UMOWA DZIERŻAWY X/ZGM/LU/2026

zawarta w dniu …….. w Kątach Wrocławskich pomiędzy:

Gminą Kąty Wrocławskie reprezentowaną przez **Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich** z siedzibą przy ul. 1 Maja 85, 55-080 Kąty Wrocławskie, w imieniu i na rzecz którego działa:
Kierownik - Grzegorz Stryjeński
na podstawie Pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie

przy udziale
Głównego Księgowego - Elżbiety Błądek
zwaną dalej: „Wydzierżawiającym"

a
…….. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą **…….**
w ……,
NIP …….

Dane kontaktowe:
tel. ……
e-mail: …….
zwanym dalej: „Dzierżawcą"

§1
Nieruchomość

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Kątach Wrocławskich, przy ul. Sikorskiego 10, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW WR1S/00025019/4, składająca się z działki / w skład której wchodzi w szczególności działka oznaczona numerem ewidencyjnym 1544 o pow. 26m^2 – dalej jako „Nieruchomość".
2. Budynek o powierzchni 26,00 m^2 przeznaczony na lokal usługowy.

§2
Przedmiot dzierżawy

1. Na mocy niniejszej umowy Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę Nieruchomość. Przedmiot dzierżawy został oznaczony na załączniku mapowym nr 1.[1]
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy na …….
3. Dzierżawca zapoznał się przedmiotem dzierżawy, w tym jego stanem technicznym i nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz oświadcza, że zna granice przedmiotu dzierżawy oraz że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku.
4. Wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy na podstawie pisemnego protokołu zdawczo – odbiorczego.

§3
Okres obowiązywania

1. Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony od dnia 01.05.2026 r. do dnia 31.03.2029 r.**
2. Po upływie okresu wskazanego w ust. 1 umowa wygasa, bez konieczności odrębnych zawiadomień Dzierżawcy, który jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu dzierżawy na zasadach określonych w §11.

[1] Uwaga: w zależności od tego co jest przedmiotem dzierżawy: cała nieruchomość czy jej część, należy odpowiednio wypełnić.

§4
Czynsz dzierżawny

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości wskazanej w ust 2. ustalonej wg stawek wynikających z Zarządzenia nr 629/2025 Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 8 grudnia 2025r. z uwzględnieniem powierzchni przedmiotu dzierżawy wskazanej w § 1 ust. 2.
2. Miesięczny czynsz dzierżawny wynosi: **26,00 m² x …….. zł. = …….. zł/mc**
3. Do czynszu dzierżawnego dolicza się podatek VAT.
4. Czysz dzierżawny płatny jest przez Dzierżawcę, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego prowadzony w Banku Spółdzielczym w Kątach Wrocławskich o nr **95 9574 0005 2001 0039 1010 0002**.
5. Czynsz płatny jest na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego skutkuje obowiązkiem zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen i usług i towarów konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS z mocą obowiązującą od 01 stycznia każdego roku. Waloryzacja czynszu dzierżawnego nie wymaga aneksowania niniejszej umowy. O wysokości zwaloryzowanej stawki czynszu Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę pisemnie w terminie do dnia 31.03 danego roku.
8. W razie zmiany stawek czynszu dzierżawnego określonych w Zarządzeniu, o jakim mowa w ust. 1 Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę o nowej wysokości czynszu dzierżawnego, jakie obowiązują Dzierżawcę, o ile nie dokona wypowiedzenia umowy na podstawie §10 ust. 1.

§5
Inne należności ponoszone przez Dzierżawcę

1. Do czynszu dzierżawnego wskazanego w §4 ust. 2 i 3 Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty podatku od gruntu i nieruchomości od przedmiotu dzierżawy, a także ponosić wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym z tytułu wywozu śmieci, dostawy wody i odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej.
2. Zapłata należności opisanych w ust. 1 następuje na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w §4 ust. 4 w terminie wskazanym w fakturze.
3. Opóźnienie w zapłacie należności wskazanych w ust. 2 skutkuje obowiązkiem zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

§6
Obowiązki Dzierżawcy

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1) regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, w terminach w niej wskazanych;
2) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki oraz przepisami prawa;
3) zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad stan normalnego zużycia;
4) utrzymania drzewostanu w stanie istniejącym na terenie przedmiotu dzierżawy;
5) udostępniania przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu w celu przeprowadzania kontroli stanu i sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy;
6) utrzymywania czystości i porządku na terenie przylegającym do przedmiotu dzierżawy w granicach określonych przez Wydzierżawiającego, w tym przestrzegania wszelkich obowiązujących regulacji sanitarnych i środowiskowych;
7) wszelkie planowane przez Dzierżawcę zmiany, przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy podlegają uprzedniemu pisemnemu zatwierdzeniu przez Wydzierżawiającego;
8) Dzierżawca – przez cały okres trwania niniejszej Umowy – zobowiązany jest wykonywać na własny koszt i ryzyko wszelkie konieczne konserwacje (naprawy) i remonty Przedmiotu Dzierżawy (nakłady konieczne) zgodnie z przepisami;
9) wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy także bez zgody Wydzierżawiającego oraz poniesione na nie nakłady, w tym także

związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Dzierżawcę i bez względu na ich charakter, z chwilą ich poniesienia stają się własnością Wydzierżawiającego i nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wydzierżawiającego po rozwiązaniu umowy lub po jej wygaśnięciu. Dzierżawca zrzeka się w stosunku do Wydzierżawiającego wszelkich roszczeń z tytułu ulepszeń pozostawionych w Przedmiocie Umowy;

10) dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy z jego winy;
11) informowania Wydzierżawiającego, w formie pisemnej, o każdej zmianie danych adresowych wskazanych w niniejszej umowie, pod rygorem uznania korespondencji skierowanej na dane wskazane w umowie za skutecznie doręczoną.

§7
Zakaz poddzierżawy i zmian przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, przedmiotu dzierżawy lub jego części do użytkowania, na jakiejkolwiek podstawie prawnej, osobom trzecim.
2. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy w stosunku do celu dzierżawy wskazanego w §2 ust. 2, ani wznosić na przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek budynków, budowli, obiektów, urządzeń trwale związanych z gruntem, a także dokonywać wielorocznych nasadzeń.
3. W razie dokonania, również za pisemną zgodą Wydzierżawiającego, jakiegokolwiek zainwestowania przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia wszelkich urządzeń, nasadzeń, budowli, budynków, obiektów na własny koszt po zakończeniu dzierżawy, bez prawa żądania jakiegokolwiek rozliczenia z tego tytułu, chyba że Wydzierżawiający wyrazi w formie pisemnej zgodę na przejęcie przedmiotu dzierżawy z nakładami poczynionymi przez Dzierżawcę bez prawa Dzierżawy do jakiegokolwiek rozliczenia z tego tytułu.

§8
Odpowiedzialność Dzierżawcy

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na osobach i w mieniu osób trzecich w związku z jego korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.

§9
Prawo kontroli przedmiotu dzierżawy

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli stanu przedmiotu dzierżawy i sposobu używania przedmiotu dzierżawy, a Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić mu przeprowadzenie kontroli w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie.
2. O terminie kontroli przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę z co najmniej 3 dniowym uprzedzeniem. Niestawiennictwo Dzierżawcy na kontrolę uprawnia Wydzierżawiającego do samodzielnego wejścia na teren stanowiący przedmiot dzierżawy, niezależnie od prawa do naliczenia kar umownych zgodnie z §12.

§10
Zasady rozwiązania umowy

1. Każdej ze Stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania okoliczności uzasadniających wypowiedzenie.
2. Za ważne powody uzasadniające wypowiedzenie umowy na podstawie ust. 1 po stronie Wydzierżawiającego Strony uznają w szczególności sytuacje, gdy dysponowanie przez Wydzierżawiającego przedmiotem dzierżawy uzasadnione będzie koniecznością realizowania przez Gminę Kąty Wrocławskie zadań własnych, np.: powstania konieczności wykonania na przedmiocie dzierżawy infrastruktury technicznej lub będzie on niezbędny do realizacji innych celów

publicznych. Dzierżawca może dokonać wypowiedzenia umowy na podstawie ust. 1 w sytuacji zmiany czynszu dzierżawnego na skutek zmiany stawek określonych w Zarządzeniu opisanym w § 4 ust. 1.

3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca:
   a) używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy, pomimo uprzedniego wezwania Wydzierżawiającego do zaniechania naruszeń i bezskutecznego upływu terminu do ich usunięcia wskazanego w wezwaniu;
   b) oddaje w całości lub w części przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania lub poddzierżawę osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
   c) opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego lub innych opłat obciążających go zgodnie z niniejszą umową o co najmniej 30 dni i nie dokona spłaty zaległości mimo wyznaczonego dodatkowego 7 dniowego terminu;
   d) nie wykonuje obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa regulujących korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy;
4. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia za 7 dniowym pisemnym uprzedzeniem w sytuacji, gdy korzystanie z przedmiotu dzierżawy zagrażać może bezpieczeństwu i zdrowiu dzierżawcy lub osób trzecich.

§11
Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest dokonać zwrotu przedmiotu dzierżawy na podstawie pisemnego protokołu, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, bez względu na przyczynę.
2. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do uporządkowania terenu (a w razie konieczności także terenów przyległych) oraz do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad stan normalnego zużycia wynikający z zasad prawidłowej gospodarki.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy obejmuje obowiązek wydania Wydzierżawiającemu uporządkowanego terenu, pozbawionego wszelkich nasadzeń, urządzeń i innych instalacji, bez prawa żądania przez Dzierżawcę jakiegokolwiek rozliczenia z tego tytułu, chyba ze Wydzierżawiający wyraził na piśmie zgodę na ich zatrzymanie, bez prawa rozliczenia nakładów po stronie Dzierżawcy.
4. Wszelkie ewentualne nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy Dzierżawca wykona w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że zrzeka się dochodzenia od Wydzierżawiającego zwrotu poniesionych w związku z tym kosztów, zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
5. W przypadku niedopełnienia obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości wynikającej z Zarządzenia nr 629/2025 Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 8 grudnia 2025r.
6. W razie uchylania się od obowiązku uporządkowania przedmiotu dzierżawy i terenu przyległego po zakończeniu dzierżawy, a także usunięcia dokonanych przez Dzierżawcę nakładów, Wydzierżawiający uprawniony jest, bez konieczności upoważnienia sądowego do wykonania ww. czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§12
Kary umowne

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydzierżawiającemu karę umowną:
   a) za każdy przypadek używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z celem określonym w §2 ust. 2 niniejszej umowy w wysokości 200 zł za każdy dzień używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z celem określonym w § 2 ust. 2;

b) za każdy przypadek uchybiania obowiązkom określonym w § 6 pkt 3 -7 - w wysokości 15% brutto rocznego czynszu dzierżawnego brutto za każdy dzień istnienia nieprawidłowości, za każde uchybienie z osobna;
c) za uchylanie się od obowiązku podpisania protokołu zwrotu przedmiotu dzierżawy określonego w §11 ust. 1 w wysokości 15% czynszu brutto, za każdy dzień opóźnienia.

2. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość, w przypadku gdy zastrzeżona kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych.

§13

Klauzula informacyjna RODO

1. Zgodnie z art.13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, Dziennik Urzędowy UE, L 119/1 z 4 maja 2016 r. (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) informuję, że:
   - administratorem Państwa danych osobowych jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Kątach Wrocławskich, ul. 1 Maja 85, 55-080 Katy Wrocławskie;
   - zapytania w temacie ochrony danych osobowych należy kierować pocztą na powyżej podany adres, telefonicznie lub poczta elektroniczną na adres: **zgm@zgmkwr.pl**
2. Państwa dane osobowe przetwarzane będą w celach:
   - realizacji umowy na podstawie art.6 ust.1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych - w tym zakresie dane będą przechowywane przez okres trwania umowy oraz po jego zakończeniu w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (wyrażonego w przepisach ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach oraz aktach wykonawczych do tej ustawy);
   - prowadzenia dokumentacji finansowej i księgowej związanej z realizacją umowy na podstawie art. 6 ust.1 lit. c oraz stosownych przepisów prawa (Ustawa o Finansach Publicznych, Ustawa o rachunkowości oraz akty wykonawcze –w tym zakresie dane przechowywane będą przez okres 6 lat;
   - ustalania, obrony i dochodzenia roszczeń na podstawie art. 6 ust.1 lit. f ogólnego rozporządzenia o ochronie danych jako prawnie uzasadniony interes realizowany przez Administratora - w tym zakresie dane przetwarzane będą przez okres, po którym przedawnią się roszczenia;
   - tworzenia zestawień, analiz i statystyk na nasze potrzeby wewnętrzne na podstawie art.6 ust.1 lit. f ogólnego rozporządzenia o ochronie danych jako prawnie uzasadniony interes realizowany przez Administratora–w tym zakresie dane przetwarzane będą do momentu realizacji celu, a następnie przez okres po którym przedawnią się roszczenia.
3. Państwa dane przekazujemy:
   - Podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa;
   - Podmiotom przetwarzającym dane w naszym imieniu, uczestniczącym w wykonywaniu naszych czynności;
   - Podmiotom świadczącym nam usługi informatyczne, pomoc prawną;
   - Innym administratorom danych przetwarzającym dane we własnym imieniu;
   - Podmiotom prowadzącym działalność pocztową lub kurierską;
   - Podmiotom prowadzącym działalność płatniczą (banki, instytucje płatnicze).
4. Posiadają Państwo prawa w odniesieniu do danych osobowych:
   - prawo do żądania dostępu do danych osobowych;
   - prawo do sprostowania danych osobowych;
   - prawo usunięcia danych;
   - prawo żądania ograniczenia przetwarzania danych;
   - prawo do przenoszenia danych.
5. Posiadają Państwo prawo do złożenia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

6. Podanie danych osobowych w zakresie zawarcia i realizacji umowy oraz realizacji wymagań określonych przepisami prawa jest obligatoryjne. Podanie danych przetwarzanych w celu realizacji prawnie uzasadnionego interesu Administratora jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych będzie skutkować brakiem możliwości zawarcia umowy.
7. Przekazanie danych do państwa trzeciego – nie dotyczy.
8. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji – nie jest stosowane.
9. Dodatkowe informacje na temat wykorzystania i zabezpieczania Państwa danych osobowych, przysługujących uprawnień i warunków skorzystania z nich znajdują się na stronie: www.bip.zgmkwr.pl (zakładka Ochrona Danych Osobowych RODO).

§ 14
Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz właściwe przepisy prawa miejscowego.
3. Wszelkie spory mogące wynikać na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie. W przypadku braku osiągnięcia porozumienia, spory rozstrzygane będą przez Sad właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wydzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

Wydzierżawiający: **Dzierżawca:**

Kierownik

_____

Główny Księgowy

_____