

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia r. w pomiędzy:

Spółką: **Sulechowskie Przedsiębiorstwo Komunalne „SuPeKom” Sp. z o. o.** z siedzibą przy ul. Poznańskiej 18, 66-100 Sulechów, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000034054 w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 973-07-12-918, REGON: 977922651, kapitał zakładowy: 34'495'000zł, w imieniu której działa:

Prezes Zarządu - Marek Lelito,

dalej zwanym **Wydzierżawiającym**,

a

.....
.....
.....
.....

dalej zwanym **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej, do używania i pobierania pożytków z niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie Kije, gmina Sulechów, składającej się z działki oznaczonej numerem 49/1 o powierzchni 24,52.00 ha, dla której Sąd Rejonowy w Świebodzinie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sulechowie prowadzi księgę wieczystą pod numerem ZG2S/00024420/0 i w której w dziale II wpisano jako właściciela Wydierżawiającego, a Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić na wskazanym terenie wyłącznie działalność rolniczą.
2. Wydierżawiający oświadcza, że prawo własności do wydierżawianej nieruchomości przysługuje mu niepodzielnie i nie podlega żadnym ograniczeniom, ani nie jest obciążone prawami osób trzecich.
3. Wydierżawiający do końca 2013 roku prowadził na terenie nieruchomości opisanej w ust. 1 działalność w zakresie rekultywacji gruntów poprzez nawożenie gruntu osadem ściekowym w ilościach i o parametrach zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Nieruchomość opisana w ust. 1, z wyłączeniem okolic stawku (powierzchnia ok. 0,44 ha), wymaga przystosowania do prowadzenia działalności rolniczej z uwagi na występujące zadrzewienia. Wydierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę wycięcia drzew (samosiejek) po uprzednim uzyskaniu zezwolenia na wycięcie z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 627 z późniejszymi zmianami). Wszelkie koszty wynikające z powyższego ponosi Dzierżawca, w szczególności koszty określone w art. 83-90 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 627 z późniejszymi zmianami). Wycięcie przez Dzierżawcę drzew (samosiejek) musi obejmować w szczególności: wycięcie drzew, podrostu i zakrzaczenia, wyrobienie drewna (grubizny i drobnicy), rozdrobnienie pozostałej grubizny i drobnicy gałęziowej, likwidacja pniaków po ściętych drzewach i krzewach (dopuszcza się likwidację pniaków ręczną, np. poprzez ich wyciągnięcie i utylizację) lub mechaniczną, np. poprzez zastosowanie kruszarki typu „Crasher”), w taki sposób, aby grunt został przywrócony do użytkowania rolniczego. Pozyskane w wyniku powyższych czynności drewno staje się własnością Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest po przywróceniu gruntu do użytkowania rolniczego zgłosić ten fakt Wydierżawiającemu, po czym strony sporządzą stosowny protokół określający prawidłowość wykonanych prac. Ostateczny termin przywrócenia gruntu do użytkowania rolniczego ustala się do dnia 15.09.2015 roku.
5. Dzierżawca akceptuje stan faktyczny nieruchomości, wynikający z przeprowadzonej przez niego wizji lokalnej i nie wnosi do niego uwag.
6. Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.

§ 2

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres do 30.09.2018 roku. Rok dzierżawny rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po podpisaniu niniejszej umowy.

2. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu podpisania niniejszej umowy w stanie faktycznym znanym i akceptowanym przez Dzierżawcę, co Dzierżawca niniejszym potwierdza.

§ 3

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny w wysokości zł (słownie)
2. Obowiązek zapłaty czynszu z tytułu dzierżawy gruntu na cele rolnicze powstaje od pierwszego dnia następującego po przekazaniu Dzierżawcy nieruchomości, tj. od pierwszego dnia następującego po podpisaniu niniejszej umowy.
3. Czynsz z tytułu dzierżawy gruntów przeznaczonych na cele rolnicze jest zwolniony z podatku od towarów i usług na podstawie § 3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 736 z późniejszymi zmianami). W przypadku zmiany stawki podatku VAT przez ustawodawcę do kwoty wymienionej w ust. 2 zostanie doliczony podatek VAT.
4. Płatność z tytułu czynszu następować będzie z góry do 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy nr 22 1090 1580 0000 0000 5805 0470. Wydierżawiający za pobrany czynsz wystawi Dzierżawcy fakturę. Za datę zapłaty czynszu określonego w §3 ust. 1 uznaje się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca oświadcza, że z uwagi na fakt, że koszt rekultywacji gruntu, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy jest niższy od wartości pozyskanego przez Dzierżawcę w ramach wycinki drewna, zapłaci Wydierżawiającemu kwotę netto: zł (słownie: plus należny podatek VAT (23%), tj. kwotę brutto: zł (słownie: Przeniesienie własności drewna na Dzierżawcę nastąpi w dniu podpisania bez zastrzeżeń protokołu określającego prawidłowość wykonanych prac dotyczących rekultywacji gruntu. Zapłata powyższej należności nastąpi na konto Wydierżawiającego w terminie 7 dni od daty zakończenia prac rekultywacyjnych i podpisania bez zastrzeżeń protokołu określającego prawidłowość wykonanych prac. Zapłata niniejszej kwoty nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku regularnej płatności czynszu z tytułu dzierżawy gruntu na cele rolnicze zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2 – 4.
6. Wydierżawiający może podnieść wysokość czynszu dzierżawnego określonego w §3 ust. 1 nie częściej jednak niż raz w roku i nie więcej niż wynosi wskaźnik wzrostu cen i usług za poprzedni rok kalendarzowy, podawany przez Główny Urząd Statystyczny. Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę o nowej stawce czynszu.
7. Dzierżawcy, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie, nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania.

§ 4

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1.1. nie wykonania przez Dzierżawcę w okresie od dnia podpisania umowy do 15.09.2015 roku według zasad określonych w §1 ust. 4 niniejszej umowy prac rekultywacyjnych polegających na wycięciu drzew, podrostu i zakrzaczenia, wyrobienia drewna (grubizny i drobnicy), rozdrobnienia pozostałej grubizny i drobnicy gałęziowej, likwidacji pniaków po ściętych drzewach i krzewach, w taki sposób, aby grunt został przywrócony do użytkowania rolniczego,
 - 1.2. jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do uregulowania zaległości w terminie trzech miesięcy,
 - 1.3. gdy Dzierżawca będzie używał przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do używania.
2. W przypadku wykorzystania terenu, o którym mowa w § 1 ust. 1, niezgodnie z postanowieniami umowy Dzierżawca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty poniesione przez Wydierżawiającego z tego tytułu.

§5

1. Strony ustalają, że tytułem zabezpieczenia praw Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy Dzierżawca wpłaci w terminie najpóźniej do dnia 30.06.2015 roku na rachunek bankowy Wydierżawiającego kaucję w wysokości 50'000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).

2. Kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona Dzierżawcy w wysokości 80% wartości, o której mowa w ust. 1, po wykonaniu przez Dzierżawcę prac rekultywacyjnych polegających na wycięciu drzew, podrostu i zakrzaczenia, wyrobienia drewna (grubizny i drobnicy), rozdrobnienia pozostałej grubizny i drobnicy gałęziowej, likwidacji pniaków po ściętych drzewach i krzewach, w taki sposób, aby grunt został przywrócony do użytkowania rolniczego oraz podpisaniu bez zastrzeżeń przez strony protokołu określającego prawidłowość wykonanych prac. Pozostała część kaucji w wysokości 20% wartości, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Dzierżawcy najpóźniej w terminie 14 dni po zakończeniu umowy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia z kaucji ewentualnych należności z tytułu zaległego czynszu bądź kosztów określonych w § 4 ust. 2. oraz kary umownej określonej w § 6 ust. 1 umowy.

§6

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 50'000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) z tytułu nie wykonania prac rekultywacyjnych polegających na wycięciu drzew, podrostu i zakrzaczenia, wyrobienia drewna (grubizny i drobnicy), rozdrobnienia pozostałej grubizny i drobnicy gałęziowej, likwidacji pniaków po ściętych drzewach i krzewach, w taki sposób, aby grunt został przywrócony do użytkowania rolniczego.
2. Wydierżawiający ma prawo do potrącenia kary umownej, o której mowa ust. 1, z kaucji wpłaconej przez Dzierżawcę, o której mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
3. W sytuacji, gdy kara umowna określona w ust. 1 nie pokrywa w całości powstałej szkody, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 7

1. Po wygaśnięciu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych w związku z wycięciem drzew (samosiejek) wyrwaniem i wywozem korzeni oraz przywróceniem gruntu do użytkowania rolniczego nieruchomości, o której mowa w § 1, gdyż koszt rekultywacji gruntu jest niższy od wartości pozyskanego przez Dzierżawcę w ramach wycinki drewna.
3. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 200% stawki czynszu dzierżawy, określonego w § 3 ust. 1., za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.
4. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio postanowienia § 3 ust. 3 niniejszej umowy.

§8

1. Wszelka korespondencja związana z realizacją niniejszej umowy winna być kierowana na adresy stron wskazane na wstępie umowy.
2. W przypadku zmiany adresu strona zobowiązana będzie poinformować o tym fakcie drugą stronę, pod rygorem uznania za skutecznie doręczona korespondencji wysłanej na ostatni wskazany przez tę stronę adres do doręczeń.
3. Dwukrotne awizowanie przesyłki ma skutek jej doręczenia.

§ 9

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca

Uwaga! w przypadku osób fizycznych pozostających związku małżeńskim małżonek musi wyrazić pisemna zgodę na zaciągnięcie zobowiązania ma to zabezpieczyć możliwość nadania klauzuli wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika (art. 787kpc). Zgoda taka może być wyrażona w odrębnym dokumencie bądź w formie adnotacji na umowie.