

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY

NR

zawarta w dniu roku w Poznaniu pomiędzy:

Uniwersytetem Przyrodniczym w Poznaniu, Zakładem Doświadczalnym Technologii Produkcji Pasz i Akwakultury w Muchocinie z siedzibą m. Muchocin 20, 64-400 Międzychód, NIP: 7770004960, REGON 000001844-00120, reprezentowanym przez: dyrektora Zakładu Jana Mazurkiewicza, przy kontrasygnacie księgowej Zakładu Grażyny Florczyk, zwanym dalej Wydzierżawiającym,

a

..... zamieszkałym w, legitymującym się dowodem osobistym seria nr, NIP....., zwanym dalej Dzierżawcą,

zwanymi dalej „Stronami”.

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

1. Przedmiotem dzierżawy są grunty orne na działkach o numerach ewidencyjnych: 426, 16/32, 73/4, 33/5, 26/3, 28, 47 oraz trwałe użytki zielone (TUZ) na działkach o numerach ewidencyjnych: 46/1, 46/3, 46/4 położonych w obrębie Muchocin, gmina Międzychód, dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Międzychodzie prowadzi księgę wieczystą KW nr PO2A/00039855/6. Pozostałe rodzaje użytków gruntów (lasy, tereny zadrzewione, wody stojące, nieużytki) na w/w działkach ewidencyjnych nie wchodzą w zakres przedmiotu dzierżawy.
2. Zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 1 dzierżawa będzie dotyczyć: gruntów ornych o łącznej powierzchni 113,41 ha, w tym wg. klas bonitacji gleby: klasa IVa 25,58 ha, klasa IVb 29,24 ha, klasa V 58,59 ha oraz 48,15 ha TUZ zgodnie z tabelarycznym zestawieniem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy nieruchomości wymienione w ust. 1 i 2 do używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej.

§ 2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem przedmiotu dzierżawy i jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy na warunkach w niej wskazanych.

2. Wdzierżawiający oświadcza, że z tytułu realizacji niniejszej umowy jest płatnikiem podatku VAT uprawnionym do wystawiania faktur VAT.
3. Dzierżawca oświadcza, że miejsce, położenie, granice i powierzchnie przedmiotu dzierżawy oraz jego stan gospodarczy jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
4. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia i obowiązki w zakresie używania przedmiotu umowy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów o ochronie gruntów, o lasach, o ochronie przyrody, przepisów o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
5. Dzierżawca oświadcza, iż ponosić będzie wyłączną odpowiedzialność wobec Wdzierżawiającego i osób trzecich z tytułu szkód powstałych w wyniku korzystania z przedmiotu dzierżawy.
6. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody na przedmiotowej nieruchomości w czasie wykonywania umowy, spowodowane przez zdarzenia losowe lub osoby trzecie.
7. Odpowiedzialność Wdzierżawiającego z tytułu rękojmi zostaje wyłączona.
8. Z uwagi na fakt, że przedmiotem dzierżawy jest grunt, Strony wyłączają zastosowanie art. 663 kodeksu cywilnego.

§ 3

PRAWA I OBOWIĄZKI

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności rolniczej i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wdzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać na swój koszt przedmiot dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby poszczególne składniki majątku nie uległy pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uprawiania i użytkowania gruntów rolnych na odpowiednim poziomie kultury rolnej (nawożenie mineralne i organiczne, zachowanie terminowego siewu i sprzętu, prawidłowe zabiegi agrotechniczne itp.).
4. Dzierżawcy nie przysługuje prawo czynienia nakładów oraz ulepszeń na przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyk ubezpieczeniowych związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy. Obowiązkiem Dzierżawcy jest utrzymywanie ciągłości zawartej umowy ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy, w tym do zapłacenia wszystkich należnych składek. Na każde wezwanie Wdzierżawiającego Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia dowodów potwierdzających zawarcie i utrzymywanie ubezpieczenia, w tym potwierdzenia uregulowania składek ubezpieczeniowych.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wdzierżawiającemu kwoty podatku rolnego i innych obciążeń publicznych – prawnych ponoszonych przez Wdzierżawiającego na rzecz organów podatkowych i innych uprawnionych do pobierania opłat, wynikających bezpośrednio z zawarcia i realizacji niniejszej umowy.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia na piśmie Wydierżawiającego o każdorazowej zmianie adresu jego siedziby lub adresu do korespondencji pod rygorem uznania pisma wysłanego mu na dotychczas obowiązujący adres za należycie doręczone.
8. Dzierżawcy przysługuje prawo do dopłat bezpośrednich i strukturalnych związanych z prowadzeniem upraw na przedmiocie dzierżawy.
9. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawić lub oddać do używania całość lub część przedmiotu dzierżawy na jakiegokolwiek podstawie prawnej osobom trzecim.
10. Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy.

§ 4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony poczynając od dnia podpisania umowy do dnia 30 listopada 2028 roku, z zastrzeżeniem, że gdy produkcja rolna związana z przedmiotem dzierżawy jest cykliczna, to umowa trwa do zakończenia zbiorów lub zakończenia cyklu produkcyjnego w ostatnim roku dzierżawy.
2. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy przed upływem okresu jej trwania na pół roku naprzód, w razie gdy na skutek wyłączenia z dzierżawy poszczególnych części przedmiotu dzierżawy pozostanie taka jej część, która uniemożliwi wykorzystywanie przedmiotowej umowy zgodnie z przeznaczeniem. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy przed upływem okresu jej trwania na pół roku naprzód, w razie gdy Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego poddzierżawi całość lub część przedmiotu dzierżawy, odda w użyczenie osobom trzecim, nie wykonuje obowiązków wskazanych w § 3 lub w inny sposób naruszy postanowienia umowy oraz gdy wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy określonym w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, przy czym Dzierżawca jest zobowiązany do przywrócenia stanu zgodnego z umową w okresie wypowiedzenia pod rygorem skorzystania przez Wydierżawiającego z uprawnienia do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy, pobierania próbek do analiz, zapoznania się z dokumentacją w celu przeprowadzenia kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
5. Odmowa umożliwienia wstępu Wydierżawiającemu lub osobie upoważnionej na teren przedmiotu dzierżawy w celu dokonania oględzin lub uniemożliwienie wykonania tych czynności stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia wymaga zachowania formy pisemnej.
6. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia przed upływem okresu jej trwania w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z płatnością części lub całości czynszu dzierżawnego – po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy i wyznaczeniu

mu dodatkowego terminu na dokonanie płatności. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia wymaga zachowania formy pisemnej.

7. W przypadku śmierci Dzierżawcy (*jeżeli Dzierżawcą będzie osoba fizyczna*) niniejsza umowa automatycznie wygasa. Niezależnie od tego spadkobiercy Dzierżawcy są uprawnieni do zakończenia najbliższych zbiorów lub zakończenia najbliższego cyklu produkcyjnego.
8. Używanie przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy lub jej wygaśnięciu nie pocztytuje się jako przedłużenia obowiązywania umowy na czas nieoznaczony.
9. Dzierżawca – po zakończeniu umowy w jakikolwiek sposób - będzie zobowiązany do usunięcia poczynionych nakładów lub ulepszeń na przedmiocie dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 10 poniżej. W przypadku nieusunięcia nakładów i ulepszeń Wyzierżawiający będzie uprawniony do ich usunięcia na koszty i ryzyko Dzierżawcy po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy i wyznaczeniu mu dodatkowego terminu na realizację ww. zobowiązania.
10. Wyzierżawiający może zdecydować o zachowaniu poczynionych nakładów lub ulepszeń bez obowiązku zapłaty Dzierżawcy sumy odpowiadającej ich wartości.

§ 5

WARUNKI ZMIANY ZAKRESU PRZEDMIOTU UMOWY

1. Wyzierżawiający w trakcie trwania umowy dzierżawy może wyłączyć część przedmiotu dzierżawy, nie więcej jednak niż 20% dzierżawionych gruntów, z zastrzeżeniem ust. 2. O skorzystaniu z tego prawa Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę na pół roku wcześniej w formie pisemnej.
2. Wyzierżawiający w trakcie trwania umowy dzierżawy może wyłączyć część przedmiotu dzierżawy bez ograniczenia procentowego określonego w ust. 1 w przypadku uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego możliwe będzie wykorzystanie przedmiotu dzierżawy na inne cele niż rolnicze. Wskazane uprawnienie przysługuje również, jeżeli w świetle obowiązujących przepisów prawa będzie dopuszczalne wykorzystanie przedmiotu dzierżawy na inne cele niż rolnicze na skutek innej podstawy niż uchwalenie lub zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 6

CZYNSZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w łącznej wysokości zł płatny na numer rachunku wskazany w dostarczonej fakturze VAT.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie w dwóch równych ratach z dołu, w następujących terminach:
 - do 31 lipca za I półrocze danego roku,
 - do 31 stycznia następnego roku za II półrocze.
3. W roku podpisania umowy czynsz za I półrocze obowiązywania umowy obliczony zostanie proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy.
4. Za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Wyzierżawiającego.

5. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz dzierżawy obliczany będzie proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym roku.
6. Czynsz dzierżawny wskazany w ust. 1, ulegać będzie waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy podawany przez Prezesa GUS. Waloryzacja dokonywana będzie corocznie, po dacie publikacji tego wskaźnika, z tym zastrzeżeniem, że czynsz nie będzie ulegał zmianie w przypadku spadku cen. W takiej sytuacji obowiązywać będzie czynsz, jak za poprzedni okres. Wyzierżawiający dokona obliczenia wysokości zmienionego czynszu. Zmiana wysokości czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji nie będzie wymagać zmiany Umowy.
7. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego.
8. Dla zabezpieczenia ewentualnych przyszłych roszczeń wynikających z zawarcia i wykonywania niniejszej umowy, Dzierżawca wpłaci na rachunek Wyzierżawiającego kaucję w wysokości zł (słownie: 00/100), odpowiadającą równowartości półrocznego czynszu brutto. Kaucja zostanie wpłacona w ten sposób, że wpłacone w postępowaniu przetargowym wadium w kwocie zł zostanie zaliczone na poczet kaucji, a pozostała kwota zł zostanie wpłacona przez Dzierżawcę nie później niż w dniu podpisania umowy dzierżawy.
9. Po zakończeniu dzierżawy i po rozliczeniu wszystkich kosztów lub roszczeń wynikających z niniejszej umowy, Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy wpłaconą kaucję.

§ 7

POZOSTAŁE WARUNKI UMOWY

1. Na okoliczność przekazania i zwrotu przedmiotu dzierżawy zostanie sporządzony protokół zdawczo- odbiorczy. W przypadku nieobecności Dzierżawcy, Wyzierżawiający jest uprawniony do sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo-odbiorczego z mocą obowiązującą dla Stron.
2. Częścią składową protokołu jest analiza zasobności gleby dokonana przez uprawniony podmiot, na koszt Wyzierżawiającego.
3. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy zostanie sporządzona analogiczna analiza zasobności gleby dokonana przez uprawniony podmiot, wybrany przez Wyzierżawiającego, na koszt Dzierżawcy.
4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
5. Pogorszenie stanu gleby, zaistniałe podczas obowiązywania umowy zostanie przez Dzierżawcę niezwłocznie wyeliminowane na jego koszt.
6. W przypadku niewyeliminowania przez Dzierżawcę skutków pogorszenia gleby Wyzierżawiający przywróci glebę do stanu z dnia przekazania nieruchomości Dzierżawcy na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez upoważnienia sądowego.
7. W wypadku braku zwrotu Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu stosunku umownego w jakikolwiek sposób, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 10% wartości czynszu brutto, o którym mowa w § 6 za każdy

rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy. Wyzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8

KARY UMOWNE

1. Wyzierżawiający będzie uprawniony do naliczania kary umownej w wysokości 1% wartości rocznego czynszu dzierżawnego określonego w § 6 ust. 1 powyżej za każdy przypadek nienależytego wykonywania umowy, a w przypadku gdy naruszenie ma charakter ciągły – za każdy rozpoczęty miesiąc naruszenia, w tym w szczególności:
 - 1) w przypadku wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na inny cel niż wskazany w umowie,
 - 2) w przypadku wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki lub braku zachowania odpowiedniej kultury rolnej,
 - 3) w przypadku nieutrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie,
 - 4) w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody Wyzierżawiającego,
 - 5) w przypadku dokonywania nakładów na nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - 6) w przypadku pozyskiwania surowców naturalnych z przedmiotu dzierżawy.
2. Uprawnienie do naliczenia kar umownych na podstawie ust. 1 aktualizuje się po wezwaniu Dzierżawcy do należytego wykonywania Umowy i wyznaczeniu mu dodatkowego terminu 14-dni na usunięcie uchybień i doprowadzeniu do należytego wykonywania Umowy.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
4. Kary będą płatne na wezwanie pisemne w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.
5. Strony dopuszczają możliwość kumulacji kar umownych, a to samo zdarzenie może być podstawą do naliczenia więcej niż jednej kary umownej.

§ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w postaci aneksu pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy.
2. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny, rzeczowo właściwy w Poznaniu, z zastrzeżeniem przepisów o właściwości wyłącznej.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Strony zgodnie ustalają, iż nieważność lub bezskuteczność niektórych postanowień umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych jej postanowień. Strony

ustalają, iż w drodze negocjacji zastąpią taki zapis, innym skutecznym i zgodnym z prawem postanowieniem umownym o zbliżonym celu gospodarczym.

5. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki Dzierżawcy nie mogą być pod rygorem nieważności przeniesione na rzecz osób trzecich bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca

Załączniki:

- załącznik nr 1 – zestawienie powierzchni gruntów będących przedmiotem dzierżawy.

Numer działki	Powierzchnia ewidencyjna (ha)	Powierzchnia użytków rolnych do dzierżawy (ha)	Powierzchnia TUZ do dzierżawy (ha)
16/32	36,1700	34,0600	0,0000
426	36,1500	36,1500	0,0000
47	3,8400	3,8400	0,0000
26/3	7,4500	7,4500	0,0000
28	8,4900	7,4900	0,0000
33/5	11,3600	10,1900	0,0000
73/4	14,2700	14,2300	0,0000
46/1	0,0763	0,0000	0,0763
46/3	42,7295	0,0000	23,1540
46/4	67,1175	0,0000	24,9197
Razem	227,6533	113,4100	48,14