

Projekt umowy

Wiskitki, dn. r.

NPZ.....

Umowa Dzierżawy Nr

zawarta w dniu roku, w Wiskitkach, pomiędzy:

Gminą Wiskitki,

ul. Kościuszki 1

96-315 Wiskitki

NIP: 838-14-26-466

REGON: 750148549

reprezentowaną przez:

zwaną w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....

reprezentowaną przez:

zwaną w treści umowy „**Dzierżawcą**”

Wydzierżawiający i Dzierżawca łącznie zwani dalej również „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”.

I. Przedmiot umowy i sposób wykorzystania przedmiotu dzierżawy

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem/ użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr o pow. ha w obrębie ewidencyjnym, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PL1Z/...../....
2. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę działkę nr ewidencyjny o powierzchni ha, zwaną w dalszej części umowy „**przedmiotem dzierżawy**”.
3. Przedmiot dzierżawy został wskazany kolorem na szkicu orientacyjnym, stanowiącym załącznik nr do umowy dzierżawy.
4. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr do umowy dzierżawy.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę do prowadzenia działalności rolniczej.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy, a tym samym Wydierżawiający nie ponosi wobec Dzierżawcy jakiejkolwiek odpowiedzialności za wady fizyczne lub prawne przedmiotu dzierżawy, ani za jego przydatność do umówionego użytku.
3. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu dzierżawy nie budzi jego zastrzeżeń w kontekście działalności rolniczej, którą zamierza prowadzić na przedmiocie dzierżawy.
4. Dzierżawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał analizy rynku, a w szczególności ocenił atrakcyjność przedmiotu dzierżawy oraz możliwość osiągnięcia przychodów odpowiednich do konieczności pokrycia kosztów prowadzonej działalności rolniczej, w tym kosztów związanych z obowiązkami określonymi niniejszą umową.
5. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie zgłaszał do Wydierżawiającego żadnych roszczeń z tytułu ewentualnych strat lub mniejszych od przewidzianych dochodów, uzyskiwanych z działalności rolniczej prowadzonej na przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się tak rozplanować harmonogram wysiewu nasion/ sadzenia materiału rozmnożeniowego, aby okres zbioru płodów rolnych przypadł przed zakończeniem trwania umowy dzierżawy i pozwolił na przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu zastanego przez Dzierżawcę.
7. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów o ochronie gruntów, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie i kształtowaniu środowiska, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
8. Dzierżawca zobowiązuje się nie podejmować działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień i zakrzewień znajdujących się na przedmiocie dzierżawy. Usuwanie drzew i krzewów wymaga pozwolenia Wydierżawiającego, w którym określone będą m. in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna.
9. Dzierżawca nie jest upoważniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do korzystania przez osoby trzecie, jak również rozporządzania przedmiotem dzierżawy w inny sposób, tak w całości jak i w części. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydierżawiona nieruchomość.

II. Czas trwania umowy

§ 3

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia r. do dnia r.
2. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest przedmiot dzierżawy objęty dotychczasową umową dzierżawy, Dzierżawca powinien złożyć Wydierżawiającemu pisemny wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy co najmniej 1 miesiąc przed datą wygaśnięcia umowy dzierżawy. Strony wykluczają możliwość przedłużenia umowy na zasadzie określonej w art. 674 Kodeksu cywilnego.

IV. Czynsz dzierżawy i świadczenia dodatkowe

§4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł (słownie:).
2. Roczny czynsz dzierżawny należy wносить w następujących terminach płatności:
 - I nie później niż do dnia
 - II nie później niż do dnia
 - III nie później niż do dnia
 - IV nie później niż do dnia
 - V nie później niż do dnia
3. Zapłata czynszu następować będzie na konto Wydierżawiającego nr 90 9304 0002 0000 0648 2000 0010, prowadzone przez Bank Spółdzielczy w Wiskitkach. Za dzień dokonania zapłaty czynszu uważa się dzień wpłynięcia kwoty czynszu na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
4. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer działki ewidencyjnej i nazwę obrębu ewidencyjnego oraz numer umowy dzierżawy.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu jakichkolwiek wierzytelności przysługujących względem Gminy Wiskitki.
7. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania aktualizacji wysokości czynszu dzierżawnego jeden raz w roku, do 31 grudnia każdego roku – wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, na podstawie komunikatu Prezesa GUS. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Dzierżawca nie dokona, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia – ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W razie rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, wysokość czynszu dzierżawnego ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy. Czynsz jest płatny w terminie 1 miesiąca od daty rozwiązania umowy dzierżawy.

V. Prawa i obowiązki Stron

§5

1. Dzierżawca będzie miał dostęp do przedmiotu dzierżawy w sposób nieprzerwany przez cały okres trwania umowy. Wydierżawiający ma prawo kontroli prawidłowości korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bez uprzedniego informowania Dzierżawcy, w tym zwłaszcza stanu i sposobu jego wykorzystania oraz do utrwalania w formie fotograficznej stanu nieruchomości.
2. W razie wątpliwości co do prawidłowości prowadzonej przez Dzierżawcę działalności rolniczej, Dzierżawca umożliwi Wydierżawiającemu lub upoważnionej przez niego osobie pobranie i zbadanie na koszt Dzierżawcy próbek gruntu, w celu ustalenia zasobności gleby w składniki pokarmowe lub ewentualnej zawartości substancji szkodliwych.

§6

1. Na dzierżawcy spoczywają następujące obowiązki:

- 1) ponoszenia kosztów i nakładów związanych z użytkowaniem gruntów, w tym z ich utrzymywaniem w stanie zdatnym do prowadzenia działalności rolniczej,
- 2) ponoszenie wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości,
- 3) złożenie w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy deklaracji/informacji dot. podatku rolnego za przedmiot dzierżawy oraz płacenie podatku rolnego zgodnie z obowiązującą na dany rok stawką,
- 4) zawarcie w stosunku do przedmiotu dzierżawy umowy obowiązkowego ubezpieczenia OC rolników z tytułu posiadania gospodarstwa rolnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 22.05.2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 854 z późn. zm.) i przedłożenia jej kopii Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy oraz utrzymywania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

§7

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy znajdujący się na terenie przedmiotu dzierżawy, który Dzierżawca może ubezpieczyć we własnym zakresie.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne przedmiotu dzierżawy, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

VI. Nakłady i ulepszenia.

§8

1. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania nakładów inwestycyjnych na przedmiocie dzierżawy, w tym wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych lub instalowania urządzeń.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów i nakładów związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, w tym z ich utrzymaniem w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie stanowią one podstawy do obniżenia wysokości czynszu dzierżawnego. Dzierżawcy nie przysługują wobec Wydierżawiającego roszczenia o zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych na przedmiocie dzierżawy.

VII. Rozwiązanie umowy

§9

1. Strony umowy przewidują możliwość rozwiązania umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta za porozumieniem stron. Rozwiązanie umowy nastąpi w takim przypadku na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnienia co do wysokości i sposobu rozliczenia wzajemnych zobowiązań, terminu rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem okresu, na jaki została zawarta w następujących przypadkach:

- korzystania z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z niniejszą umową – bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem otrzymania przez Dzierżawcę oświadczenia Wydierżawiającego z powołaniem się na takie okoliczności;
- oddania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części do korzystania przez osobę trzecią bez zgody Wydierżawiającego – bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem otrzymania przez Dzierżawcę oświadczenia Wydierżawiającego z powołaniem się na takie okoliczności;
- zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za co najmniej jeden czynsz roczny – bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem otrzymania przez Dzierżawcę oświadczenia Wydierżawiającego z powołaniem się na takie okoliczności;
- odmowy zapłaty czynszu zaktualizowanego zgodnie z §4 ust. 7
- realizacji inwestycji celu publicznego;
- podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Wiskitki decyzji o trwałym rozdysponowaniu lub prowadzeniu inwestycji na przedmiocie dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wiskitki.

3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania, w wysokości 25% rocznego czynszu dzierżawnego naliczanego zgodnie z dotychczasową umową zaktualizowanego zgodnie z §4 ust. 7, za okres od dnia wygaśnięcia umowy z upływem okresu, na jaki została zawarta do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości. Dzierżawca będzie wówczas zobowiązany do uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.

4. W razie złożenia przez Dzierżawcę wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, zgodnie z § 3 ust. 2 i nie poinformowania na piśmie przez Wydierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości do czasu zawarcia nowej umowy, równe będzie kwocie czynszu dzierżawnego naliczanego zgodnie z dotychczasową umową zaktualizowanego zgodnie z §4 ust. 7. Strony zgodnie oświadczają, że korzystanie przez Dzierżawcę z nieruchomości w powyższym okresie nie oznacza przedłużenia umowy na podstawie art. 674 Kodeksu cywilnego.

5. W przypadku poinformowania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego o odmowie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia wygaśnięcia umowy z upływem okresu, na jaki została zawarta do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości lub eksmisji będzie naliczane zgodnie z ust. 3.

VIII. Zakończenie dzierżawy i rozliczenie między stronami

§10

1. Po zakończeniu dzierżawy w tym także w przypadku jej rozwiązania przed upływem terminu obowiązywania, Dzierżawca jest zobowiązany w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym i uporządkowanym.

2. Potwierdzeniem zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. W przypadku, gdy termin wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy przypada na dzień wolny od pracy, ustala się podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy.

3. W przypadku nie dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 1, Wyzdierżawiającemu przysługiwać będzie odszkodowanie określone w § 9 ust. 3.
4. Korzystanie z przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę po rozwiązaniu umowy dzierżawy przed upływem okresu, na jaki została zawarta lub wygaśnięciu umowy dzierżawy z upływem okresu, na jaki została zawarta, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieokreślony, mimo uiszczenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy lub jakiegokolwiek innej kwoty.

§ 11

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest usunąć na żądanie Wyzdierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia znajdujące się na gruncie. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wyzdierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania przedmiotu dzierżawy, a także do usunięcia naniesień na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia z tytułu nakładów dokonanych przez niego na przedmiocie dzierżawy.

IX. Spory związane z wykonaniem umowy

§12

1. Strony zobowiązują się do ugodowego rozstrzygania wszelkich sporów, mogących powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.
2. W razie niemożności osiągnięcia porozumienia spór rozstrzygać będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wyzdierżawiającego.

X. Postanowienia końcowe

§13

1. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadomienia o każdej zmianie adresu i oświadczają, że ich aktualne adresy dla korespondencji są następujące:

Wydierżawiający:

Gmina Wiskitki
ul. Kościuszki 1
96-315 Wiskitki

Dzierżawca:

.....

2. Pismo o zmianie adresu, podanego w ust. 1, uznaje się za doręczone, jeżeli jest przyjęte bezpośrednio lub listem poleconym za pośrednictwem poczty, jak i zwrócone przez pocztę po dwukrotnej awizacji listu poleconego na powyższe adresy lub z powodu odmowy przyjęcia.
3. Niedopełnienie obowiązku określonego w ust. 1 powoduje ten skutek, że pismo wysłane na adres wskazany w ust. 1 uznaje się za doręczone także wówczas, gdy zostanie zwrócone z powodu nieaktualnego adresu.

§14

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż zawarcie i treść niniejszej umowy stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2176 z późn. zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym: imię i nazwisko.

§15

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych treścią umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień umowy było lub miało stać się nieważne nie wpływa to na ważność całej umowy, która w pozostałej części pozostaje nienaruszona.
4. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

§16

Klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych stanowi załącznik nr do niniejszej umowy.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA