

**UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU NA OGRÓDEK PRZYDOMOWY
Z PRZETARGU***

zawarta w dniu w Międzyrzeczu pomiędzy Gminą Międzyrzecz, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Lokalowej z siedzibą w Międzyrzeczu, ul. Krótka 2, reprezentowanym przez
zwanym dalej Wydzierżawiającym

a
Panem/Panią
..... (jest małżeństwo-wpisujemy dwie osoby)

legitymującym/ą się dowodem osobistym NrPESEL
zamieszkującym/ą

zwanym/mi dalej Dzierżawcą.

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości gruntowej/nieruchomość gruntowa o powierzchni m², położona w przy ul. nr....., działka/stanowiąca część działki* nr ewidencyjny obręb Szczegółowe oznaczenie przedmiotu dzierżawy przedstawia mapka graficzna, stanowiąca załącznik do niniejszej umowy, w której przedmiot dzierżawy został jednoznacznie i wyraźnie zaznaczony.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystać przedmiot dzierżawy na warzywno-rekreacyjny ogródek przydomowy. Dzierżawca ma prawo używania przedmiotu dzierżawy i pobierania z niego pożytków w granicach określonych umową.
3. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
4. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje strony od dniado dnia

§ 2

Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego będącego integralną częścią niniejszej umowy, określającego w szczególności powierzchnię przedmiotu dzierżawy.

§ 3

1. Kaucja w wysokości jednorocznego czynszu:
 - a) została wpłacona w całości w wysokościzł przed podpisaniem umowy na rachunek nr **02 2030 0045 1110 0000 0288 4170***,
 - b) została rozłożona na rat, z których pierwsza rata w kwocie zł została wpłacona przed podpisaniem umowy, a pozostałe raty płatne będą do 10-go każdego miesiąca na rachunek nr **02 2030 0045 1110 0000 0288 4170**.Brak wpłaty choćby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całości kaucji*.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie należności przysługujących Wydzierżawiającemu w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy, w szczególności zaległego czynszu (należność główna i odsetki).
3. Zwoloryzowana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy lub nabycia jego własności przez Dzierżawcę, po potrąceniu należności Wydzierżawiającego z tytułu dzierżawy przedmiotu dzierżawy.
4. Zwoloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu za dzierżawę zwróconego przedmiotu dzierżawy, obowiązującego w dniu jego zwrotu.

§ 4

1. Stawka rocznego czynszu netto zgodnie z protokołem z przetargu z dnia/ Zarządzeniem w sprawie wynosi zł/m².*
2. Opłaty związane z dzierżawą przedmiotu dzierżawy wniesione w formie zaliczki będą okresowo rozliczane na podstawie danych rzeczywistych przedstawionych przez Wydzierżawiającego*.
Lub
Dzierżawca oświadcza, że dostawę mediów oraz odbiór ścieków i odpadów zapewni poprzez zawarcie stosownych umów z przedsiębiorstwami, które te usługi gwarantują.*

§ 5

1. Z tytułu dzierżawy przedmiotu dzierżawy, opisanego w § 1 niniejszej umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do płacenia Wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu w wysokości..... (słownie:) oraz innych opłat związanych z dzierżawą przedmiotu dzierżawy², zgodnie z niżej przedstawioną tabelą, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek nr**2030 0074 5323 0001 0000**

Wyszczególnienie	Ilość	Jednostka miary	Stawka jedn. netto	Wartość netto	Stawka podatku VAT	Kwota podatku VAT	Wartość brutto
Czynsz		m ²					
Zimna woda-zaliczka		m ³ /osoba ¹⁾					
Ścieki- zaliczka		m ³ /osoba ¹⁾					
RAZEM DO ZAPŁATY							

2. Czynsz oraz inne opłaty związane z dzierżawą przedmiotu dzierżawy wymienione w tabeli powyżej są naliczane i płatne od dnia/od dnia podpisania umowy*.
3. Za datę zapłaty czynszu oraz innych opłat związanych z dzierżawą przedmiotu dzierżawy² wymienionych w tabeli powyżej przyjmuje się datę uznania przez bank na rachunku Wynajmującego wymienionym w § 5 ust. 1.
4. W przypadku nie uiszczenia czynszu i ww. opłat² w terminie określonym w ust. 1, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za czas opóźnienia oraz kosztów dochodzenia roszczeń.
5. Wszelkie wpłaty dokonywane przez Dzierżawcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - a) należności uboczne, w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - b) najstarsza należność główna,
 - c) należności bieżące.
6. Stawka czynszu, o której mowa w § 4 niniejszej umowy będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu jego ogłoszenia przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, bez dodatkowych uzgodnień w tym zakresie i nie wymaga wypowiedzenia umowy dzierżawy¹.
7. Zmiana stawki czynszu, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy niewynikająca z waloryzacji, może nastąpić z miesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego¹.
8. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 5 niezależna od Wydzierżawiającego nie wymaga wypowiedzenia niniejszej umowy².

§ 6

1. Dzierżawcę obciążają podatki i opłaty związane z przedmiotem umowy, na zasadzie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Organem podatkowym właściwym w sprawach podatków unormowanych w powyższej ustawie jest Burmistrz Międzyrzecza.
3. Podatki i opłaty lokalne nie są składnikiem należnego czynszu z tytułu dzierżawy przedmiotu dzierżawy.

§ 7

1. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz przyległego terenu i chodnika w należyтым porządku i czystości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić racjonalną pielęgnację drzew i krzewów (owocowych i ozdobnych) przez zdejmowanie oprzędów i prześwietlanie koron, bielenie wapnem, itp. oraz usuwać wszelkiego rodzaju chwasty.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznej naprawy szkód powstałych z jego winy.
4. Naprawy połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, w szczególności naprawy ogrodzeń obciążają Dzierżawcę.
5. Dokonywanie przez Dzierżawcę jakiegokolwiek trwałej zabudowy wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego oraz w razie konieczności uzyskania niezbędnych, przewidzianych przepisami prawa, pozwoleń i decyzji.
6. Wydzierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
7. Dzierżawca przyjmuje obowiązki w zakresie przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych.

§ 8

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od jakiegokolwiek zabudowy i uporządkowany, przy czym podstawę do ustalenia stanu zwróconego przedmiotu dzierżawy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów pozostawionych na dzierżawionej nieruchomości gruntowej a koszty ewentualnych ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę nie będą podlegały zwrotowi.
3. W przypadku nie dotrzymania postanowień umowy, w terminie do 30 dni po zakończeniu dzierżawy, Wyzdierżawiający jest uprawniony do przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę nieruchomości gruntowej i dokonania na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy rozbiórki i uporządkowania przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest wówczas do zwrotu Wyzdierżawiającemu poniesionych kosztów, w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury VAT.
4. Nieruchomość uważa się za opuszczoną, jeżeli Dzierżawca po zakończeniu umowy nie przebywa na dzierżawionej nieruchomości przez okres jednego miesiąca i nie reaguje na wezwania do wydania przedmiotu dzierżawy.

§ 9

Bez zgody Wyzdierżawiającego Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy lub jego części do bezpłatnego używania ani poddzierżawiać go osobie trzeciej.

§ 10

1. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wyzdierżawiającego z przyczyn określonych w ust. 4, Dzierżawcy nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze w stosunku do Wyzdierżawiającego.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Dzierżawcę, nie przysługuje mu żadne roszczenie odszkodowawcze w stosunku do Wyzdierżawiającego.
3. Każda ze stron ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia umowy.
4. Wyzdierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu oraz innych opłat¹ związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy przez dwa pełne okresy płatności, lub
 - b) użytkowania przedmiotu dzierżawy, bez zgody Wyzdierżawiającego, w inny sposób niż wynika to z zapisów niniejszej umowy, lub
 - c) oddania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, lub
 - d) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi lub zakłócania spokoju mieszkańcom okolicznych nieruchomości.
5. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych Wyzdierżawiającemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy.
6. Niniejsza umowa nie może być przedłużona w sposób dorozumiany.

§ 11

1. Strony ustalają, że Dzierżawca, jeśli będzie chciał zawrzeć kolejną umowę dzierżawy na dalszy okres złoży Wyzdierżawiającemu wniosek, na co najmniej trzy miesiące poprzedzające obowiązywanie niniejszej umowy dzierżawy.
2. Złożenie wniosku nie obliguje Gminy do zawarcia kolejnej umowy.

§ 12

Dzierżawca może za zgodą wydierżawiającego przekazać swoje uprawnienia na osobę trzecią, która jednocześnie przejmie obowiązki Dzierżawcy przez czas trwania niniejszej umowy.

§ 13

W okresie trwania dzierżawy strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 14

Wszelka korespondencja do Dzierżawcy będzie kierowana na następujący adres:

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.

§ 16

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny według właściwości Wyzdierżawiającego.

§ 17

Zmiana niniejszej umowy może nastąpić pod rygorem nieważności wyłącznie w formie pisemnej.

§ 18

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z treścią niniejszej umowy i akceptuje jej warunki.

§ 19

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wyzierżawiającego i Dzierżawcy.

Załącznik:

1. Mapa graficzna.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....

(czytelny podpis)

*) niepotrzebne skreślić

1) dotyczy stawki czynszu z przetargu

2) w przypadku braku innych opłat niż czynsz należy usunąć