

UMOWA DZIERŻAWY Nr ...../44

zawarta w dniu .....2022 r. pomiędzy:

**Gminą Kędzierzyn-Koźle** z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Grzegorza Piramowicza 32, NIP: 7492055601, REGON: 531412912, reprezentowaną przez:  
Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle – Sabinę Nowosielską,  
zwaną w treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a:

.....  
.....  
.....

zwanym/ą w treści umowy **Dzierżawcą**, o następującej treści:

**§1.1.** Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość niezabudowana oznaczona jako część działki nr 1307, k.m.5, o powierzchni 0,2631 ha, stanowiąca użytek Bz o powierzchni 0,1346 ha i użytek B o powierzchni 0,1285 ha, położona w Kędzierzynie – Koźlu w obrębie Kędzierzyn przy ul. Al. Jana Pawła II, stanowiąca własność Gminy Kędzierzyn-Koźle, wpisana do księgi wieczystej KW nr OP1K/00035038/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, zwana dalej nieruchomością.

2. Nieruchomość położona jest w jednostce planistycznej „F” – Kędzierzyn Śródmieście, dla której ustalono przeznaczenie funkcjonalne terenu – IT – 6 – tereny głównych punktów zasilania w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr IX/98/2003 z dnia 22 maja 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 50, poz.1038 z dnia 01.07.2003 r., z późn. zm.).

3. Lokalizacja i granice wydzierżawianego gruntu zostały zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.

4. Dzierżawca oświadcza, że położenie działki, o której mowa w ustępie 1 oraz jej dokładne granice, są mu znane i nie wnosi do przebiegu granic żadnych zastrzeżeń.

**§2.1.** Gmina Kędzierzyn-Koźle oświadcza, że:

- 1) jest jedynym właścicielem ww. nieruchomości;
- 2) nieruchomość ani jakakolwiek jej część nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani prawami osób trzecich wynikającymi ze stosunków obligacyjnych;
- 3) zawarcie umowy nie stanowi naruszenie jakichkolwiek innych umów, którymi Wydzierżawiający jest związany.

**§3.1.** Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości opisanej w §1. ust. 1 na okres 3 lat liczonych od daty zawarcia niniejszej umowy z przeznaczeniem na cele przeprowadzenia inwestycji związanej z magazynowaniem energii.

2. Umowa niniejsza uprawnia Dzierżawcę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie przedsięwzięć inwestycyjnych, o których mowa w ust 1., zgodnych z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle.

3. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

**§4.1.** Począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wydanie nieruchomości Dzierżawcy, Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości netto stanowiący iloczyn powierzchni nieruchomości wynoszącej 2631 m<sup>2</sup> i stawki .....zł/m<sup>2</sup>, tj. w kwocie .....zł, który zostanie powiększony do wysokości brutto o należny podatek od towarów i usług wg stawki obowiązującej za dany okres rozliczeniowy, zwany dalej czynszem.

gmina  
4/5

2. Czynsz dzierżawy za miesiąc, w którym nastąpiło wydanie przedmiotu dzierżawy należny jest w wysokości proporcjonalnej do trwania okresu dzierżawy w danym miesiącu wedle stawek określonych w ust. 1 i płatny będzie jednorazowo w ciągu siedmiu dni od daty doręczenia faktury VAT.

3. W następnych latach, począwszy od 2023 roku w okresie trwania dzierżawy, wysokość czynszu ustalona w ust. 1 będzie podwyższana corocznie przez Wyzierżawiającego w oparciu o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.

4. Czynsz za dany miesiąc płatny będzie z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca.

5. Zapłata czynszu odbywać się będzie na zasadach i w wysokości określonych w ust. 1-4 i następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany na fakturze, wystawionej przez Wyzierżawiającego, przy czym za termin zapłaty przyjmuje się wpływ całości kwoty czynszu objętego fakturą na ten rachunek.

Uchybienie terminu zapłaty czynszu powodować będzie doliczenie ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.

6. Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosić będzie wszystkie należności publicznoprawne związane z użytkowaniem nieruchomości.

**§5.1.** Niezależnie od zapłaty czynszu dzierżawnego Dzierżawca wykona na własny koszt i we własnym zakresie wszelkie roboty, w tym w szczególności roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne zmierzające do wybudowania, uruchomienia i eksploatacji magazynu energii wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt winien uzyskać warunki przyłączenia i odbioru wyprodukowanej energii.

3. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przygotowuje i wykona niezbędną infrastrukturę techniczną do planowanej inwestycji na terenie dzierżawy.

4. Dzierżawca oświadcza, że:

a) będzie korzystał i używał z przedmiotu dzierżawy oraz z magazynu energii zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i zgodnie z przeznaczeniem oraz treścią niniejszej umowy a także w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska i innymi, które znajdują zastosowanie dla tego typu działalności,

b) będzie przestrzegał przy budowie i eksploatacji magazynu energii przepisów prawa, w szczególności prawa budowlanego, prawa energetycznego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska, jak również, że uzyska wymagane pozwolenia i koncesje.

**§6.1.** Dzierżawca będzie zobowiązany będzie w okresie użytkowania nieruchomości do:

1) bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, ochrony środowiska, przeciwpożarowych oraz przepisów prawa budowlanego;

2) utrzymania porządku i estetyki na gruncie dzierżawionym oraz przyległym do niego terenie, a w szczególności w pasie o szerokości 3 m;

3) utrzymywania wzniesionych na nieruchomości obiektów budowlanych we właściwym stanie estetycznym i technicznym, w szczególności z zachowaniem przepisów i wymogów prawa budowlanego;

4) pełnej odpowiedzialności wobec Wyzierżawiającego oraz osób trzecich za wszelkie szkody związane z ryzykiem osobowym i rzeczowym, których wystąpienie pozostaje w związku z użytkowaniem nieruchomości, przy czym odpowiedzialność ta obejmuje również szkody, które ujawnią się po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeżeli szkody te pozostają w związku z użytkowaniem nieruchomości przez Dzierżawcę;

5) umożliwienia odpowiednio umocowanym przedstawicielom Wyzierżawiającego wstępu na nieruchomość w każdym czasie w celu sprawdzenia zgodności sposobu jej użytkowania przez Dzierżawcę z postanowieniami niniejszej umowy;

6) ponoszenia we własnym zakresie wszelkich świadczeń publiczno-prawnych związanych z użytkowaniem nieruchomości.

JAMi

Oblo

2. Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:

- 1) poddzierżawiać, podnajmować, użyczać ani w jakikolwiek inny sposób udostępniać nieruchomości w całości lub jakiegokolwiek jej części i usytuowanych na niej budynków i budowli osobom trzecim oraz budować na nieruchomości innych budynków i budowli niż objętych przedsięwzięciem inwestycyjnym, o którym mowa w § 3 ust. 1, ani też prowadzić na nieruchomości innej działalności niż eksploatacja magazynu energii wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 2) przenieść prawa do nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na nieruchomość na rzecz innych osób w drodze umowy sprzedaży lub innej czynności prawnej przenoszącej wierzytelności z tytułu dokonanych nakładów;
- 3) dokonywać wieloletnich nasadzeń, ani wycinać drzew i krzewów. Konieczność i zasady wycięcia drzew zostaną każdorazowo uzgodnione z właścicielem nieruchomości po wcześniejszym przedłożeniu koncepcji zagospodarowania zgodnej z celem dzierżawy.

§7. 1. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

2. Umowa może zostać rozwiązana przez upływem wskazanego § 3 ust. 1 terminu, na który została zawarta, w następującym trybie i przypadkach:

- 1) za porozumieniem stron, które powinno być zawarte na piśmie pod rygorem nieważności - w każdym terminie w tym porozumieniu określonym;
- 2) przez oświadczenie Wydierżawiającego, które powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności, bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym to oświadczenie zostało Dzierżawcy złożone, w następujących przypadkach:
  - a) niewywiązywania się lub nienależytego wywiązywania się przez Dzierżawcę z któregośkolwiek ze zobowiązań, o których mowa w § 6 ust. 1, i bezskutecznego upływu terminu określonego w pisemnym wezwaniu Wydierżawiającego skierowanym do Dzierżawcy do prawidłowego wykonywania tych zobowiązań,
  - b) podjęcia przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego którejkolwiek z czynności, o których mowa w § 6 ust. 2,
  - c) popadnięcia przez Dzierżawcę w zwłokę dłuższą niż 30 dni w stosunku do określonego w § 4 ust. 2 i 4 terminu zapłaty całości czynszu.

3. W przypadku:

- 1) rozwiązania umowy za porozumieniem stron sposób postępowania z nakładami Dzierżawcy na nieruchomości i rozliczeń z tego tytułu między stronami oraz termin zwrotu nieruchomości Wydierżawiającemu zostaną ustalone w tym porozumieniu;
- 2) rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia Wydierżawiający, wedle swego wyboru, może żądać od Dzierżawcy przywrócenia nieruchomości w całości lub w części do stanu z dnia jej wydania Dzierżawcy (stanu pierwotnego), albo zatrzymać w całości lub w części efekty nakładów Dzierżawcy na nieruchomość bez obowiązku zwrotu Dzierżawcy ich równowartości, zaś Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić nieruchomość Wydierżawiającemu w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego z uwzględnieniem czasu niezbędnego na przywrócenie nieruchomości w całości lub w części do stanu pierwotnego zgodnie z żądaniem Wydierżawiającego;
- 3) wygaśnięcia umowy w związku z upływem wskazanego w § 3 ust. 1 okresu, na który została zawarta, Wydierżawiający może, wedle swego wyboru, żądać od Dzierżawcy przywrócenia nieruchomości w całości lub części do stanu pierwotnego, albo zatrzymać efekty nakładów Dzierżawcy na nieruchomość w całości lub w części za zapłatą Dzierżawcy sumy odpowiadającej wartości tych nakładów n dzień zakończenia umowy, która to wartość ustalona będzie przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Wydierżawiającego, przy czym strony ponoszące po połowie koszty jego wynagrodzenia.

Jamii

CSB

44

§ 8. 1. Wszelkie oświadczenia woli i wiedzy oraz zawiadomienia składane przez stronę na podstawie niniejszej umowy, dla których umowa ta zastrzega formę pisemną, strony przesyłać będą sobie za zwrotnym poświadczeniem odbioru przez Poczta Polską, pocztę kurierską albo osobę upoważnioną przez stronę składającą oświadczenie lub zawiadomienie.

2. Pisma zawierające oświadczenia i zawiadomienia, o których mowa w ust. 1, strony przesyłać będą na ich adresy wskazane w umowie, a w przypadku zmiany tych adresów – na adres określony w pisemnej informacji strony, która adres zmieniła, przesłanej drugiej stronie.

3. Pisma zawierające oświadczenia i zawiadomienia o których mowa w ust. 1, przesłane na adresy, o których mowa w ust. 2, a niepodjęte przez adresata, uważa się za doręczone w dacie ich dostarczenia pod te adresy.

§ 9.1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zgodnego oświadczenia woli obu stron wyrażonego na piśmie pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu spółek handlowych.

3. Wszelkie ewentualne spory na tle umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo i miejscowo sąd powszechny właściwy ze względu na miejsce położenia Nieruchomości.

4. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

*Zamił*

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

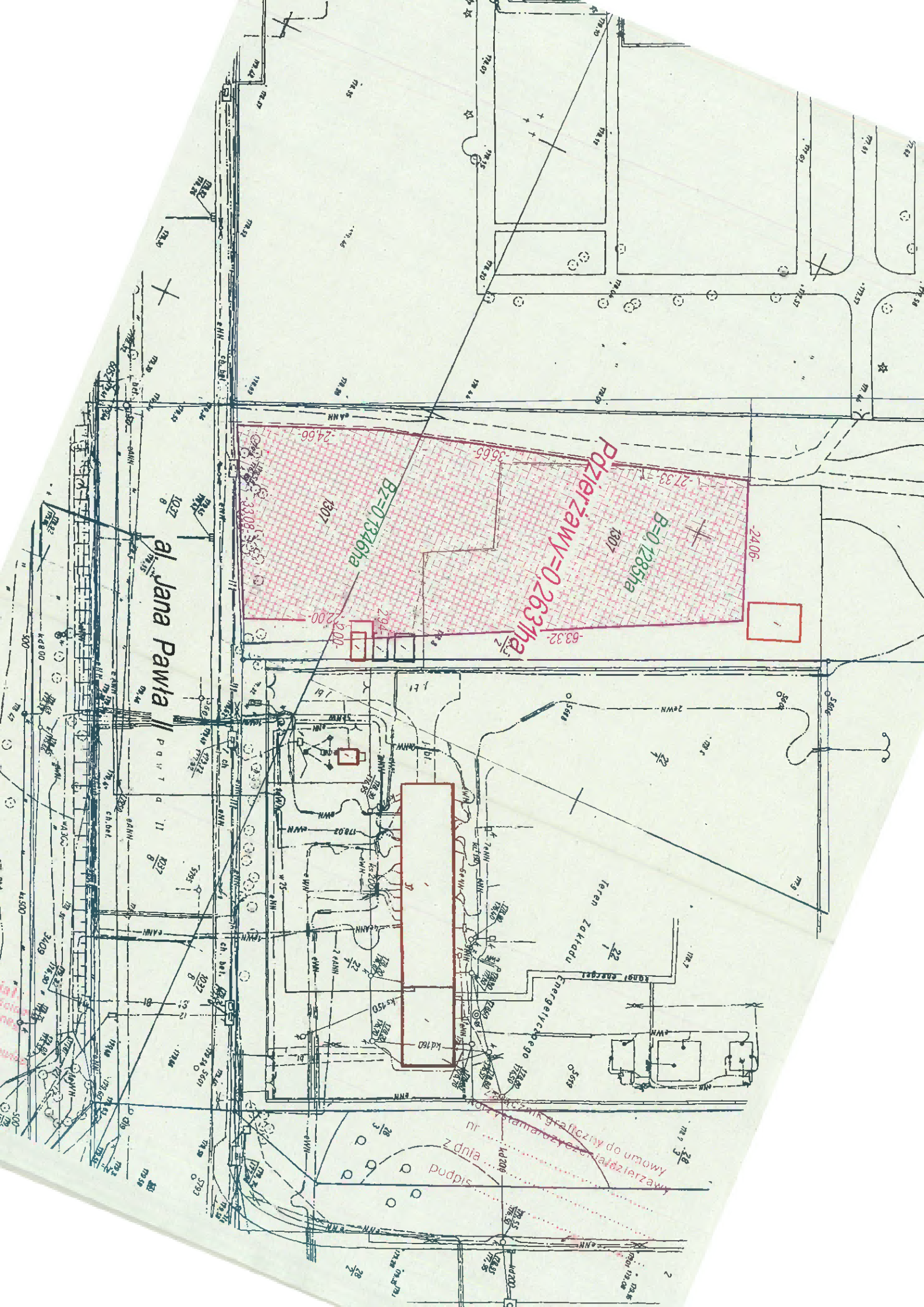
*[Podpis]*  
mgr Marek Józef Wojtarowicz

Niniejszy dokument nie będzie  
zaszczytów pod względem  
formatu.

**RADCA PRAWNY**

*[Podpis]*  
Krzysztof Władera  
Nr wpisu OP-1670

podpis 4



al. Jana Pawła

POWT. II

$B=0,1346ha$   
 $B=0,285ha$   
 $Pdzierzawy=0,2637ha$

teren Zakładu

Energetycznego

Kad 160

nr...  
z dnia...  
podpis...

ial...  
ne...