

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

zawarta dnia roku w Szczecinie pomiędzy:

Zachodniopomorskim Uniwersytetem Technologicznym w Szczecinie, al. Piastów 17, 70-310 Szczecin, NIP 852-254-50-56, REGON 320588161 zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym** reprezentowanym przez:

1. mgr inż. Jarosława Potaczka – Kanclerza Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie
2. mgr Edwarda Zawadzkiego – Kwestora Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie

a

.....
.....
.....
zwanym/ą w treści umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 17/5 o powierzchni 39,02 ha, położonej w obrębie Lipnik gmina Stargard Szczeciński. Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KW SZ1T/00049600/4 w Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę z nieruchomości opisanej w §1 grunt o powierzchni 16,80 ha, obejmujący użytki rolne klasy RIVa – 1,10 ha, RIVb – 13,21 ha, RV – 2,18 ha, N – 0,31 ha.
2. Lokalizacja nieruchomości, o której wyżej mowa, uwidocziona jest na załączniku graficznym nr 1 do umowy.
3. Protokół wydania gruntu Dzierżawcy stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 3

1. Przedmiot dzierżawy używany będzie przez Dzierżawcę do prowadzenia produkcji rolnej – roślinnej.
Sposób wykorzystania nie może być uciążliwy dla otoczenia oraz szkodliwy dla środowiska.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania ładu i porządku na przedmiocie dzierżawy.

§ 4

1. Umowa zawarta zostaje na okres od dnia 01.10.2014 r. do dnia 31.08.2017 r.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu w wysokości zł netto (słownie: złotych) rocznie, powiększonej o podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. Za dzierżawę w 2014 i 2017 roku Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz w wysokości odpowiednio: 1/4 i 2/3 rocznej stawki czynszu brutto.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 Dzierżawca zapłaci czynsz w dwóch równych ratach: I rata – do 30 czerwca, II rata – do 31 grudnia roku kalendarzowego.
4. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz z tytułu dzierżawy:
 - a) w okresie od 01.10.2014r. do 31.12.2014 roku do dnia 31.12.2014 roku,
 - b) w okresie od 01.01.2017r. do 30.06.2017 roku do dnia 30.06.2017 roku,

- c) w okresie od 01.07.2017 r. do 31.08.2017 roku do dnia 31.08. 2017 roku.
5. Czynsz płatny jest po otrzymaniu faktury, na rachunek bankowy w niej wskazany.
 6. Wysokość czynszu korygowana będzie co rok o, ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w stosunku do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w MP i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.

§ 5

Za opóźnienie w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych.

§ 6

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego o zapłatę czynszu i odszkodowania za ewentualne szkody w przedmiocie dzierżawy, nie spowodowane zwyczajnym jego używaniem, Dzierżawca składa Wydierżawiającemu kaucję w wysokości półrocznego czynszu brutto, która winna być uznana na rachunku bankowym Uczelni : BZ WBK 10 1090 0004 9797 1001 0215 3704 w dniu zawarcia umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy, najpóźniej w ciągu miesiąca od chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy. Obowiązek zwrotu nie istnieje w zakresie niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Dbłość o czystość i estetykę na terenie przedmiotu dzierżawy i w najbliższym jego otoczeniu, należy do obowiązków Dzierżawcy, który ponosi tego koszty.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania przepisów prawa, w szczególności w zakresie ochrony środowiska i gospodarki odpadami jak również przepisów BHP i Ppoż. oraz jest zobowiązany do wykonywania czynności w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 8

Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę lub bezpłatne używanie, ani też obciążania przedmiotu dzierżawy innym prawem na rzecz osób trzecich, bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

Umowa niniejsza może zostać rozwiązana w następujących przypadkach:

1. w każdym czasie za obopólną zgodą stron,
2. przez Wydierżawiającego – za trzymiesięcznym wypowiedzeniem dokonany po zbiorach - w przypadku gdy przedmiot dzierżawy (lub jego część) stanie się niezbędny do wykorzystania na potrzeby statutowe Wydierżawiającego lub zostanie przeznaczony na sprzedaż,
3. przez Wydierżawiającego – bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
 - a. Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności, po uprzednim jednak wyznaczeniu Dzierżawcy dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b. Dzierżawca nie dba o przedmiot dzierżawy i doprowadza do jego pogorszenia,
 - c. Dzierżawca wykorzystuje wydierżawianą nieruchomość niezgodnie z jej przeznaczeniem lub też swoim działaniem ujemnie wpływa na środowisko naturalne,

- d. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę lub bezpłatne używanie lub obciąży innym prawem na rzecz osoby trzeciej.

§ 10

Dzierżawca obowiązany jest informować Wydierżawiającego o wszelkich zmianach adresu do korespondencji w stosunku do podanego w nagłówku niniejszej umowy.

W przypadku braku informacji o zmianach adresu do korespondencji, wszelkie pisma nadane listem poleconym na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.

§ 11

1. Przejęcie przedmiotu dzierżawy po jego ustaniu, nastąpi w drodze komisijnego odbioru w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, nie później niż w okresie 7 dni od dnia ustania stosunku dzierżawy.
2. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2/365 rocznego czynszu brutto za każdy dzień zwłoki.
3. Strony dopuszczają możliwość dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania ponad wysokość zastrzeżonej kary oraz w przypadku niewykonania lub w innych przypadkach nienależytego wykonywania zobowiązania przez Dzierżawcę.

§ 12

1. Wszelkie kwestie związane z umową należy kierować na adres:
Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie - Ośrodek Doświadczalny w Lipniku i Ostoi, Lipnik, ul. Lipowa 37, 73-110 Stargard Szczeciński.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, rozstrzygał będzie Sąd powszechny.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca