

**UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH**  
**Nr ..../2017/ODLiO**

zawarta dnia .....2017 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 gruntowych, stanowiących m.in. działki wykazane w załączniku nr 1 (kolumna 3) do umowy, o łącznej powierzchni 458,1790 ha fizycznych (kolumna 4), położonych w obrębach Rajkowo, Ostoja, Przylep gmina Kolbaskowo, dla których Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach prowadzi księgi wieczyste o numerach SZ2S/00017824/3, SZ2S/00003939/1, SZ2S/00038789/8, SZ2S/00026320/6, SZ2S/00003907/8.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę z nieruchomości, o których mowa w §1, grunty o łącznej powierzchni 439,5034 ha fizycznych, obejmujące użytki rolne klasy RII-197,6476ha, RIIIa-206,2681ha, RIIIB-28,4938ha, RIVa-5,3739ha, RIVb-0,3091ha, PsII-1,1103ha, PsIII-0,1400ha, Rowy-0,1606ha, zwane dalej przedmiotem dzierżawy, wykazane szczegółowo w załączniku nr 1 (kolumna 5) do umowy. Ilość HP: 742,5503.
2. Lokalizacja przedmiotu dzierżawy uwidoczniła jest na załącznikach nr 2 i 3 do umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, iż na nieruchomościach, stanowiących działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 2/3 z obrębu Rajkowo, 7/70 z obrębu Przylep, 3/56 oraz 10/29 z obrębu Ostoja, znajdują się wolno stojące tablice reklamowe typu billboard, które są przez niego oddawane do korzystania osobom trzecim na podstawie umów cywilnoprawnych.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń; w szczególności przyjmuje do wiadomości obciążenie nieruchomości, o którym mowa w ust. 3 i wyraża zgodę na powyższe.

§ 3

1. Zawarcie umowy uzależnione jest od uzyskania zgody organów właściwych na dokonanie ww. czynności prawnej, w trybie określonym w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016, poz. 2259), z zastrzeżeniem treści art. 90 ust. 4 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1842 z późn. zm.).
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi z dniem 1.10.2017 r., chyba że do tego dnia Wydierżawiający nie uzyska zgody, o której mowa w ust. 1., wówczas przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.
3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu wydania, stanowiącego załącznik nr 4 do umowy.
4. Przesunięcie terminu wydania przedmiotu dzierżawy albo jego niewydanie z powodu braku zgody, o której mowa w ust.1 nie wiąże się z jakimkolwiek roszczeniem Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego, opartym na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

#### § 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) bezwzględnego 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 Wydzierżawiającemu informacji o wysokości plonów na przedmiocie dzierżawy;
  - e) skutecznego zwalczania uciążliwych chwastów i agrofagów;
  - f) dokonywania odpowiedniego nawożenia;
  - g) przywrócenia do użytkowania (rekultywacji), na koszt własny, rolniczego gruntu o łącznej powierzchni 28,3167ha fizycznych (stanowiącego część przedmiotu dzierżawy), zlokalizowanego w obrębie Ostoja i Przylep, o którym mowa w załączniku nr 1 (kolumna 14) do umowy.
2. Po zakończeniu drugiego roku trwania umowy (jesień 2019 r.), Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na swój koszt i przedłożenia Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu do dnia 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania w stanie co najmniej nie pogorszonym urządzeń melioracyjnych (studni, rurociągów oraz drenów), znajdujących się na przedmiocie dzierżawy. Urządzenia melioracyjne zostaną wydane Dzierżawcy w stanie istniejącym, określonym w protokole wydania, o którym mowa w § 3 ust. 3. Koszty konserwacji urządzeń melioracyjnych ponosi Dzierżawca.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do współpracy z jednostkami Wydzierżawiającego, w szczególności w zakresie dotyczącym możliwości odbywania praktyk studenckich i staży zawodowych, m. in. poprzez organizację, uzgodnionej między stronami liczby miejsc odbywania praktyk i staży, przy czym współpraca niniejsza będzie uregulowana w odrębnych umowach.

#### § 6

1. Wydzierżawiający 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 10 ha fizycznych 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.
  3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo posadowienia na przedmiocie dzierżawy, przy granicy z działkami drogowymi, wolno stojących tablic reklamowych typu billboard.

#### § 7

1. Umowa obowiązuje od dnia ..... r. do dnia ..... 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.
7. W przypadku przesunięcia terminu wydania przedmiotu dzierżawy, w związku z nieotrzymaniem zgody, o której mowa w § 3 ust. 1, uniemożliwiającego zasiew oziminy, Wydierżawiający zobowiązuje się do ustalenia w drodze negocjacji z Dzierżawcą, stawki czynszu w pierwszym roku trwania 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 300.000 zł (słownie: trzysta 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 niewydanienia przedmiotu umowy w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 7 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy, co do maksymalnej kwoty 1.200.000 zł (słownie: jeden milion dwieście tysięcy złotych), zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego.

#### § 10

Umowa niniejsza może zostać rozwiązana w następujących przypadkach:

1. w każdym czasie za obopólną zgodą stron;
2. przez Wyzierżawiającego – 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 Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającemu przysługuje prawo otrzymania kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie jednorocznego czynszu dzierżawnego.

#### § 11

Dzierżawca zobowiązany jest informować Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego, nie później niż w okresie 7 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy, bez obowiązku zwrotu przez Wyzierżawiającego równowartości kosztów oraz nakładów poczynionych przez Dzierżawcę w celu ulepszenia przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku niewydanienia przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy w uzgodnionym terminie, Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu 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**