

UMOWA DZIERŻAWY

Dnia 25 kwietnia 2023 roku między Gminą Miasto Mrągowo, reprezentowaną przez **Burmistrza Miasta Mrągowo Pana dr hab. Stanisława Bułajewskiego**, zwanego dalej „Wydzierżawiającym” oraz **D. DOM Sp. z o.o. z siedzibą 10 – 408 Olsztyn, ulica Lubelska 41E**, reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu Spółki Pana Marka Maleszka**, w dalszym ciągu umowy zwaną „Dzierżawcą”, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę teren stanowiący własność Gminy Miasto Mrągowo o powierzchni **3,40 ara**, położony przy ulicy Wolności, zapisany w ewidencji gruntów **obrębu nr 2**, jako część działki **nr 170/6**, z przeznaczeniem na cele parkingowe.

Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr OL1M/00015110/3.

§ 2.

1. Umowa została zawarta na okres **od dnia 01 maja 2023 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku**. Po upływie tego okresu rozwiązuje się i milcząco przedłużana być nie może. Na czas dalszy umowa może być przedłużona na podstawie pisemnego zgłoszenia przez Dzierżawcę w terminie dwóch miesięcy przed upływem terminu rozwiązania umowy.
2. W przypadku rezygnacji z dzierżawy przedmiotowego terenu, Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia w tej sprawie.
3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić teren i przedmiot dzierżawy oddać Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym oraz usunąć wszelkie obiekty budowlane wybudowane przez Dzierżawcę, chyba że Wydzierżawiający wyrazi zgodę na ich pozostawienie.
4. Dzierżawca oświadcza, że granice dzierżawy zostały mu okazane i są znane.
5. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca, zobowiązany jest do wydania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo – odbiorczym wraz z określeniem wartości pozostawionych nakładów.
6. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów.

§ 3.

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego za 1 ar powierzchni gruntu **wynosi 30,00 zł**.
Czynsz dzierżawny podlega podwyższeniu o podatek VAT w wysokości 23%.

Miesięczny czynsz dzierżawny będzie wynosił zgodnie z wyliczeniem:

$3,40 \text{ ara} \times 30,00 \text{ zł/ar} = 102,00 \text{ zł} + 23\% \text{ podatku VAT, tj. } 23,46 \text{ zł, łącznie } 125,46 \text{ zł}$

Słownie: sto dwadzieścia pięć złotych 46/100.

2. Czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej jak wyżej płatny jest z góry bez osobnego wezwania **do 10-go każdego miesiąca objętego umową** na rachunek Urzędu Miejskiego w Mrągowie w Banku PKO BP S.A. w Mrągowie na konto nr 39102036390000820200050617 lub w kasie Urzędu Miejskiego w Mrągowie, ulica Królewiecka 60A. Nie zapłacenie w terminie czynszu dzierżawnego spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
3. Ustalony czynsz dzierżawny podlega podwyższeniu zgodnie z zapisami umowy tj. co roku, począwszy od 01 stycznia 2024 roku, w drodze jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego, według stawek określonych Zarządzeniem Burmistrza Miasta, w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za wydzierżawiane grunty komunalne, podejmowanym na dany rok.

§ 4.

1. Wszelkie prace na nieruchomości będącej przedmiotem umowy, w czasie jej obowiązywania związane z wykonywaniem umowy, zgodnie z jej przeznaczeniem o którym mowa w § 1, Dzierżawca będzie wykonywał we własnym zakresie i na własny koszt. Dzierżawcy nie będą przysługiwały wobec Wydzierżawiającego żadne roszczenia o zwrot poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń. Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń.



2. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona (jeżeli okaże się to konieczne), niezbędną infrastrukturę, a także uzyska zgody, pozwolenia i opinie niezbędne do korzystania z gruntu, zgodnie z przeznaczeniem o którym mowa w § 1.

§ 5.

Do obowiązków Dzierżawcy należy:

1. wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 niniejszej umowy, w tym ponoszenie wszelkich kosztów eksploatacyjnych.
2. prowadzenie wszelkich prac budowlanych/konserwacyjnych zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa w części dotyczącej dzierżawionego terenu, w zgodzie z przepisami prawa budowlanego i po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń i uzgodnień wymaganych przez przepisy prawa,
3. używanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki oraz zachowaniem należytej staranności.
4. utrzymanie porządku i czystości na terenie dzierżawionym oraz w najbliższym sąsiedztwie dzierżawionego terenu,
5. przestrzeganie wymagań ochrony środowiska naturalnego w zakresie gospodarki wodno – ściekowej w celu ochrony wód, tak gruntowych, jak i pobliskich cieków wodnych,
6. przesadzenie istniejących nasadzeń drzew wieloletnich (w ilości szt. 8) w miejsce uzgodnione z Wydierżawiającym a w przypadku uszkodzenia istniejących sadzonek, odtworzenie ich we własnym zakresie i na własny koszt.
7. w związku z tym, że przedmiot dzierżawy stanowi część realizowanej wcześniej inwestycji Dzierżawca przejmuje zobowiązania gwarancyjne w miejsce Wykonawcy projektu pn. „Zagospodarowanie terenu rekreacyjno – sportowego przy ulicy Wolności w Mrągowie”, tj. firmę: BRUKAN Andrzej Bajno w Mrągowie.
8. przestrzeganie innych przepisów prawa, które obciążają Dzierżawcę jako posiadacza dzierżawionej nieruchomości.

§ 6.

Dzierżawca oświadcza, że zna przedmiot oraz granice terenu dzierżawy i niniejszym potwierdza, że znajduje się on w stanie zdatnym do zamierzonego użytku.

§ 7.

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego przeprowadzać żadnych zmian na dzierżawionym terenie a w szczególności:

1. stawiać jakichkolwiek obiektów innych niż uzgodnionych w formie pisemnej z Wydierżawiającym,
2. zmieniać przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości,
3. odstępować swego prawa osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać,
4. czynić zmian w okresie trwania umowy w sposób inny niż określono w umowie.

§ 8.

1. Rozwiązanie umowy następuje automatycznie z upływem terminu, na który była zawarta.
2. Do rozwiązania umowy może dojść przed terminem za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a/ jeżeli zachodzi potrzeba przeznaczenia przedmiotu dzierżawy w całości bądź w części na cele związane z realizacją ważnych zadań własnych gminy;
 - b/ gdy potrzeba przejęcia przez Wydierżawiającego terenu w całości bądź w części wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – realizacja zamierzeń planu;
 - c/ gdy konieczne jest przekazanie terenu na cele publiczne.
3. Rozwiązanie umowy może nastąpić na zasadzie wzajemnego porozumienia stron w terminie uzgodnionym wspólnie na piśmie.
4. W razie nie zachowania bądź naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy rozwiązanie umowy może nastąpić ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia i powinno być dokonane na piśmie.



§ 9.

1. Z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy wskutek upływu okresu, na który została ona zawarta lub wcześniejszego jej rozwiązania dokonanego z powodu naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, w jakim w myśl zasad racjonalnej gospodarki powinien wypaść na dzień rozwiązania umowy. Nakłady dokonane przez Dzierżawcę, przypadną Wydzierżawiającemu bez obowiązku dokonania zapłaty ich równowartości.
2. Warunki określone w § 9 pkt. 1, w zakresie nakładów stosuje się także w razie rozwiązania umowy dzierżawy dokonanego na wniosek Dzierżawcy w trybie porozumienia stron.

§ 10.

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.

§ 11.

Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzania kontroli wydzierżawionej nieruchomości.

§ 12.

Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości płatny w terminie i na warunkach określonych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 13.

Wydzierżawiający nie odpowiada za jakiegokolwiek wypadki lub szkody, jakie Dzierżawca może 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 oraz innych zdarzeń i wypadków losowych.

§ 14.

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Strony wyłączają z zastosowania postanowienia art. 674 Kodeksu Cywilnego
3. Korespondencję wysłaną na adres wskazany w umowie, uznaje się za doręczoną, po dwukrotnym awizo.
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15.

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonaniu niniejszej umowy należy do Sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 16.

Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana oraz sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca dwa Wydzierżawiający.

Dzierżawca:

PREZES
1.*Marek Maleszka*

Wydzierżawiający:

BURMISTRZ
1.*dr hab. Stanisław Bułajewski*

MM

D.DOM Sp. z o.o.
10-408 Olsztyn, ul. Lubelska 41E
NIP 739-38-98-101, Regon 367141733

