

## UMOWA DZIERŻAWY Nr ...../2025 r.

zawarta w dniu .....2025 r. pomiędzy:

**Gminą Karczew** z siedzibą w Karczewie przy ul. Warszawskiej 28, NIP 532-196-20-30, REGON 013269226, którą reprezentuje:

**Pan Michał Rudzki – Burmistrz Karczewa**, której zadania wykonuje Urząd Miejski w Karczewie jako jednostka gminna w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

dane firmy

nazwa, adres nip itd.

**zwanym dalej Dzierżawcą**

została zawarta umowa o następującej treści:

### §1

#### Przedmiot i przeznaczenie dzierżawy

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje teren o łącznej powierzchni 9 555 m<sup>2</sup> stanowiący działki ewidencyjne o nr. 1/1 i 1/7 obr. 3 w m. Karczew. Teren objęty umową zobrazowany został na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy.
2. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/146/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 30 czerwca 2025r. **przeznaczeniem terenu dzierżawy jest prowadzenie działalności gospodarczej związanej z handlem, produkcją usługami i magazynowaniem materiałów sypkich i paletowych z wyłączeniem magazynowania materiałów niebezpiecznych, uciążliwych odpadów oraz ich przetwarzania.**
3. Dzierżawca nie może wykorzystywać przedmiot dzierżawy w sposób wykraczający poza zapis Uchwały Nr XVII/146/2025 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 30 czerwca 2025 r. w szczególności związanych z zapisem §4.
4. Przedmiot dzierżawy ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez działkę 509/3 obr. 3 w m. Karczew, której dostęp do drogi publicznej opisany został w § 4.
5. Organizacja dostaw mediów do nieruchomości leży wyłącznie po stronie Dzierżawcy.
6. Zabrania się Dzierżawcy udostępniania przedmiotu dzierżawy dla innych podmiotów bez zgody Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do niewprowadzania na przedmiot dzierżawy jakichkolwiek stałych naniesień, w tym w szczególności budynków, budowli czy innych trwałych konstrukcji. Ogrodzenie może zostać wniesione lub zmodyfikowane wyłącznie po pisemnym uzgodnieniu z Wydzierżawiającym.
8. Brak zastosowania się do zapisów dotyczących charakteru wykorzystywania nieruchomości może skutkować natychmiastowym wypowiedzeniem umowy dzierżawy.

### §2

#### Zobowiązania Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu za okres **1.01.2026 - 31.12.2029 r.** miesięczny czynsz w wysokości brutto po ...zł (słownie: ...złotych /100 groszy), zawierający kwotę netto w wysokości (słownie: ...../100) oraz 23% podatek VAT w wysokości.... zł) z

- zastrzeżeniem §2 ust. 9.
2. Czynsz płatny będzie co miesiąc zgodnie z umową na podstawie wystawionej faktury, w terminie do ostatniego dnia danego miesiąca objętego umową, na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
  3. Strony ustalają, że do dnia wejścia w życie obowiązku stosowania Krajowego Systemu e- Faktur (KSeF) Wyzierżawiający będzie wystawiał i przekazywał Dzierżawcy faktury w formie elektronicznej na adres mail.....
  4. Po wejściu w życie obowiązku stosowania KSeF, Wyzierżawiający zobowiązuje się do wystawiania faktur w formie ustrukturyzowanej i przekazywania ich do Dzierżawcy wyłącznie za pośrednictwem KSeF, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  5. W przypadku czasowej niedostępności KSeF z przyczyn technicznych niezależnych od Wyzierżawiającego, faktury będą przekazywane w formie elektronicznej na adres e-mail dzierżawcy wskazany w ust. 3.
  6. Zgłoszenie zmian danych do wystawienia faktury po podpisaniu niniejszej umowy leży wyłącznie po stronie Dzierżawcy.
  7. Dzierżawca w przypadku zainteresowania przedłużeniem dzierżawy na dalszy okres jest zobowiązany złożyć pisemny wniosek w terminie do 31 lipca 2029 r.
  8. Bezumowne użytkowanie terenu dzierżawy po okresie objętym umową spowoduje zwiększenie czynszu do wysokości 200 % ostatniej obowiązującej jego stawki za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania po wygaśnięciu umowy.
  9. Czynsz, o którym mowa w §2 ust. 1 podlega waloryzacji w oparciu o aktualny średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, począwszy od roku **2027**.
  10. W przypadku ujemnego wskaźnika, o którym mowa w ust. 1 powyżej, wysokość czynszu w danym roku pozostaje bez zmian.
  11. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia niezależnie od niniejszej umowy deklaracji dotyczącej podatku od nieruchomości dla przedmiotu dzierżawy.

### **§3**

#### **Wymogi ochrony środowiska**

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem. Zabrania się wprowadzania na przedmiocie dzierżawy działalności uciążliwej, w tym w szczególności działalności związanej z gromadzeniem, przetwarzaniem, magazynowaniem, składowaniem oraz unieszkodliwianiem odpadów wszelkiego rodzaju.
2. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywać przedmiot dzierżawy oraz jego najbliższe otoczenie w stanie porządku z zachowaniem zasad dbałości o środowisko.
3. Dzierżawca nie może wykorzystywać przedmiotu dzierżawy w sposób prowadzący do zanieczyszczenia gruntu, powietrza, nadmiernego hałasu, emisji pyłów odorów, wibracji oraz oddziaływań negatywnie wpływających na środowisko oraz na korzystanie z nieruchomości sąsiednich w zakresie oddziaływania.
4. Przekazywanie odpadów własnych powinno następować zgodnie z aktualnie obowiązującym regulaminem dotyczącym utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Karczew.
5. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może powodować zanieczyszczenia zjazdu oraz dróg dojazdowych, w szczególności drogi powiatowej – ul. Wyszyńskiego. W przypadku zanieczyszczenia Dzierżawca zobowiązany jest do natychmiastowego uprzątnięcia zjazdu oraz drogi na zanieczyszczonym odcinku. Prace powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami ruchu drogowego.
6. Dzierżawca, na wezwanie, ma obowiązek udostępnić Wyzierżawiającemu - nieruchomość w celu dokonania kontroli stanu i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy.
7. Brak zastosowania się do zapisów dotyczących wymogów ochrony środowiska może skutkować

natychmiastowym wypowiedzeniem umowy dzierżawy.

#### §4

##### **Budowa i korzystanie ze zjazdu**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt przebudowy zjazdu z drogi powiatowej do przedmiotu dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz wymaganiami zarządcy drogi - Zarządu Dróg Powiatowych w Otwocku z siedzibą w Karczewie przy ul. Bohaterów Westerplatte 36 - zgodnie z Decyzją Nr 64/2025 z dnia 11.07.2025 r., której kopia stanowi załącznik graficzny nr 2 stanowiący integralną część niniejszej umowy.
2. Wyzierżawiający udostępnia Dzierżawcy nieodpłatnie część nieruchomości niezbędną do budowy i korzystania ze zjazdu przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy.
3. Wszelkie koszty związane z budową, utrzymaniem, modernizacją oraz ewentualną likwidacją zjazdu ponosi Dzierżawca. Wyzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na realizację, utrzymanie czy modernizację zjazdu, również w przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy, niezależnie od przyczyny jej rozwiązania.
4. Po zakończeniu umowy dzierżawy Wyzierżawiający może według własnego uznania pozostawić zjazd jako trwały element zagospodarowania nieruchomości bez obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz Dzierżawcy.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania zjazdu w stanie zapewniającym bezpieczeństwo korzystających z drogi zgodnie z wymogami zarządcy drogi powiatowej.
6. Brak realizacji budowy zjazdu w terminie do 30 czerwca 2026 r. może być przyczyną rozwiązania umowy dzierżawy.

#### §5

##### **Terminowość umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia **1.01.2026 r. do dnia 31.12.2029**.
2. Ustala się trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy z zastrzeżeniem wpisanym w §3 ust.7 oraz §1 ust. 8
3. W przypadku wcześniejszego zakończenia umowy dzierżawy rozliczenie czynszu będzie obejmowało proporcjonalną liczbę dni w stosunku do wykorzystanej liczby dni dzierżawy.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy Dzierżawca ma obowiązek usunięcia naniesień z przedmiotu dzierżawy zgodnie z dniem zakończenia umowy.
5. Brak usunięcia naniesień po okresie wypowiedzenia lub zakończenia umowy, spowoduje dalsze wystawianie faktur z tytułu bezumownego korzystania zgodnie ze stawkami wpisanymi w §2.

#### §6

##### **Wymogi Bezpieczeństwa korzystania z nieruchomości**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia nieruchomości od odpowiedzialności cywilnej.
2. Dzierżawca odpowiada za przestrzeganie wymogów bezpieczeństwa związanego z korzystaniem z nieruchomości w szczególności przepisów PPOŻ oraz BHP.

#### §7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### §8

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§9**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**

