UMOWA
dzierżawy gruntu

zawarta w dniu …… r. (dalej „Umowa") pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. we Wronkach, z siedzibą we Wronkach przy ul. Ratuszowej 3, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000183866, NIP 763-000-36-24, REGON 570524279 o kapitale zakładowym w wysokości 37 516 400,00 zł,
reprezentowaną przez Andrzeja Strażyńskiego – Prezesa Zarządu,
zwanym w dalszej treści Umowy „**Wydzierżawiającym**",

a
xxxx
NIP: …….

zwanym w dalszej treści Umowy „**Dzierżawcą**"

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**" lub oddzielnie „**Stroną**"

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości określonych w §1 ust. 3 (dalej „Przedmiot Dzierżawy") uprawnionym do oddania ich w dzierżawę.
2. Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy:

Nazwa obrębu	Gmina	Nazwa obrębu Ewidencyjnego	Numer działki Ewidencyjnej	powierzchnia działki w ha z dokł. do 1 m2	Kategoria i klasa Użytku z ewidencji Gruntów i budynków
Popowo	Wronki	Popowo	xxx	0,0xxx	xxxxxx
Popowo	Wronki	Popowo	xxx	0,00xxx	xxxxx
xxx	xxx	xxx	xxx	xxxxx	xxxxxx
			Razem	**xxxxx**	

3. Przedmiot Dzierżawy jest wydzierżawiany z przeznaczeniem pod uprawy rolne sezonowe z zachowaniem niżej podanych warunków:
   a) gospodarkę rolną na dzierżawionych gruntach prowadzić będzie osobiście dzierżawca przy zachowaniu zasad mających na celu utrzymanie gruntów w odpowiedniej kulturze rolnej;
   b) bez zgody wydzierżawiającego dzierżawcy nie wolno wycinać drzew, ani zmieniać charakteru wydzierżawionego terenu;

c) nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów

d) gospodarka rolna prowadzona będzie z uwzględnieniem okresu dzierżawy, zabrania się nasadzeń wieloletnich lub siewu w okresie, który uniemożliwiałby zbiór plonów w okresie dzierżawy,

e) po zakończeniu dzierżawy grunt powinien znajdować się co najmniej w takim stanie jak w momencie przekazania, bez nasadzeń, zaorany i bez jakichkolwiek rzeczy ruchomych (np. śmieci, odpadów lub innych pozostałości po produkcji rolnej).

4. Dzierżawca oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że na części nieruchomości opisanej w ust. 2, na obszarze maksymalnie 6 ha obejmującym część działki o nr ewid. 164 i 165, planowane jest w przyszłości umiejscowienie farmy fotowoltaicznej w związku z czym Wydzierżawiający zastrzega możliwość umniejszenia przedmiotu dzierżawy o wskazany obszar z jednoczesnym uregulowaniem ewentualnych należności z tytułu zniszczonych upraw rolnych, co nie wymaga aneksu do umowy, a tylko poinformowania Dzierżawcy.

§ 2

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas oznaczony do dnia xxx r. z mocą obowiązującą od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawiadomienia Wydzierżawiającego o terminie przystąpienia do wykonywania robót, minimum na 2 tygodnie przed wejściem na grunt.

§ 3

Strony ustalają następujące zasady odpłatności za dzierżawę:

1. Czynsz z tytułu dzierżawy Przedmiotu dzierżawy naliczany będzie od następnego dnia po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego. Czynsz ustala się w stosunku rocznym w wysokości **xxx zł netto/1m²** zgodnie z ofertą przetargową i płatny będzie z góry.

2. Kalkulacja:

xxx zł netto/1m²/rok x xxx m² = **xxxx zł** netto/rok (brutto xxx zł/rok)

3. W pierwszym i ostatnim roku użytkowania czynsz dzierżawny liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni pozostałych do końca roku kalendarzowego, .
4. W pierwszym roku dzierżawy czynsz dzierżawny będzie płatny na podstawie faktury VAT, wystawionej w terminie 14 dni, licząc od dnia przekazania gruntu.
5. W latach następnych płatność ustalonego czynszu za dzierżawę będzie dokonywana z góry za cały rok w terminie do dnia **31 stycznia** każdego roku.
6. Płatności określone w ust. 2, 4 będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego. Faktury należy wystawiać na:

……

7. Czynsz ulegać będzie corocznym zmianom o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

8. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w ust. 1, 2 nie wymaga spisania aneksu do umowy.
9. Wynagrodzenie brutto określone w § 3 ust. 1, 2 podlegać będzie korekcie w zakresie stawki podatku VAT, które będzie naliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktury VAT i nie będzie to wymagało spisania aneksu do umowy.
10. Oprócz czynszu określonego w §3 ust. 1, 2 Dzierżawca obowiązany będzie uiszczać **podatki i inne ciężary** związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy oraz opłaty związane z zawarciem umowy oraz korzystaniem z gruntu.
11. W przypadku zalegania z płatnościami czynszu Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 4

1. Poza uprawami opisanymi w § 1 Dzierżawca nie ma prawa dokonywania innych czynności czy naniesień na Przedmiocie Dzierżawy.
2. Dzierżawcy nie wolno korzystać z Przedmiotu Dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do ścisłego przestrzegania na Przedmiocie Dzierżawy i przyległym do niego terenie przepisów przeciwpożarowych w czasie wykonywania prac polowych.
4. Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu Dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać czy podnajmować bez zgody Wydzierżawiającego.
5. Po zakończeniu umowy dzierżawy Przedmiot Dzierżawy musi być zdany w takim stanie zagospodarowania, w jakim powinien się znajdować stosownie do zasad i prawideł racjonalnej gospodarki, tj. w odpowiedniej kulturze rolnej i uporządkowany.

§ 5

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli Przedmiotu Dzierżawy przy współudziale przedstawiciela Dzierżawcy lub podmiotu wskazanego przez Dzierżawcę, celem określenia prawidłowego wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 6

W przypadkach nie cierpiących zwłoki (np. awaria urządzeń przebiegających przez grunt) Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na grunt z powiadomieniem Dzierżawcy drogą telefoniczną lub w inny sposób.

§ 7

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie mogące zaistnieć wypadki i szkody poniesione przez Dzierżawcę lub inne osoby przebywające na dzierżawionym terenie, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie, że nie ponosi odpowiedzialności z tytułu wypadków losowych takich jak: posucha, powódź, grad, pożar oraz szkód wyrządzonych przez zwierzynę, od wywrotów i wiatrołomów. Z tego tytułu Dzierżawca nie będzie rościł pretensji do Wydzierżawiającego i nie będzie domagał się odszkodowania ani obniżenia czynszu.

§ 8

Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości zakupu gruntu będącego Przedmiotem Dzierżawy.

§9

Niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z ważnych powodów z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 10

Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez prawa do odszkodowania, w następujących przypadkach:

a. zalegania Dzierżawcy z płatnością czynszu ponad 60 dni od ustalonego w umowie terminu płatności, mimo wezwania i udzielenia dodatkowego terminu płatności.
b. nie przestrzegania warunków umowy.

§11

1. W terminie 30 dni od rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu protokolarnie Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Koszty związane z usunięciem nasadzeń lub zasiewów ponosi Dzierżawca.

§ 12

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

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

§ 15

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

…… .....

Wydzierżawiający Dzierżawca

Załącznik do umowy z dnia …….

Protokół zdawczo-odbiorczy
nieruchomości gruntowej
spisany w dniu ……..

Przekazanie na czas określony od dnia ……
zgodnie z umową zawartą w dniu ……...2020 r.

PRZEKAZUJĄCY:

Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. we Wronkach, z siedzibą we Wronkach przy ul. Ratuszowej 3, KRS 0000183866,
w imieniu którego działa:
1.xxxx

PRZEJMUJĄCY:

xxxx
w imieniu, którego działa:

1. xxx

§1

1. Przedmiot przekazania:

Nazwa obrębu	Gmina	Nazwa obrębu Ewidencyjnego	Numer działki Ewidencyjnej	powierzchnia działki w ha z dokł. do 1 m2	Kategoria i klasa Użytku z ewidencji Gruntów i budynków
Popowo	Wronki	Popowo	xxx	0,0xxx	xxxxxx

Popowo	Wronki	Popowo	xxx	0,00xxx	xxxxx
xxx	xxx	xxx	xxx	xxxxx	xxxxxx
			Razem	**xxxxx**	

2. Przedmiot umowy jest wynajmowany z przeznaczeniem pod uprawy rolne zgodnie z umową dzierżawy.

§2

Protokół sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§3

Niniejszy protokół stanowi integralną część umowy.

Przekazujący: Przejmujący: