

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY DĄBRÓWNO**

**PROJEKT**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości gruntowej na okres 25 lat w trybie bezprzetargowym.**

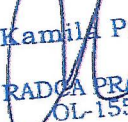
Na podstawie art 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1 w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrówno uchwała co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie na okres 25 lat nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Dąbrówno, położonej w miejscowości Dąbrówno, gm. Dąbrówno, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 571/2 o pow. 0,57 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1O/00021036/7. Obszar objęty dzierżawą został zaznaczony za załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zwalnia się z obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
Kamila Połec  
RADCA PRAWNY  
OL-1555

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Dąbrówno, oznaczona numerem ewidencyjnym 571/2, o powierzchni 0,57 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą nr EL1O/00021036/7, stanowiąca własność Gminy Dąbrówno w udziale 1/1, jest aktualnie przedmiotem dzierżawy na okres 10 lat, z przeznaczeniem na działalność gospodarczą - usługi gastronomiczne. Z uwagi na fakt, że aktualny dzierżawca nieruchomości poczynił znaczne nakłady na nieruchomość oraz zamierza w kolejnych latach dokonać kolejnych nakładów, w tym: uregulowanie linii brzegowej, modernizacja i zagospodarowanie parkingu i terenu wokół budynku, zasadnym jest wydłużenie okresu dzierżawy nieruchomości. Wydłużenie okresu dzierżawy pozwoli na zamortyzowanie poczynionych przez dzierżawcę nakładów oraz ułatwi otrzymanie finansowania zewnętrznego przez dzierżawcę, co w konsekwencji przyczyni się do rozwoju turystyki w miejscowości Dąbrówno i poprawy infrastruktury technicznej na w/w nieruchomości.

  
Kamila Polęc  
RADCA PRAWNY  
01-1555

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Dąbrówno  
z dnia .....







-WZÓR-

**UMOWA DZIERŻAWY** Nr ...../.....  
zawarta w dniu ..... roku w Dąbrównie

pomiędzy:

**GMINĄ DĄBRÓWNO** ul. Kościuszki 21, 14- 120 Dąbrówno, reprezentowaną przez

.....,

zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

**a**

....., c. ...., legitymujący/a się dowodem osobistym  
....., PESEL ....., zam. ul. ...., zwanym/ą w dalszej  
części umowy „Dzierżawcą”,

została zawarta umowa o treści następującej:

**§ 1**

1. Niniejsza umowa została zawarta w związku z uchwałą Nr ..... Rady Gminy Dąbrówno z dnia  
..... w sprawie .....

2. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości .....położonej w  
miejscowości ....., oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu geodezyjnego  
.....gmina Dąbrówno, **jako działka ..... o powierzchni .....**; dla  
której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Ostródzie księga wieczysta  
.....

3. Wydierżawieniu podlega część wskazanej w ust. 2 nieruchomości **o powierzchni .....m<sup>2</sup>**  
**(użytek .....)**, zaznaczonej kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej  
umowy.

**§ 2**

1. Wydierżawiający oświadcza, że według jego wiedzy nieruchomość stanowiąca przedmiot  
dzierżawy jest wolna od ograniczeń w rozporządzaniu i korzystaniu.

2. Dzierżawca oświadcza, że stan i granice nieruchomości podlegające wydierżawieniu są mu  
znane i zrzeka się roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu  
podpisania umowy a możliwych do stwierdzenia w trakcie oględzin przy zachowaniu należytej  
staranności.

**§ 3**

Przedmiotem umowy jest dzierżawa gruntu .....o powierzchni .....; **w tym**  
..... z działki wymienionej w §1 pkt 2 z przeznaczeniem **wyłącznie na cele**  
.....

**§ 4**

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia ..... do dnia  
..... i po tym okresie nie może zostać milcząco przedłużona.

Kamila Połec  
RADCA PRAWNY  
OL-1555

2. Dzierżawca uprawniony jest do ubiegania się o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na zasadach i na warunkach określonych w obowiązujących na terenie Gminy Dąbrówno przepisach prawa miejscowego.

## § 5

1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy będzie płacił Wydierżawiającemu ..... czynsz dzierżawy w wysokości ..... zł. (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dzierżawionego gruntu, powiększony o podatek od towarów i usług obowiązujący w danym okresie, według poniższego wyliczenia:

- grunt .....m<sup>2</sup> x ..... = ..... zł

- podatek VAT ...% = .....zł

RAZEM: = ..... zł

2. Czynsz płatny będzie ..... do dnia..... każdego miesiąca za dany miesiąc na konto Urzędu Gminy w Dąbrównie BS Olsztynek O/Dąbrówno Nr **59 8823 0007 2001 0100 1847 0001**.

3. Za datę zapłaty czynszu rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu w terminie określonym w ust. 2 Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie.

5. Ustalona kwota czynszu będzie podlegać waloryzacji rocznej z dniem 1 stycznia każdego roku, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Czynsz rozliczany będzie po ogłoszeniu wskaźnika inflacji. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany umowy.

6. Wydierżawiający zastrzega sobie również możliwość zmiany czynszu w przypadku, gdy nastąpi zmiana cennika opłat za dzierżawę gruntów komunalnych obowiązujących na terenie Gminy Dąbrówno. Zastosowanie będą miały wtedy stawki opłat wynikające bezpośrednio z tego cennika.

7. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego, z przyczyn wskazanych w ust. 5 i 6, Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie, najpóźniej na 14 dni przed zmianą wysokości czynszu, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy. W takim wypadku Dzierżawca uprawniony będzie do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Przy czym z uprawnienia tego Dzierżawca będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty doręczenia mu informacji o zmianie wysokości czynszu.

## § 6

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości, na rzecz właściwych podmiotów. W tym celu winien zgłosić fakt zawarcia umowy, w terminie 14 dni od dnia jej podpisania do Referatu Finansowo – Podatkowego Urzędu Gminy Dąbrówno.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) używania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z §3 niniejszej umowy,
- 2) utrzymania dzierżawionej nieruchomości w należyтым porządku i czystości,
- 3) zapewnienia specjalistycznym służbom właścicieli sieci (w przypadku ich występowania) nieodpłatny i swobodny całodobowy dostęp do przebiegających przez

Kamila Połec

RADCA PRAWNY  
OL-1555



przedmiot dzierżawy sieci w celu dokonywania przeglądów, konserwacji oraz napraw w razie awarii.

2. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem wyżej wymienionych obowiązków nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.

### § 8

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy zarówno w całości jak i w części w poddzierżawę, najem do użytkowania lub korzystania w dowolnej formie.

### § 9

Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontrolowania sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i warunkami umowy.

### § 10

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:

1) używa przedmiot dzierżawy sprzecznie z zawartą umową lub z przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu doprowadzenia do zgodności z umową, nie przestaje używać w taki sposób,

2) nie wykonuje obowiązków określonych w §7 niniejszej umowy,

3) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego co najmniej 30 dniowego terminu nie ureguje zaległości,

4) odda przedmiot dzierżawy zarówno w całości jak i w części w poddzierżawę, najem do użytkowania lub korzystania w dowolnej formie bez zgody Wydierżawiającego.

2. W przypadku zapotrzebowania terenu przez Wydierżawiającego w szczególności w związku z realizacją inwestycji finansowanej z budżetu jednostek samorządu terytorialnego lub współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej umowa może zostać wypowiedziana za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku zapotrzebowania przedmiotu dzierżawy przez Gminę Dąbrówno na realizację celów publicznych.

4. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę bez podania przyczyny z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

5. Umowa wygasa z chwilą śmierci Dzierżawcy.

### § 11

1. Nakłady i ulepszenia poniesione w trakcie trwania umowy dzierżawy przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy lub z nim związane nie podlegają zwrotowi. Wydierżawiający ma prawo je zatrzymać bez obowiązku zwrotu ich równowartości.

2. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiocie dzierżawy ulepszeń i nakładów.

Kamila Połec  
RADCA PRAWNY  
OU/1555



## § 12

1. Po zakończeniu dzierżawy (niezależnie od formy jej zakończenia) Dzierżawca, w zależności od uznania Wydzierżawiającego zobowiązany będzie:

1) w przypadku podjęcia przez Wydzierżawiającego decyzji o zatrzymaniu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń, opuścić i uprzątnąć na własny koszt przedmiot dzierżawy, w tym wzniesione na nim obiekty budowlane i wydać go Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy,

2) w przypadku podjęcia przez Wydzierżawiającego decyzji o usunięciu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i ulepszeń, przywrócić nieruchomości do stanu poprzedniego tj. usunąć poczynione na przedmiocie dzierżawy nakłady i ulepszenia (w tym rozebrać wzniesione na gruncie obiekty budowlane) oraz wydać go Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.

2. O dokonany wybór spośród określonych w ust. 1 uprawnień, Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.

3. W okresie od daty rozwiązania niniejszej umowy do upływu terminu wskazanego w ust. 1, właściwego odpowiednio do dokonanej przez Wydzierżawiającego wyboru, Dzierżawca zobowiązany będzie płacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości równej wysokości czynszu dzierżawnego brutto z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy.

4. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 1 odpowiednim do dokonanej przez Wydzierżawiającego wyboru, Dzierżawca nie wyda przedmiotu dzierżawy i nadal go zajmuje, będzie zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu za każdy miesiąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej stawki czynszu dzierżawnego brutto z ostatniego pełnego miesiąca obowiązywania umowy.

5. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązku o którym mowa w ust. 1 pkt 2 w terminie w nim wskazanym, Wydzierżawiający będzie miał prawo dokonać rozbiórki pozostawionych przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy obiektów budowlanych w e własnym zakresie oraz obciążyć Dzierżawcę poniesionymi z tego tytułu kosztami, które Dzierżawca zobowiązany będzie pokryć w terminie wskazanym w wezwaniu Wydzierżawiającego, nie krótszym jednak niż 30 dni.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset 00/100 złotych) w przypadku korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, określonym w §3 umowy dzierżawy lub naruszenia któregokolwiek z obowiązków, o którym mowa w §7 ust. 1.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy 00/100 złotych) w przypadku naruszenia §12 ust. 1 pkt 2.

8. W przypadku poniesienia przez Wydzierżawiającego szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 oraz gdy szkoda poniesiona przez Wydzierżawiającego przewyższa wartość kary umownej, o której mowa w ust. 6 i ust. 7 ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

Kamila Połec  
RADCA PRAWNY  
OL-1565



### § 13

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli wydzierżawianego gruntu, pod względem zgodności jego wykorzystania, z treścią niniejszej umowy.

### § 14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy pod rygorem nieważności mogą być dokonywane tylko w formie aneksów podpisanych przez obie strony.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd Rejonowy w Ostródzie.

### § 15

W przypadku zmiany adresu zamieszkania Dzierżawca winien ten fakt niezwłocznie zgłosić Wydzierżawiającemu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Zmiana jakichkolwiek danych wskazanych w treści niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i wymaga dla swej ważności jedynie pisemnego zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu.

### § 16

1. Dzierżawca wyraża zgodę na gromadzenie i przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania niniejszej umowy, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2007 r. o ochronie danych osobowych.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że dane osobowe Dzierżawcy będą przetwarzane wyłącznie w celu wykonania niniejszej umowy. Wydzierżawiający nie będzie udostępniał danych innym podmiotom i osobom fizycznym, chyba że obowiązek ich udostępnienia wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawnych. Dane będą przetwarzane w wyżej podanych celach tylko przez odpowiednio przeszkolonych w zakresie ochrony danych osobowych pracowników urzędu Gminy Dąbrówno. Dzierżawca ma prawo wglądu do swoich danych oraz ich uaktualniania.
3. Niniejsza umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlega udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

### § 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z których dwa egzemplarze otrzymuje Wydzierżawiający i jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca.

.....  
Wydzierżawiający

.....  
Dzierżawca

Kamila Poleć  
RADCA PRAWNY  
01-1555

