

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU ROLNEGO nr

zawarta w dniu roku

pomiędzy:

Uniwersytetem Przyrodniczo-Humanistycznym w Siedlcach, z siedzibą w Siedlcach (08-110), przy ul. Konarskiego 2, NIP 821 001 44 90, REGON 000001471, zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

– prof. dr hab. Mirosława Minkinę – Rektora

a

....., zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków (dzierżawa) kompleks gruntów rolnych położony we wsi Zawady, gm. Zbuczyn, w skład którego wchodzi działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 213/6, 222, 223, 224, 225 i 226, tj. grunty o łącznej powierzchni 25,5311 ha, zwane dalej łącznie „gruntem rolnym”.
2. Grunt rolny, o którym mowa w ust. 1, objęty jest księgą wieczystą Nr SI1S/00053395/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Siedlcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Grunt rolny stanowiący przedmiot dzierżawy wskazany został na mapie, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wydierżawiający oświadcza, że grunt rolny będący przedmiotem dzierżawy stanowi jego wyłączną własność i nie jest przedmiotem roszczeń osób trzecich.
2. Dzierżawca oświadcza, że grunt rolny będący przedmiotem dzierżawy, w tym jego położenie, przebieg granic, powierzchnia oraz stan gospodarczy istniejący w dniu zawarcia umowy, jest mu znany i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

§ 3

Umowa dzierżawy została zawarta na czas nieokreślony, począwszy od dnia jej podpisania, z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania na warunkach określonych w § 10 umowy.

§ 4

Wydanie Dzierżawcy gruntu rolnego stanowiącego przedmiot umowy nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy na postawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wzór protokołu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej umowy jako jej integralna część.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu kwartalnie czynsz w kwocie zł (słownie:) brutto za 1 ha dzierżawionych gruntów, za każdy kwartał obowiązywania niniejszej umowy.
2. Strony ustalają, iż uwzględniając łączną powierzchnię dzierżawionych gruntów wskazaną w § 1 ust. 1 umowy, łączny kwartalny czynsz wynosić będzie zł (słownie:) brutto.
3. W przypadku zmiany powierzchni dzierżawionych gruntów, wysokość czynszu stanowić będzie iloczyn kwoty za 1 ha, określonej w ust. 1 oraz powierzchni aktualnie dzierżawionych gruntów.
4. W przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących podatku VAT, wysokość czynszu, o którym mowa w ust. 1 - 3 skorygowana będzie o obowiązującą stawkę podatku VAT.
5. Czynsz naliczany będzie od daty przekazania Dzierżawcy gruntu rolnego stanowiącego przedmiot umowy do daty zwrotu gruntu Wydierżawiającemu w związku z rozwiązaniem umowy. Daty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym określone będą w stosownych protokołach zdawczo-odbiorczych.
6. Jeżeli:
 - 1) przekazanie gruntu Dzierżawcy nie nastąpi pierwszego dnia kwartału;
 - 2) przekazanie gruntu Wydierżawiającemu w związku z rozwiązaniem umowy nie nastąpi ostatniego dnia kwartału

- czynsz, odpowiednio, za pierwszy lub ostatni kwartał dzierżawy ustalony zostanie w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania dzierżawy w pierwszym lub ostatnim kwartale dzierżawy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz w ciągu 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, z uwzględnieniem ust. 9.
 8. Czynsz płatny będzie przelewem na następujący rachunek bankowy Wydzierżawiającego: Bank Pekao SA I o/Siedlce, nr 19 1240 2685 1111 0000 3656 3195.
 9. Wydzierżawiający będzie wystawiał faktury z tytułu czynszu w terminie do piątego dnia trzeciego miesiąca każdego kwartału danego roku dzierżawnego, tj. do dnia 5 marca, 5 czerwca, 5 września i 5 grudnia każdego roku dzierżawnego.
 10. Termin płatności uważa się za zachowany, jeżeli uznanie rachunku bankowego Wydzierżawiającego nastąpi najpóźniej ostatniego dnia terminu, o którym mowa w ust. 7.
 11. Wysokość czynszu będzie waloryzowana w oparciu o zmiany średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych raz w roku, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy. Zmiana czynszu w powyższym trybie następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy i nie stanowi zmiany niniejszej umowy wymagającej zawierania aneksu.
 12. Zmiana wysokości czynszu, o której mowa w ust. 11 nie może skutkować obniżeniem czynszu w stosunku do jego dotychczasowej wysokości.
 13. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy.
 14. Strony zgodnie ustalają, iż Dzierżawcy nie przysługuje prawo do potrącania z czynszu żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń skierowanych przeciwko Wydzierżawiającemu.
 15. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym w szczególności opłat z tytułu podatku rolnego, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z przedmiotem dzierżawy, a także związanych z zawarciem niniejszej umowy dzierżawy.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kaucji, stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego, wynikających w szczególności z tytułu zalegania przez Dzierżawcę z wymagalnymi płatnościami oraz zabezpieczenie ewentualnych szkód, mogących powstać w przedmiocie dzierżawy.
2. Wysokość kaucji strony ustalają na kwotę stanowiącą wysokość kwartalnego czynszu, tj. na kwotę zł (słownie:).
3. Kaucja w pełnej wysokości musi być wpłacona przez Dzierżawcę na rachunek bankowy Wydzierżawiającego najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień protokolarnego odbioru przedmiotu dzierżawy.
4. Wydzierżawiający ma obowiązek pisemnie powiadomić Dzierżawcę, że kaucja lub jej część została spożytkowana na naprawienie szkody lub zaspokojenie innych roszczeń Wydzierżawiającego, w szczególności z tytułu zaległości czynszowych.
5. Dzierżawca ma obowiązek uzupełnić kwotę kaucji do pełnej wysokości w terminie 21 dni od dnia pisemnego powiadomienia, o którym mowa w ust. 4.
6. Wydzierżawiający zwróci kaucję na wskazany przez Dzierżawcę rachunek bankowy, w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania umowy, po podpisaniu przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego, z zastrzeżeniem, że:
 - 1) kaucja zwrócona będzie w wysokości równej wpłaconej kaucji, bez odsetek wynikających z umowy rachunku bankowego;
 - 2) zwrot kaucji nastąpi wyłącznie w przypadku całkowitego rozliczenia się Dzierżawcy z Wydzierżawiającym oraz w przypadku zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
7. Kaucja zostanie odpowiednio powiększona w przypadku waloryzacji wysokości czynszu na zasadach określonych w § 5 ust. 11 umowy. Postanowienie ust. 5 stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej w celu wykonywania na niej działalności rolniczej i nie może zmieniać w całości lub w części dotychczasowego przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawcę obciążają w szczególności następujące obowiązki:
 - 1) obowiązek używania przedmiotu dzierżawy oraz dróg dojazdowych, o których mowa w ust. 7, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów o ochronie przyrody, środowiska i przepisów prawa wodnego;
 - 2) obowiązek uprawiania i użytkowania gruntów rolnych zgodnie z ich przeznaczeniem na odpowiednim poziomie kultury rolnej, z uwzględnieniem nawożenia mineralnego i organicznego gruntów, a także

- z zachowaniem terminów siewu i zbioru plodów rolnych oraz prowadzenia prawidłowych zabiegów agrotechnicznych;
- 3) obowiązek dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw urządzeń wodno-melioracyjnych z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania;
 - 4) obowiązek naprawienia wszelkich szkód powstałych na terenie wydzierżawianych gruntów, dróg dojazdowych oraz w pozostałym mieniu Wydierżawiającego i wobec podmiotów trzecich, w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością.
3. Dzierżawca nie może na dzierżawionych gruntach wznosić budynków i budowli oraz składować jakichkolwiek odpadów.
 4. Dzierżawca nie może na dzierżawionych gruntach stosować nawozów mogących doprowadzić do degradacji gleby. Wydierżawiający dopuszcza stosowanie przez Dzierżawcę wyłącznie nawozów mineralnych lub organicznych w postaci obornika, gnojówki i gnojowicy, z wyłączeniem nawozów organicznych pochodzących z produkcji drobiarskiej i uprawy pieczarek.
 5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody związane z użytkowaniem przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, a także za szkody wyrządzone przez jakiegokolwiek osoby trzecie lub zwierzęta.
 6. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca jest uprawniony do ubiegania się o przyznanie dopłat bezpośrednich dla rolników z tytułu użytkowania dzierżawionych gruntów, z zastosowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz z zastrzeżeniem okresów faktycznego użytkowania tych gruntów.
 7. W związku z brakiem bezpośredniego dostępu do wydierżawianych gruntów z drogi krajowej nr 2, w ramach czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1-3, Wydierżawiający wyraża zgodę na korzystanie przez Dzierżawcę, w okresie obowiązywania niniejszej umowy, z dróg dojazdowych, stanowiących własność Wydierżawiającego, określonych przez Wydierżawiającego po zawarciu niniejszej umowy.

§ 8

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wyznaczenia osoby upoważnionej do wstępu na teren przedmiotu dzierżawy w celu dokonania oględzin i skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się przedkładać Wydierżawiającemu corocznie, do końca każdego roku dzierżawnego, plan nawożenia dzierżawionych gruntów nawozami organicznymi, na kolejny rok dzierżawy.

§ 9

Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie, poddzierżawiać lub przekazywać w użytkowanie w całości lub w części przedmiot dzierżawy osobom trzecim.

§ 10

1. Umowa dzierżawy może być rozwiązana na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, zarówno w całości, jak i w części dotyczącej poszczególnych działek ewidencyjnych, określonych w § 1 ust. 1.
2. Umowę dzierżawy może wypowiedzieć każda ze stron na jeden rok naprzód, ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego.
3. Na potrzeby niniejszej umowy strony ustalają, że za „rok dzierżawny” uznaje się okres od 1 września do 31 sierpnia kolejnego roku kalendarzowego.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy:
 - 1) Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu wynoszącego co najmniej 14 dni w stosunku do wymaganego terminu płatności;
 - 2) Dzierżawca używa przedmiot dzierżawy niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności postanowieniami § 7 umowy;
 - 3) Dzierżawca, bez zgody Wydierżawiającego, odda całość lub część przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania innym podmiotom.
5. Umowa dzierżawy może być rozwiązana w każdym czasie, za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia zawierającego w szczególności termin rozwiązania umowy i wydania (zwrotu) przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu.
6. Rozwiązanie umowy w każdym przypadku wymaga zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym w terminie do 7 dni od dnia zakończenia dzierżawy.
2. Jeżeli Wydierżawiający stwierdzi, iż grunt rolny stanowiący przedmiot dzierżawy zwracany jest w stanie pogorszonym może według własnego wyboru:

- 1) odmówić przyjęcia gruntów do czasu ich doprowadzenia przez Dzierżawcę do stanu sprzed rozpoczęcia dzierżawy;
- 2) przyjąć grunt od Dzierżawcy, obciążając go kosztami przywrócenia gruntu do stanu niepogorszonego lub kosztami utraty wartości rynkowej gruntu.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy powszechnie obowiązujące, w tym w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.

§ 13

Wszelkie spory wynikłe między stronami przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzdierżawiającego.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, w postaci aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 5 ust. 11.
2. Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA