

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
Nr/2022/OGNRiL
zawarta dnia 2022 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 Adrianna Gudzowska - Kanclerz,
2. mgr inż. Barbara Krzeszowiak – Kierownik Ośrodka Gospodarowania
Nieruchomościami Rolnymi i Leśnymi, na podstawie pełnomocnictwa z dnia
12 grudnia 2019 Nr rej. ODO/R/396/2019

zwanym w treści umowy Wydierżawiającym,

a

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

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowych,
stanowiących m.in. działki wykazane w załączniku nr 1 do umowy (kolumna 3), o łącznej
powierzchni 455,6655 ha fizycznych (kolumna 4), położonych w obrębach 0014 Rajkowo,
0010 Ostoja, 0013 Przylep - gmina Kołbaskowo, 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 437,2347 ha fizycznych, obejmujące użytki
rolne klasy RII –197,9007 ha, RIIIa –203,8543 ha, RIIIb – 28,3858 ha, RIVa –
5,3739 ha, RIVb - 0,3091 ha, PsII – 1,1103 ha, PsIII – 0,1400 ha, W - 0,1606 ha (co
odpowiada 738,8773 hektarom przeliczeniowym HP), zwane dalej przedmiotem
dzierżawy, wykazane szczegółowo w załączniku nr 1 (kolumna 5) do umowy.
2. Lokalizacja przedmiotu dzierżawy uwidoczniona jest na załącznikach nr 2 i 3 do umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, iż na terenie działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr
10/32 z obrębu Ostoja (skrzyżowanie dróg powiatowych 3926Z/3923Z), znajduje się
wolnostojąca tablica reklamowa typu billboard, która nie jest przedmiotem dzierżawy.
Tablica reklamowa będzie wykorzystywana przez Wydierżawiającego, na co
Dzierżawca wyraża zgodę.
Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi do niego
żadnych zastrzeżeń, w szczególności przyjmuje do wiadomości to obciążenie działki i
wyraża zgodę na powyższe.

§ 3

1. Na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy, zgodę wyraził Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, w trybie określonym w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U.2021.1933 t.j.) z zastrzeżeniem treści art. 423 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U.2022.574 t.j.).
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi z dniem 01.10.2022 r., na podstawie protokołu wydania, stanowiącego załącznik nr 4 do umowy.
3. Przesunięcie terminu wydania przedmiotu dzierżawy 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 m.in. następujących roślin: rzepak ozimy, pszenica ozima, jęczmień ozimy, poplony ścierniskowe, kukurydza, trawy w celu pozyskania z nich nasion,
 - d) corocznego dostarczenia Wydierżawiającemu mapy plonów przedmiotu dzierżawy,
 - e) skutecznego zwalczania uciążliwych chwastów i agrofagów,
 - f) dokonywania odpowiedniego nawożenia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania własnym staraniem i na swój koszt oraz 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 - w okresach: jesienią do 30 listopada 2024 r.; jesienią do 30 listopada 2027 r., jesienią do 30 listopada 2030 r.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania własnym staraniem i na swój koszt oraz przedłożenia Wydierżawiającemu na jego żądanie i wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie wyników analiz gleb na zawartość substancji szkodliwych w odniesieniu do całości przedmiotu dzierżawy, wykonanych przez

- Okręgową Stację Chemiczno – Rolniczą w Szczecinie, w przypadku, gdy istnieją usprawiedliwione obawy, że doszło do zanieczyszczenia gleby. Uprawnienie Wydierżawiającego przysługuje nie częściej niż co dwa lata w trakcie trwania umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do 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.
 5. Kopia umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 4, zostanie dostarczona Wydierżawiającemu do dnia 31 grudnia każdego roku obowiązywania umowy.
 6. Wystąpienie któregośkolwiek z ww. ryzyk, o których mowa w ust. 4, nie jest podstawą do obniżenia czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy.
 7. 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. 2. Koszty konserwacji urządzeń melioracyjnych ponosi Dzierżawca bez możliwości zwrotu ich równowartości od Wydierżawiającego.
 8. Dzierżawca zobowiązuje się do współpracy z jednostkami Wydierżawiającego, 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.
 9. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w dotrzymaniu któregośkolwiek z terminów, o których mowa w ust. 2, 3,5 na złożenie Wydierżawiającemu dokumentów, wymienionych w tych ustępach, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 200 zł za każdy dzień zwłoki. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, w przypadku gdy wysokość poniesionej szkody będzie wyższa niż kara umowna.

§ 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 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, wolnostojących tablic reklamowych typu billboard, bez obowiązku obniżenia czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 7

1. Umowa obowiązuje od dnia 01.10.2022 r. do dnia 30.09.2032 r.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty rocznego czynszu netto w wysokości stanowiącej sumę:
 - a) kwoty zł (słownie złotych),
 - b) kwoty stanowiącej równowartość podatku rolnego dla dzierżawionej powierzchni w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
3. Do wartości czynszu, o którym mowa w ust. 2 Wyzierżawiający doliczy podatek od towarów i usług 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, w terminie i na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
6. Kwota czynszu, o której mowa w ust. 2 lit. a) korygowana będzie co rok, począwszy od roku 2023 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 Wyzierżawiającego 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 ust. 1, 2, 3, 4, 7, 9 Dzierżawca wpłacił Wyzierżawiającemu kaucję w wysokości 275 000 zł (słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy). Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia protokolarnego odbioru przedmiotu 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 Wyzierżawiającemu 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. 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.
4. W ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy, Dzierżawca dostarczy Wyzierżawiającemu 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 dnia ustania stosunku dzierżawy, co do maksymalnej kwoty rocznego czynszu brutto, tj. zł (słownie 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;
 - f) Dzierżawca nie przedłoży oświadczeń, o których mowa w § 8 ust. 3 i 4 w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
3. przez Dzierżawcę przed dniem 30 września 2032 r.; w tym przypadku Wyzierżawiającemu przysługuje prawo otrzymania kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie jednorocznego czynszu brutto.

§ 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 Wydierżawiającego, nie później niż w okresie 10 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego równowartości kosztów oraz nakładów poczynionych przez Dzierżawcę w celu ulepszenia i bieżącego utrzymania 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 Gospodarowania Nieruchomościami Rolnymi i Leśnymi, 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 w Szczecinie.
5. Umowę sporządzono w trzech jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca