

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ
Nr/2017/ODLiO

zawarta dnia2017 roku w Szczecinie pomiędzy:

Zachodniopomorskim Uniwersytetem Technologicznym w Szczecinie, al. Piastów 17, 70-310 Szczecin, NIP 852-254-50-56, REGON 320588161 na rzecz, którego działają:

1. mgr inż. Jarosław Potaczek – Kanclerz
 2. mgr Edward Zawadzki – Kwestor
- zwanym w treści umowy Wydierżawiającym,

a

Panem/Panią/Firmą (Pesel), NIP, REGON Adres zamieszkania/siedziba firmy, zwanym w treści umowy Dzierżawcą,

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej, stanowiącej m.in. działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 17/5 o powierzchni 39,02 ha, położonej w obrębie Lipnik gmina Stargard, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1T/00049600/4.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę z nieruchomości, o której mowa w §1, grunt o powierzchni 16,50 ha fizycznych, obejmującej użytki rolne klasy RIVa-1,10ha, RIVb-13,22ha, RV-2,18ha, zwany dalej przedmiotem dzierżawy. Ilość HP: 12,5490.
2. Lokalizacja przedmiotu dzierżawy uwidoczniona jest na załączniku nr 1 do umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 3

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi z dniem 1.09.2017 r.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu wydania, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.

§ 4

Przedmiot dzierżawy używany będzie przez Dzierżawcę w celu prowadzenia na nim produkcji rolnej – roślinnej. Działalność ta powinna być prowadzona zgodnie z powszechnie przyjętymi technologiami produkcji rolnej.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - a) utrzymania przedmiotu dzierżawy w odpowiedniej kulturze, zgodnie z zasadami wiedzy rolniczej;
 - b) bezwzględnie przestrzegania przepisów prawa, w szczególności w zakresie ochrony środowiska i gospodarki odpadami, jak również przepisów BHP i ppoż. oraz wykonywania czynności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - c) stosowania agrotechniki zapewniającej utrzymanie żyzności gleby oraz stosowania zmianowania z udziałem następujących roślin: rzepak ozimy, pszenica ozima, jęczmień ozimy, poplony ścierniskowe, kukurydza, trawy w celu pozyskania z nich nasion;

- d) corocznego dostarczenia Wydierżawiającemu informacji o wysokości plonów na przedmiocie dzierżawy;
 - e) skutecznego zwalczania uciążliwych chwastów i agrofagów;
 - f) dokonywania odpowiedniego nawożenia.
2. Po zakończeniu pierwszego (jesień 2018 r.) i czwartego roku trwania umowy (jesień 2021 r.), Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na swój koszt i przedłożenia Wydierżawiającemu wyników analiz gleb na zawartość składników pokarmowych (P, K, Mg i pH), w odniesieniu do całości przedmiotu dzierżawy, wykonanych przez Okręgową Stację Chemiczno – Rolniczą w Szczecinie.
 3. Dzierżawca zobowiązuje się do obowiązkowego ubezpieczenia min. 50% powierzchni upraw rolnych na przedmiocie dzierżawy od minimum 1 ryzyka wystąpienia szkód spowodowanych przez powódź, suszę, grad, ujemne skutki przezimowania, przymrozki wiosenne, huragan, deszcz nawalny, piorun, obsunięcie się ziemi, lawina. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia obciąża Dzierżawcę.
 4. Kopia umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 3, zostanie dostarczona Wydierżawiającemu do dnia 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy.

§ 6

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy dzierżawy w trakcie jej trwania, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia – ze skutkiem na dzień 30 września danego roku kalendarzowego, w części dotyczącej przedmiotu dzierżawy o wielkości nieprzekraczającej 2 ha fizyczne rocznie, bez odszkodowania, o ile część ta stanie się niezbędna do wykorzystania na potrzeby statutowe Wydierżawiającego lub zostanie przeznaczona na sprzedaż.
2. W przypadku wskazanym w ust. 1 czynsz dzierżawny ulegnie zmniejszeniu proporcjonalnie do powierzchni gruntu pozostającego w dzierżawie.

§ 7

1. Umowa obowiązuje od dnia 1.09.2017 r. do dnia 30.09.2022 r.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty rocznej stawki czynszu w wysokości stanowiącej sumę:
 - a) kwoty zł netto (słownie złotych.....),
 - b) kwoty stanowiącej równowartość podatku rolnego dla dzierżawionej powierzchni w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
3. Do wartości czynszu Wydierżawiający doliczy podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
4. Czynsz płatny jest w czterech ratach: do 28 lutego, do 30 kwietnia, do 31 sierpnia, do 31 października danego roku kalendarzowego.
5. Czynsz płatny jest po otrzymaniu faktury, na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
6. Wysokość czynszu korygowana będzie co rok o ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w stosunku do roku poprzedniego pod warunkiem, że będzie on miał wartość dodatnią. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w MP i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.

§ 8

1. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych.
2. Celem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego o zapłatę czynszu, kar umownych i odszkodowania za ewentualne szkody w przedmiocie dzierżawy, nie spowodowane zwyczajnym jego używaniem oraz wynikające z nieprzestrzegania przez Dzierżawcę zapisów

§ 4 i § 5, Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu do dnia podpisania umowy kaucję w wysokości 8.000 zł (słownie: osiem tysięcy złotych). Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy Dzierżawy w kwocie wpłaconej, ewentualnie pomniejszonej o potrącone z niej należności wskazane w niniejszym ustępie.

3. W ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy, Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu pisemne oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie zwrotu przedmiotu dzierżawy w ciągu 30 dni od daty rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej umowy zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego. Wydierżawiający będzie uprawniony do wszczęcia postępowania sądowego w sprawie nadania klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie określonym w akcie, nie krótszym jednak niż rok po planowanym terminie zakończenia umowy.
4. W ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy, Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu pisemne oświadczenie, sporządzone w formie aktu notarialnego, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, na wypadek niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku zapłaty czynszu, zapłaty kosztów przywrócenia przedmiotu umowy do stanu poprzedniego, zapłaty kary umownej w przypadku niewydania przedmiotu umowy w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 7 dni od daty ustania stosunku dzierżawy, co do maksymalnej kwoty 32.000 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych), zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego. Wydierżawiający będzie uprawniony do wszczęcia postępowania sądowego w sprawie nadania klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie określonym w akcie, nie krótszym jednak niż rok po planowanym terminie zakończenia umowy.

§ 9

Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę lub bezpłatne używanie, ani też obciążania przedmiotu dzierżawy innym prawem na rzecz osób trzecich, bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 10

Umowa niniejsza może zostać rozwiązana w następujących przypadkach:

1. w każdym czasie za obopólną zgodą stron;
2. przez Wydierżawiającego – bez terminów wypowiedzenia, jeżeli:
 - a) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy (raty) płatności, po uprzednim jednak wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - b) Dzierżawca nie zagospodarował przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową i mimo pisemnego upomnienia nie dokonał zmiany zagospodarowania;
 - c) Dzierżawca nie dba o przedmiot dzierżawy i doprowadza do jego pogorszenia;
 - d) Dzierżawca wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem lub też swoim działaniem ujemnie wpływa na środowisko naturalne;
 - e) Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub bezpłatne używanie lub obciąży innym prawem na rzecz osoby trzeciej;
3. przez Dzierżawcę przed dniem 30 września 2022 r.; w tym przypadku Wydierżawiającemu przysługuje prawo otrzymania kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie jednorocznego czynszu dzierżawnego.

§ 11

Dzierżawca zobowiązany jest informować Wydierżawiającego o wszelkich zmianach adresu do korespondencji w stosunku do podanego w nagłówku niniejszej umowy. W przypadku braku

informacji o zmianach adresu do korespondencji, wszelkie pisma nadane listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.

§ 12

1. Przejęcie przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy nastąpi w drodze komisyjnego odbioru, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, nie później niż w okresie 7 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego równowartości kosztów oraz nakładów poczynionych przez Dzierżawcę w celu ulepszenia przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy w uzgodnionym terminie, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2/365 rocznego czynszu brutto za każdy dzień zwłoki.
3. Strony dopuszczają możliwość dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania ponad wysokość zastrzeżonej kary oraz w przypadku niewykonania lub w innych przypadkach nienależytego wykonywania zobowiązania przez Dzierżawcę.

§ 13

1. Wszelkie kwestie związane z umową należy kierować na adres:
Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie - Ośrodek Doświadczalny w Lipniku i Ostoi, Lipnik, ul. Lipowa 37, 73-110 Stargard.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, rozstrzygał będzie Sąd powszechny.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca