończeniem okresu dzierżawy z winy Dzierżawcy, nie przysługuje mu żadne odszkodowanie z tego tytułu.

3. Umowa Dzierżawy może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy, Dzierżawcy nie służy żadne roszczenie względem Wydierżawiającego, wynikające z braku możliwości uzyskania przez niego pożytków z dokonanych zasiewów lub nasadzeń, ani roszczenie o zwrot kosztów dokonanych nakładów na Przedmiocie dzierżawy, zasiewów i nasadzeń.
5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1, umowa dzierżawy rozwiązuje się następnego dnia roboczego po doręczeniu oświadczenia o rozwiązaniu umowy.
6. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed zakończeniem okresu dzierżawy przypadający na dany rok dzierżawny, Dzierżawca jest zobowiązany pokryć opłaty wymienione w § 3 niniejszej umowy, wynikające z faktur, które wpłynęły do Dzierżawcy już po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, a obejmujące okres jej trwania.
7. W przypadku, gdy Dzierżawca po zakończeniu dzierżawy/ po rozwiązaniu niniejszej umowy, nie usunie wszelkich nakładów istniejących na gruncie, nie stanowiących własności Wydierżawiającego, po terminie zakończenia umowy, Wydierżawiającemu przysługuje prawo do naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu dzierżawy określonego w umowie.
8. Dzierżawca zrzeka się prawa do odszkodowania od Wydierżawiającego za wszelkie szkody spowodowane wygaśnięciem lub rozwiązaniem niniejszej umowy, w tym ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
9. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy przez Dzierżawcę, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

## § 9

### Obowiązek informacyjny

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (zwane dalej: RODO) informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Urząd Miejski w Stąporkowie ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 132A, 26-220 Stąporków tel. (41) 374 11 22.**
2. Kontakt z inspektorem ochrony danych osobowych: **Tomasz Szwed: inspektor@cbi24.pl.**
3. Celem przetwarzania danych osobowych jest realizacja i wykonanie umowy cywilnoprawnej.
4. Podstawą prawną przetwarzania Państwa danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) RODO – przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy lub do podjęcia działań przed zawarciem umowy.
5. Zgodnie z obowiązującym prawem dane osobowe mogą zostać przekazane organom upoważnionym do dostępu na podstawie przepisów prawa oraz dostawcom usług prawnych i doradczych w dochodzeniu należnych roszczeń (w szczególności kancelariom prawnym), dostawcom usług informatycznych, podmiotom, z którymi administrator będzie współpracował w ramach umów cywilnoprawnych.
6. Administrator ma obowiązek przechowywać dane przez okres niezbędny do wykonania umowy, a po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu – przez obowiązkowy okres przechowywania dokumentacji, ustalony odrębnymi przepisami.
7. Posiada Pani/Pan prawo do:

- a) dostępu do treści swoich danych - korzystając z tego prawa ma Pan/Pani możliwość pozyskania informacji, jakie dane, w jaki sposób i w jakim celu są przetwarzane;
  - b) prawo ich sprostowania - korzystając z tego prawa można zgłosić konieczność poprawienia niepoprawnych danych lub uzupełnienia danych wynikających z błędu przy zbieraniu czy przetwarzaniu danych;
  - c) prawo do ograniczenia przetwarzania - korzystając z tego prawa można złożyć wniosek o ograniczenie przetwarzania danych, w razie kwestionowania prawidłowości przetwarzanych danych. W przypadku zasadności wniosku dane będą jedynie przechowywane;
  - d) prawo do usunięcia - korzystając z tego prawa można złożyć wniosek o usunięcie danych. W przypadku zasadności wniosku dokonamy niezwłocznego usunięcia danych. Prawo to nie dotyczy jednak sytuacji, gdy dane osobowe przetwarzane są do celów związanych z wywiązywaniem się z prawnych obowiązków administratora lub do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach władzy publicznej powierzonej administratorowi;
  - e) prawo wniesienia sprzeciwu - korzystając z tego prawa można w dowolnym momencie wnieść sprzeciw wobec przetwarzania Pani/Pana danych, jeżeli są one przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit e lub f (prawie uzasadniony interes lub interes publiczny). Po przyjęciu wniosku w tej sprawie jesteśmy zobowiązani do zaprzestania przetwarzania danych w tym celu. W takiej sytuacji, po rozpatrzeniu Pani/Pana wniosku, nie będziemy już mogli przetwarzać danych osobowych objętych sprzeciwem na tej podstawie, chyba że wykazemy, iż istnieją ważne prawnie uzasadnione podstawy do przetwarzania danych, które według prawa uznaje się za nadrzędne wobec Pani/Pana interesów, praw i wolności lub podstawy do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń.
8. Podanie danych osobowych jest wymogiem umownym lub warunkiem zawarcia umowy. Osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania. Konsekwencją niepodania danych osobowych może skutkować brakiem zawarcia i wykonanie umowy cywilnoprawnej.
9. Administrator danych nie zamierza przekazywać danych osobowych kandydatów do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.

## § 10

### Postanowienia końcowe

1. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o wszelkich zmianach danych mających wpływ na treść niniejszej umowy, w tym zmiany adresu.
2. Wszelka korespondencja do Dzierżawcy w związku z niniejszą umową dzierżawy będzie kierowana na wskazany adres: ....., osobą do kontaktu ze strony Dzierżawcy jest ..... tel.: .....
3. Wszelka korespondencja do Wydierżawiającego w związku z niniejszą umową dzierżawy będzie kierowana na adres: Urząd Miejski w Stąporkowie, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 132 A, 26-220 Stąporków, kontakt ze strony Wydierżawiającego – Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i infrastruktury Technicznej pod numerem tel. (41) 37 43 215 lub (41) 37 43 228.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności, w postaci aneksu, za wyjątkiem zmiany, o której mowa w § 3 ust. 7 § 10 ust. 2 i 3 niniejszej umowy.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie ma *Kodeks cywilny* oraz inne odpowiednie przepisy w szczególności: ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

6. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Przedmiotu dzierżawy.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wydierżawiającego.

Załączniki:

Załącznik Nr 1 załącznik graficzny, określający Przedmiotu dzierżawy.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

.....

.....

*Sporządziła: Kamila Zgud  
tel. (41)374 32 15*