

## UMOWA DZIERŻAWY DZIAŁKOWEJ

zawarta dnia .....w ..... (zwana dalej „**umową**”)

pomiędzy:

Stowarzyszeniem Ogrodowym Wierzchowo - z siedzibą w Poznaniu przy ul. Dmowskiego 33, 60-222 Poznań, wpisanym przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej pod numerem 0000778422, reprezentowanym zgodnie z § 29 ust. 2 statutu Stowarzyszenia Ogrodowego Wierzchowo, przez..... – pełnomocnika, na podstawie okazanego pełnomocnictwa notarialnego (rep A numer 6020/2021) z dnia 25.06.2021 r.

zwanym dalej **Stowarzyszeniem**

**a**

....., zamieszkałym/ą w  
..... przy ..... PESEL  
....., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria ..... nr  
..... wydanym przez .....

Zwanym/ą dalej „**Działkowcem**”,

### § 1

1. Stowarzyszenie oświadcza, że:

- prowadzi Ogród Działkowy Wierzchowo zwany dalej „**Naszym Ogrodem Działkowym**” (NOD), zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych; na podstawie uchwały Zarządu Stowarzyszenia Nr 1/2021/Z z dnia 5.01.2021 r
- na podstawie aktu notarialnego z dnia 26.05.2021 r, repertorium A nr 2151/ 2021 posiada własność nieruchomości dla której prowadzone są księgi wieczyste KO1D/00039394/7 i KO1D/00010423/1, na terenie której funkcjonuje NOD
- jest uprawniony do ustanawiania tytułu prawnego uprawniającego do korzystania z działek położonych na terenie NOD,
- na terenie NOD znajduje się działka **nr** ..... o powierzchni 350 **m<sup>2</sup>**, zwana dalej „**działką**”, która jest wolna od jakichkolwiek obciążeń osób trzecich i nie jest / jest lub była oddana w dzierżawę działkową; (niewłaściwe skreślić). Mapka NOD Wierzchowo z podziałem na działki ogrodowe, z oznaczeniem wybranej przez Działkowca działki stanowi załącznik nr 1 do umowy
- Uchwałą Zarządu Stowarzyszenia nr ..... z dnia ..... Działkowiec został przyjęty w poczet członków zwyczajnych Stowarzyszenia;
- Uchwałą Zarządu Stowarzyszenia nr ..... z dnia .....został przyznany Działkowcowi przydział działki nr ..... o powierzchni 350 **m<sup>2</sup>**.

2. Działkowiec oświadcza, że:

- nie przysługuje mu prawo do innej działki Stowarzyszenia, niż określona w ust. 1;
- ubiega się o działkę wyłącznie w celu jej wykorzystania w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji, zgodnie ze Statutem Stowarzyszenia

- zapoznał się z obowiązującym na terenie NOD regulaminem oraz statutem Stowarzyszenia, a także ustawą z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, zwaną dalej „ustawą”;
- przed podpisaniem umowy sprawdził oraz akceptuje stan prawny oraz faktyczny dotyczący w/w działki.

## § 2

Stowarzyszenie oddaje Działkowcowi działkę bez jakichkolwiek nasadzeń, urządzeń i obiektów, na czas nieoznaczony do używania i pobierania z niej pożytków, zaś Działkowiec potwierdza odbiór działki i zobowiązuje się używać działkę zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzegać regulaminu rodzinnego ogrodu działkowego oraz terminowo uiszczać czynsz dzierżawny i inne opłaty wynikające z ustawy, statutu Stowarzyszenia oraz regulaminu NOD.

## § 3

1. Nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce, wykonane lub nabyte ze środków finansowych działkowca i niezwiązane trwale z gruntem, stanowią jego własność.
2. W skład infrastruktury ogrodowej wchodzić będą sieć wodociągowa i elektryczna, alejki i inne części wspólne, które stanowią własność Stowarzyszenia.

## § 4

1. Działkowiec zobowiązuje się przestrzegać zasad zakładania i funkcjonowania NOD wynikających zwłaszcza z art. 12 i 13 ustawy oraz ze statutu, oraz regulaminu NOD, przy czym Działkowiec ma prawo zagospodarować działkę i wyposażyć ją w odpowiednie obiekty i urządzenia zgodnie z przepisami „ustawy” oraz regulaminem NOD
2. Na terenie działki nie może znajdować się altana czy obiekt gospodarczy, której powierzchnia zabudowy przekracza dopuszczalną powierzchnię określoną w art. 2 pkt.9a oraz art.13 „ustawy”.
3. Stwierdzenie przez właściwy organ administracji publicznej, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Stowarzyszenie na podstawie § 7 ust. 2 pkt 1) umowy.

## § 5

1. Działkowiec jest obowiązany utrzymywać działkę i najbliższe otoczenie alejek ogrodowych w należytym stanie, przestrzegać porządku ogrodowego w sposób określony w regulaminie, ponosić wydatki związane z utrzymaniem działki oraz uiszczać czynsz dzierżawny, a także korzystać z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych działkowców oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
2. Działkowcowi nie wolno oddawać działki w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej zgody Stowarzyszenia wyrażonej na piśmie.

## § 6

1. Działkowiec jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów funkcjonowania NOD w częściach przypadających na jego działkę, przez uiszczanie czynszu dzierżawnego składającego się z opłaty ogrodowej oraz opłaty za media. Zasady ustalania i uiszczania opłaty ogrodowej oraz wysokość opłat ogrodowych, jak też rozliczania z Działkowcami opłat za media, określa statut Stowarzyszenia oraz uchwały właściwych organów Stowarzyszenia.
2. Czynsz dzierżawny płatny jest w okresach ustalonych uchwałą Zarządu Stowarzyszenia, jednakże nie rzadziej niż raz w roku.

3. O zmianie wysokości należnego czynszu dzierżawnego Stowarzyszenie zawiadomi Działkowca, w sposób określony w statucie Stowarzyszenia.
4. Ponadto Działkowiec zobowiązany jest do spełnienia wszelkich obowiązków wobec stowarzyszenia wynikających z podjętych przez organy stowarzyszenia uchwał (w tym do uiszczania wszelkich należności i opłat oraz składek członkowskich)
5. Działkowiec oświadcza, iż zapoznał się z wysokością aktualnych kosztów funkcjonowania NOD – oświadczenie Działkowca z dnia .....stanowi załącznik nr 2 do umowy.

#### § 7

1. Z zastrzeżeniem ust.2 Działkowiec może wypowiedzieć umowę w każdym czasie, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy.
2. Działkowiec dzierżawiący działkę położoną w rodzinnym ogrodzie działkowym prowadzonym przez Stowarzyszenie, który zbywa działkę osobie trzeciej przed upływem pół roku od daty podpisania umowy dzierżawy działkowej, zobowiązany jest uiścić na rzecz Stowarzyszenia opłatę w wysokości 1500 zł za przygotowanie dokumentów, sprawdzenie rozliczeń i przeprowadzenie procesu zmiany dzierżawcy danej działki zgodnie z treścią Uchwały Zarządu nr 8/2021/Z z dnia 15.06.2021 r.
3. W razie zbycia prawa do działki przez Działkowca na rzecz osoby trzeciej, Działkowiec przedstawia Zarządowi Stowarzyszenia celem akceptacji zawartą z tą osobą w formie pisemnej - pod rygorem nieważności - umowę/darowiznę lub inny tytułu prawny do działki, przy czym dokument ten winien zawierać treść zgodną z wzorem umowy zbycia prawa do działki, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy
4. Zarząd Stowarzyszenia w terminie 7 dni od otrzymania w/w tytułu prawnego zbycia prawa do działki od Działkowca, podejmuje uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia zbycia prawa do działki.
5. Stowarzyszenie może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Działkowiec:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy, statutu lub regulaminu Stowarzyszenia, niszczy infrastrukturę ogrodową albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek lub
  - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego co najmniej przez 6 miesięcy pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - 3) oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania bez zgody Stowarzyszenia.
3. Wypowiedzenia dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez Stowarzyszenie określa przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

#### § 8

1. W razie wygaśnięcia prawa do działki, działkowcowi przysługuje:
  - a. wynagrodzenie za znajdujące się na działce nasadzenia, urządzenia i obiekty stanowiące jego własność. Wynagrodzenie nie przysługuje za nasadzenia, urządzenia i obiekty wykonane niezgodnie z prawem;
  - b. rozliczenie wpisowego wyłącznie w przypadku:
    - i. wypowiedzenia złożonego przez Działkowca zgodnie z umową, o ile Działkowiec wskazał osobę zainteresowaną nabyciem prawa do przedmiotowej działki w terminie wypowiedzenia niniejszej umowy

- oraz osoba ta zawarła umowę dzierżawy działkowej ze Stowarzyszeniem;
- ii. porozumienia stron;
  - iii. wypowiedzenia umowy przez Stowarzyszenie, o ile Działkowiec wskazał osobę zainteresowaną nabyciem prawa do przedmiotowej działki w terminie wypowiedzenia niniejszej umowy oraz osoba ta zawarła umowę dzierżawy działkowej ze Stowarzyszeniem.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy przez którąś ze stron i braku wskazania przez działkowca osoby zainteresowanej nabyciem dzierżawy działkowej przedmiotowej działki Zarząd Stowarzyszenia zleca na koszt działkowca wycenę wartości nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce.
  3. Z ustalonego wynagrodzenia odpowiadającego wartości nasadzeń, urządzeń i obiektów Zarząd Stowarzyszenia potrąca zaległe składki członkowskie, czynsz dzierżawny, koszty wyceny oraz inne nieopłacone należności wynikające z Uchwał Organów Stowarzyszenia.
  4. Stowarzyszenie dokonuje rozliczenia z poprzednim działkowcem wartości nasadzeń i urządzeń z uwzględnieniem ust.3., w terminie do 14 dni po podpisaniu umowy dzierżawy działkowej z nowym działkowcem.

## § 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności przepisy „ustawy” oraz Kodeksu cywilnego.
2. Koszty podatków i innych opłat związanych z zawarciem niniejszej umowy ponosi Działkowiec.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd rzeczowo i miejscowo właściwy dla miejsca siedziby Stowarzyszenia.
5. Umowa została sporządzona w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
7. Dzierżawa działkowa ujawniana jest przez Stowarzyszenie w księdze wieczystej, koszty tego wpisu ponosi działkowiec, przy czym Stowarzyszenie potwierdza, iż koszty te zostały już przez Działkowca poniesione.
8. Działkowiec otrzymuje odpis księgi wieczystej z ujawnionym wpisem dotyczącym niniejszej dzierżawy działkowej oraz mapkę działki objętej w dzierżawę.

Niniejsza umowa została odczytana, przyjęta i podpisana.

Załączniki:

1. Mapka NOD Wierzchowo
2. Oświadczenie Działkowca
3. Wzór umowy/oświadczenia zbycia prawa do działki ogrodowej

**Stowarzyszenie**

**Działkowiec**