

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... roku

pomiędzy:

Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Powiatu Piotrkowskiego Piotra Łącznego, mającego siedzibę w Piotrkowie Tryb. ul. Dąbrowskiego 7, zwanym w treści umowy "**Wydzierżawiającym**"

a

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

o treści następującej:

Podstawą prawną sporządzenia umowy dzierżawy jest:

- art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r., poz. 1145 z późn. zm.)
- wykaz nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, przeznaczonej do wydzierżawienia, położonej w obrębie Wygoda gm. Wola Krzysztoporska, oznaczona w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 81/2 o pow. 1,37 ha

### **Przedmiot umowy**

#### **§ 1**

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiotem umowy jest położona w obrębie Wygoda gm. Wola Krzysztoporska, oznaczona w operacie ewidencji gruntów jako działka nr 81/2 o pow. 1,37 ha zabudowana:

- budynkiem stodoły o pow. zabudowy – 104,00 m<sup>2</sup>
- budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy – 102,00 m<sup>2</sup>,

Powyższa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. VI Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta PT1P/00085790/9.

#### **§ 2**

1. Nieruchomość opisana w § 1 stanowi teren rolny.

Zgodnie z ewidencją gruntów powyższa nieruchomość stanowi użytki: grunty rolne zabudowane, grunty orne, sady i rowy.

2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na cele rolne.

#### **§ 3**

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia .....2026 roku do dnia ..... 2028 roku.

#### **§ 4**

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, sporządzonego przez strony niezwłocznie po podpisaniu umowy, w którym opisany zostanie stan nieruchomości.

W przypadku gdy Dzierżawca nie stawi się we wskazanym miejscu i terminie celem sporządzenia protokołu, Wydierżawiający uprawniony będzie do jednostronnego sporządzenia protokołu ze skutkiem odbioru przez Dzierżawcę.

## **Obowiązki dzierżawcy**

### **§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości określonej w § 1:
  - zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki;
  - nie ingerowania w otoczenie przedmiotu dzierżawy oraz do przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
  - pokrycia ewentualnych szkód wyrządzonych - w trakcie trwania niniejszej umowy - Wydierżawiającemu oraz właścicielom lub posiadaczom nieruchomości sąsiadujących z przedmiotem dzierżawy;
  - umożliwienia Wydierżawiającemu wejścia na teren dzierżawionej nieruchomości w celu kontroli stanu dzierżawionej nieruchomości.
2. Dzierżawca nie może bez zgody dokonywać wycinki drzew lub innej roślinności.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
4. Wydierżawiający nie odpowiada za jakiegokolwiek wypadki lub szkody, jakie sam Dzierżawca mógłby ponieść na skutek: działania flory i fauny, a w szczególności za szkody wynikłe na skutek powalenia się drzew, oderwania się konarów gałęzi, a także pożarów, kradzieży, obsunięcia gruntu i innych zdarzeń i wypadków losowych.
5. Dzierżawca jest zobowiązany bezwzględnie przestrzegać przepisów przeciwpożarowych. Za szkody wynikłe na skutek pożaru odpowiada Dzierżawca.
6. Dzierżawca może wykonywać prace adaptacyjno-remontowe związane z przedmiotem dzierżawy po uprzedniej zgodzie Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do dokonywania wszelkich napraw i remontów budynków na własny koszt i Dzierżawcy nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na naprawę i remont, zarówno w trakcie trwania dzierżawy jak i po jej zakończeniu.
8. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy, jeśli poczynił je bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego. Nakłady takie Dzierżawca powinien zabrać z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy.
9. Dzierżawca jest obowiązany utrzymywać budynki gospodarcze, doużytkowania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami.
10. Dzierżawcę obciążają podatki i inne świadczenia związane z używaniem nieruchomości.
11. Bez zgody wydierżawiającego dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wydierżawiającego.
12. Dzierżawca nie może - bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego - zabudować działki budynkami, budowlami lub jakimikolwiek obiektami trwale związanymi gruntem.
13. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.
14. Po zakończeniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość Wydierżawiającemu w takim stanie w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonaniu dzierżawy.

## **Uprawnienia i obowiązki wdzierżawiającego**

### **§ 6**

1. Wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego używaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy.
2. Wdzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli, czy działki używane są przez dzierżawcę zgodnie z niniejszą umową, przepisami prawnymi i przeznaczeniem.

## **Czynsz i inne obciążenia**

### **§ 7**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wdzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł (słownie: .....złotych 00/100) na rachunek Starostwa Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim Bank BNP Paribas S.A. O/Piotrków Tryb. Nr 53 2030 0045 1110 0000 0026 3670.
2. Czynsz należy uiszczać z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wdzierżawiającego faktury. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. W przypadku wystąpienia w okresie obowiązywania umowy niepełnego miesiąca kalendarzowego, za który należny jest czynsz dzierżawny, czynsz zostaje obliczony proporcjonalnie tj. w wysokości 1/30 kwoty określonej w pkt 1, za każdy dzień i płatny jest p uprzednim wystawieniu przez Wdzierżawiającego faktury z terminem płatności do końca danego niepełnego miesiąca.
4. W przypadku zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww. podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu znaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
5. Czynsz z tytułu dzierżawy będzie corocznie podwyższany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podawany przez Prezesa GUS za rok poprzedni od 01 marca każdego roku, począwszy od 01 marca 2027 roku.

### **§ 8**

Poza czynszem dzierżawnym, Dzierżawca ma obowiązek opłacania należności publicznoprawnych obciążających przedmiot dzierżawy (podatki i opłaty lokalne), a także inne świadczenia związane z użytkowaniem nieruchomości, w tym należności za dostawę mediów.

### **§ 9**

1. Strony będą doręczać sobie korespondencję listami poleconymi za zwrotnym poświadczeniem odbioru, kierując ją pod adresy podane w nagłówku niniejszej umowy.
2. Każda ze stron ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia drugiej strony o zmianie danych adresowych, pod rygorem uznania, że w razie braku zawiadomienia o zmianie, korespondencja wysłana pod dotychczasowy adres podany w nagłówku niniejszej umowy, będzie uznawana za doręczoną.

## **Rozwiązanie umowy**

### **§ 10**

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadkach:
  - 1) nieużywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z umową lub przeznaczeniem,
  - 2) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za co najmniej 2 pełne okresy płatności, pomimo wyznaczonego dodatkowego 3 miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
  - 1) kiedy nieruchomość stanie mu się potrzebna z przyczyn, nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy;
  - 2) gdy nieruchomość zostanie przeznaczona do sprzedaży.
3. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca do czasu wydania nieruchomości Wyzierżawiającemu zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu.
4. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
5. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość Wyzierżawiającemu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym poza normalnym gospodarczym zużyciem.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 11**

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu
2. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§ 12**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wyzierżawiający, a jeden Dzierżawca.

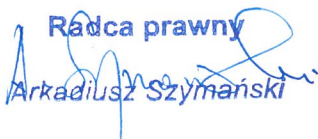
**Wyzierżawiający**

**Dzierżawca**

.....

Zał.

1. Protokół zdawczo – odbiorcz
- 2.

**Radca prawny**  
  
Arkadiusz Szymański