

## UMOWA DZIERŻAWY

Spisana w dniu ..... pomiędzy Miastem Jelenia Góra, Pl. Ratuszowy 58, 58-500 Jelenia Góra, NIP 6110003899, reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry Pana Jerzego Łuźniaka, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a .....  
.....  
zwanym dalej „Dzierżawcą”.

w celu realizacji uchwały numer 750.LXXXI.2024 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 3 kwietnia 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę – na okres do 40 lat – nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Jeleniej Górze.

### § 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem:

- a) niezabudowanej **działki gruntu numer 20/4** o powierzchni **0,3597 ha, obręb 0060, AM 23**, położonej w Jeleniej Górze, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **JG1J/00092638/0**, wolną od wpisów, ostrzeżeń i obciążeń.
- b) niezabudowanych **działek gruntu: numer 19/4** o powierzchni **0,0271 ha, obręb 0060, AM 23** oraz **numer 46/4** o powierzchni **0,0725 ha, obręb 0060, AM 23**, położonych w Jeleniej Górze, dla których Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **JG1J/00114848/6** wolną od wpisów, ostrzeżeń i obciążeń.

2. Działki, o których mowa w ust. 1, położone są w granicach obszaru obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy A. Thebesiusa w Jeleniej Górze, uchwalonego uchwałą nr 420.XLIX.2018 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 marca 2018 r., na terenie oznaczonym symbolem 3U, dla którego plan ustala przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej. Niewielka część powierzchni działek numer: 46/4 i 19/4 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2KDW – tereny drogi wewnętrznej dojazdowej.

3. Działki, o których mowa w ust. 1, posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Ogińskiego przez drogę gminną ulicę Adama Thebesiusa, przebiegającą przez działkę nr 162 (AM 23, obręb 0060), oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 2KDW.

4. Od strony północnej nieruchomości sąsiadują z terenem Rodzinnych Ogrodów Działkowych, ogrodzonych metalową siatką na podmurówce. Ogrodzenie może naruszać prawną granicę działki numer 20/4.

5. Działki o numerach: 46/4 i 19/4 obciążone są przebiegiem podziemnej sieci telekomunikacyjnej oraz ciepłowniczej cw125c.

6. Przez teren działek numer: 19/4 i 46/4 przebiega rów melioracyjny R-J<sub>1</sub>. Wydział Ochrony Środowiska tut. Urzędu poinformował, że istniejący na terenie działek nr: 46/4 i 19/4, zjazd przez rów z drogi gminnej, wykonany jest nielegalnie i nie stanowi przepustu.

W celu wykonania prawidłowego zjazdu z drogi do obsługi dzierżawionej nieruchomości, inwestor zobowiązany będzie przeprowadzić przebudowę rowu polegającą na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego (rurociągu) na długości nie większej niż 10 m. Zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 10 ustawy Prawo wodne, taka przebudowa rowu wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.

7. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „WODNIK” Spółka z o.o. w Jeleniej Górze poinformowało, że dla przedmiotowych nieruchomości zapewnia dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej stal. Ø350mm umieszczonej w ulicy Adama Thebesiusa. Nie zapewnia

natomiast, odbioru ścieków sanitarnych z uwagi na brak technicznych warunków przyłączenia. Najbliżej zlokalizowana sieć kanalizacji sanitarnej Ø400mm umieszczona jest w ulicy Ogińskiego.

8. Uzyskanie informacji o możliwościach technicznych przyłączenia nieruchomości do wszelkich mediów leży po stronie dzierżawcy/inwestora. Niezbędną infrastrukturę techniczną służącą do funkcjonowania budynku dzierżawca/inwestor wykona własnym staraniem w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci.

9. Działka numer 20/4, o której mowa w ust. 1 pkt a), objęta jest projektem pod nazwą „Utworzenie strefy aktywności gospodarczej w Jeleniej Górze – uzbrojenie terenów inwestycyjnych” dofinansowanego z Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w celu stworzenia lepszych warunków dla rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw w Jeleniej Górze, w ramach którego wybudowana została droga wewnętrzna.

## § 2.

1. Informacja o przetargu ustnym ograniczonym i jego warunki podane zostały do publicznej wiadomości ogłoszeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry numer 4/D/2024 z dnia 12 listopada 2024 roku, które wywieszane było na tablicy ogłoszeń siedziby Urzędu Miasta oraz ukazało się w prasie i na stronie internetowej Miasta w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Przetarg ustny ograniczony, odbył się w dniu 13 grudnia 2024 roku, w siedzibie Urzędu Miasta Jelenia Góra, w którym ustalono dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości:

.....  
z wysokością czynszu dzierżawnego ustalonego na kwotę ..... złotych netto rocznie.

3. Dzierżawca oświadcza, że jest przedsiębiorcą w kategorii MŚP, zgodnie z definicją zawartą w załączniku I Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu.

## § 3.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na **40 lat**, od dnia ..... r. do dnia ..... r.

## § 4.

1. Wyzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomości gruntowe niezabudowane o łącznej powierzchni 0,3930 ha AM-23, obręb 0060, 60, stanowiące:

- a) działkę oznaczoną geodezyjnie numerem 20/4 o powierzchni 0,3597 ha,
- b) część działki oznaczonej geodezyjnie numerem 46/4 o powierzchni 0,0127 ha,
- c) część działki oznaczonej geodezyjnie numerem 19/4 o powierzchni 0,0206 ha.

na cele zabudowy usługowej.

2. Roczny **czynsz dzierżawny** przedmiotu umowy wynosi ..... **złoty netto**, powiększony o aktualną stawkę podatku VAT w wysokości 23%....., daje kwotę **brutto** ..... **zł**, **płatny będzie z góry do dnia 31 marca każdego roku**, za każdy rok kalendarzowy trwania dzierżawy, poczynając od 1 stycznia 2025 roku, przelewem na rachunek Gminy Jelenia Góra numer: 10 1160 2202 0000 0004 8158 4187 lub na indywidualne konto bankowe wskazane przez Wydział Dochodów Niepodatkowych i Windykacji tutejszego Urzędu.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia (bez dodatkowego wezwania) czynszu dzierżawnego, powiększonego o podatek VAT według stawki obowiązującej na dzień dokonywania wpłaty.

4. Za nieterminową zapłatę należności z tytułu opłaty dzierżawnej będą pobierane odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz opłaty ustalone na podstawie art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).

5. W przypadku zawarcia umowy dzierżawy w trakcie roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny zostanie wyliczony proporcjonalnie, za okres trwania dzierżawy, tj. od dnia zawarcia umowy dzierżawy do końca roku kalendarzowego, w którym została zawarta umowa, według stawki określonej w ust. 2 niniejszego paragrafu i płatny będzie, w terminie 7 dni od

dnia zawarcia umowy, przelewem na rachunek bankowy Gminy, wyżej wskazany. Strony oświadczają, że postanowienie to obowiązywać będzie także w przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy z jakichkolwiek przyczyn, w trakcie roku kalendarzowego.

6. Na poczet czynszu dzierżawnego w pierwszym roku po zawarciu niniejszej umowy, zaliczone zostanie wadium w kwocie 2.000,00 zł, wpłacone przez Dzierżawcę w ramach przetargu, bliżej opisanego w § 2 ust 2 niniejszej umowy.

7. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego aktualizowana będzie corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, w przypadku gdy wskaźnik ten będzie dodatni.

8. Zmiana stawki rocznego czynszu dzierżawnego nie wymaga zmiany w formie aneksu i o jej wysokości Wydierżawiający będzie powiadamiał Dzierżawcę pisemnie, najpóźniej w terminie do końca lutego każdego roku, począwszy od roku 2026.

9. Dzierżawca zobowiązuje się ponosić wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy - w tym obciążenia z tytułu zużycia prądu, gazu, wody, wywozu śmieci, odprowadzenia ścieków. Koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, ponoszone będą przez Dzierżawcę, na podstawie zawartych przez Dzierżawcę odrębnych umów z dostawcami mediów.

10. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania zgłoszenia obowiązku podatkowego w Urzędzie Miasta Jelenia Góra w Wydziale Wymiaru Podatków i Dochodów Podatkowych, w ciągu 7 dni od chwili spisania niniejszej umowy dzierżawy.

#### § 5.

1. Strony postanawiają, że Dzierżawca odstępuje od protokolarnego przekazania przedmiotu umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest Mu stan faktyczny, techniczny i prawny przedmiotowej nieruchomości i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

#### § 6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

a) zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, w terminie do dnia 29.06.2026 r., za które uważa się wybudowanie, w stanie surowym zamkniętym, budynku(ów) przeznaczonych na cele usługowe - zgodnie z określonymi w niniejszej umowie dzierżawy, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, zgodnie z decyzją wydaną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej,

b) uzyskania dokumentów niezbędnych do rozpoczęcia robót budowlanych, w szczególności decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, bądź zgłoszenie wykonywania robót budowlanych właściwemu organowi, co do których nie jest wymagane uzyskanie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę,

c) użytkowania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i stosownie do reguł prawidłowej gospodarki,

d) utrzymania porządku i czystości na dzierżawionej nieruchomości oraz terenie bezpośrednio przylegającym,

e) zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy, Inspekcji Sanitarnej oraz wojewódzkiego funduszu ochrony środowiska i gospodarki wodnej,

f) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk, które pojawić się mogą w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,

g) zgłoszenia do użytkowania budynku(ów) we właściwym urzędzie.

2. Korzystanie z wszelkich urządzeń infrastruktury komunalnej i technicznej wymaga uzgodnienia z dysponentami sieci i obciąża całkowicie dzierżawcę nieruchomości. Istniejące na

nieruchomości urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej mogą być wykorzystywane przez dzierżawcę tylko i wyłącznie na warunkach określonych przez dysponenta tych urządzeń. W przypadku, gdy przebiegające sieci i urządzenia występujące na nieruchomości kolidują z realizacją zamierzonej inwestycji dzierżawca zobowiązany jest do ich przełożenia własnym kosztem i staraniem w uzgodnieniu z jednostkami branżowymi i właścicielami sieci.

#### § 7.

Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może:

1. przenieść posiadania przedmiotu dzierżawy na rzecz osoby trzeciej,
2. oddać do bezpłatnego używania, użytkowania ani go poddzierżawić,
3. zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

#### § 8.

Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu dzierżawy pod względem zgodności jego wykorzystywania z treścią niniejszej umowy.

#### § 9.

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej, jeżeli Dzierżawca:
  - a) zalega z zapłatą czynszu za jeden rok,
  - b) wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z postanowieniami niniejszej umowy lub pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, nadal nie wywiązuje się z obowiązków określonych w niniejszej umowie,
  - c) w terminie do dnia 29.06.2026 r. nie zabuduje przedmiotu umowy zabudową, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt a.

#### § 10.

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy i protokolarnego wydania go Wydierżawiającemu, w terminie 14 od zakończenia niniejszej umowy (rozwiązania lub wygaśnięcia). Przed zwrotem nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do rozgrodzenia przedmiotu dzierżawy, usunięcia całego ruchomego majątku stanowiącego jego własność i uporządkowania gruntu.
2. Do czasu protokolarnego wydania nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty zgodnie z § 4 niniejszej umowy.

#### §11.

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn określonych w §9 ust 2, wszystkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy podlegają zatrzymaniu przez Wydierżawiającego bez konieczności zapłaty za nie Dzierżawcy. W związku z tym, Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wydierżawiającego
2. W innych przypadkach wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego, kwestie związane z poczynionymi przez Dzierżawcę ulepszeniami na przedmiocie dzierżawy, rozstrzygane będą na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

#### § 12.

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w kwocie 186.098,00 zł w przypadku:
  - a) niezagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, w terminie do 29.06.2026 r., za które uważa się wybudowanie budynku(ów) w stanie surowym zamkniętym, przeznaczonego na cele usługowe związane z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością gospodarczą, tj. niewykonania zobowiązania określonego w § 6 ust 1 pkt a) niniejszej umowy, lub
  - b) zagospodarowania nieruchomości w sposób niezgodny z niniejszą umową dzierżawy.

2. Na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego, które mogą powstać z tytułu niezapłacenia kary umownej w kwocie 186.098,00 zł, określonej w ust 1 niniejszego paragrafu, Dzierżawca - zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty podpisania umowy dzierżawy - oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 186.098,00 zł na rzecz Gminy Jelenia Góra, na następujących warunkach:

a) zdarzeniem upoważniającym Gminę Jelenia Góra do wystąpienia do Sądu o nadanie temu oświadczeniu klauzuli wykonalności, będzie niedokonanie zapłaty kary umownej w terminie najpóźniej 30 dni, licząc od dnia doręczenia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego wezwania do zapłaty,

b) Gmina Jelenia Góra będzie mogła wystąpić do Sądu o nadanie oświadczeniu sporządzonemu w formie notarialnej, klauzuli wykonalności w terminie do dnia ..... 2067 roku. Opłaty notarialne związane ze złożeniem oświadczenia ponosi Dzierżawca.

#### § 13.

Dzierżawca nie może potrącić z opłat za dzierżawę gruntu żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego.

#### § 14.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do informowania Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Jelenia Góra o każdorazowej zmianie swojego adresu.

2. W przypadku niezastosowania się do ust. 1 korespondencja przesłana na dotychczasowy adres zostanie uznana za skutecznie doręczoną.

#### § 15.

Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

#### § 16.

Wydierżawiający wyraża zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej nr JG1J/00092638/8, niniejszej umowy dzierżawy. Koszty postępowania wieczystoksięgowego ponosi Dzierżawca.

#### § 17.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.) oraz inne właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.

#### § 18.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 19.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa dla Wydierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

.....  
Wydierżawiający:

.....  
Dzierżawca: