

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: 34'561'000zł, 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. Dzierżawca akceptuje stan faktyczny nieruchomości, wynikający z przeprowadzonej przez niego wizji lokalnej i nie wnosi do niego uwag.
5. 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 od 05.10.2023 roku na czas nieokreślony. Pierwszy rok dzierżawny rozpoczyna się od 05.10.2023 roku a kończy 04.10.2024 roku. Kolejne lata dzierżawne rozpoczynają się 05.10. danego roku, a kończą 04.10. roku następnego.
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 05.10.2023 roku.
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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 955). 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 Wyzierżawiającego.

5. Wyzierżawiający 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. Wyzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę o nowej stawce czynszu.
6. Dzierżawcy, bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie, nie wolno oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania.

§ 4

1. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem na dzień upływu roku dzierżawnego, przy czym Wyzierżawiający musi doręczyć Dzierżawcy pisemne wypowiedzenie nie później niż 4 miesiące przed upływem danego roku dzierżawnego. W okresie wypowiedzenia Dzierżawca nie może dokonywać żadnych zasiewów, ponieważ takich zasiewów nie otrzymał przy rozpoczęciu dzierżawy oraz nie może żądać zwrotu nakładów poniesionych na zasiewy poczynione w okresie wypowiedzenia.
2. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - 2.1. jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do uregulowania zaległości w terminie trzech miesięcy,
 - 2.2. gdy Dzierżawca będzie używał przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do używania.
3. W przypadku wykorzystania terenu, o którym mowa w § 1 ust. 1, niezgodnie z postanowieniami umowy Dzierżawca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty poniesione przez Wyzierżawiającego z tego tytułu.
4. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana za zgodą obu stron na mocy umowy rozwiązującej niniejszą umowę dzierżawy.

§5

1. Strony ustalają, że tytułem zabezpieczenia praw Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy Dzierżawca wpłaci w terminie najpóźniej do dnia 05.10.2023 roku na rachunek bankowy Wyzierżawiającego kaucję w wysokości 10'000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych).
2. Kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona Dzierżawcy najpóźniej w terminie 14 dni po zakończeniu umowy. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) za każdy dzień, w którym Dzierżawca używał przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, zmienił przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie oddał przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do używania.
2. Wyzierżawiający 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, Wyzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 7

1. Po wygaśnięciu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy Wyzierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu 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.
3. Do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2, 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 pisemną 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.