

UMOWA DZIERŻAWY NR.....

zawarta w w dniu
.....

pomiędzy:

EURO-PARK ZĄBKOWICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODOWIDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH (adres: ul. Powstańców Warszawy 8W, 57-200 Ząbkowice Śląskie,) wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000962591, NIP: 8871822548, REGON: 521239717,

reprezentowaną przez:

Sławomira Jonko — Prezesa Zarządu uprawnionego do samodzielnej reprezentacji, przy czym wydruk aktualnych danych z Krajowego Rejestru Sądowego stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy,

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....

..... zwanym

dalej „**Dzierżawcą**”

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”, osobno zaś „**Stroną**”, a niniejsza umowa dalej jako „**Umowa**”.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości rolnej o pow.123,5374 ha (identyfikator działki: 022405_5.0001.354/25), położonej w województwie dolnośląskim, powiecie Ząbkowickim, gmina Ząbkowice Śląskie, w miejscowości Bobolice, jednostka ewidencyjna 022405_5, Ząbkowice Śląskie — obszar wiejski, obręb ewidencyjny 0001 Bobolice, o sposobie korzystania: RII - grunty orne (działka ewidencyjna oznaczona nr 354/25), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich, V Wydział Ksiąg Wieczystych

prowadzi księgę wieczystą nr SW1Z/ 00073269/6, zwanej dalej „**Przedmiotem dzierżawy**”

2. Wyzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy nie jest obecnie dzierżawiony lub oddany do korzystania na innej podstawie prawnej innym osobom.

3. Mapa przedstawiająca **Przedmiot dzierżawy** jest załącznikiem nr 1 do umowy.

4. **Przedmiot dzierżawy** będzie przeznaczony na cele rolnicze.

5. **Strony** zgodnie ustalają, że w okresie obowiązywania **Umowy** wskazanym w § 3, z **Przedmiotu dzierżawy** mogą zostać wyłączone grunty (część lub całość), w szczególności:

1) grunty, które są albo zostaną przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,

2) grunty przeznaczone na inwestycje, w tym infrastrukturalne.

6. Wyłączenie gruntów, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu następuje w drodze oświadczenia woli **Wyzierżawiającego** złożonego **Dzierżawcy** w formie pisemnej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

7. W wypadku wyłączenia części gruntów - **Czynsz**, o którym mowa w § 10 **Umowy** ulega zmniejszeniu w stopniu proporcjonalnym do zmniejszenia się powierzchni **Przedmiotu dzierżawy**. W wypadku wyłączenia całości gruntów z **Przedmiotu dzierżawy** — **Umowa** rozwiązuje się na zasadach określonych w § 11 **Umowy**.

8. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym **Przedmiotu dzierżawy**, z uwzględnieniem § 8 **Umowy** i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać **Dzierżawcy** **Przedmiot dzierżawy** do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony, o którym mowa w § 3, a **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić **Wyzierżawiającemu** umówiony **Czynsz** określony w § 10 **Umowy**.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. do dnia 31.12.2023, zastrzeżeniem postanowień § 1 ust. 4-6 **Umowy**.

§ 4

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do:

1) używania **Przedmiotu dzierżawy** zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.

2) używania **Przedmiotu dzierżawy** z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa,

w szczególności przepisów o ochronie przyrody, środowiska, przepisów prawa wodnego oraz stosownie do prawnie ustanowionych ograniczeń i obowiązków.

3) dokonywania bieżących drobnych napraw **Przedmiotu dzierżawy** na swój koszt, celem zachowania **Przedmiotu dzierżawy** w stanie niepogorszonym. W szczególności:

a) dokonywania na własny koszt konserwacji i remontów urządzeń melioracyjnych, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego używania,

b) ochrony powierzchni ziemi stosownie do przepisów o ochronie środowiska.

4) regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu **Umowy**, w terminach w niej wskazanych,

5) niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, o którą **Dzierżawca** może wystąpić po uzyskaniu pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**. Wszelkie opłaty poniesione z tego tytułu obciążają **Dzierżawcę**;

6) niezwłocznego powiadomienia właściwych organów oraz **Wydzierżawiającego** o zauważonych zanieczyszczeniach **Przedmiotu dzierżawy**, mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe;

7) informowania **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne dostarczenie korespondencji pod adres znany **Wydzierżawiającemu** w chwili zawarcia **Umowy**;

8) bieżącego usuwania wszelkich zabrudzeń w pasach drogowych dróg publicznych związanych z pracami polowymi.

2. **Dzierżawca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w pasie drogowym w związku z prowadzeniem działalności rolniczej i w tym zakresie zwalnia z odpowiedzialności **Wydzierżawiającego**.

§ 5

Dzierżawca nie może na **Przedmiocie dzierżawy** wznosić budynków i budowli oraz składować jakichkolwiek odpadów.

W przypadku stwierdzenia naruszenia tego paragrafu przez **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 100 000,00 PLN za każde stwierdzone naruszenie. Płatność kary umownej następuje przelewem na konto w niej wskazane, w terminie 7 dni od otrzymania przez **Dzierżawcę** noty obciążeniowej.

§ 6

Wydzierżawiający nie odpowiada za szkody:

1) związane z użytkowaniem przez **Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy**,

- 2) wyrządzone przez zwierzynę łowną,
- 3) powstałe na skutek niezgodnego z prawem zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień,
- 4) związane z zanieczyszczeniem gruntów będących **Przedmiotem dzierżawy**,
- 5) spowodowane w związku z prowadzeniem działalności rolniczej na **Przedmiocie dzierżawy** przez **Dzierżawcę**,
- 6) na mieniu zgromadzonym na **Przedmiocie dzierżawy** w przypadku jego zniszczenia lub utraty.

§ 7

1. **Dzierżawca** nie jest uprawniony do oddania **Przedmiotu dzierżawy** w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
2. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę lub osobę trzecią odpowiedzialność ponosi **Dzierżawca**, co nie wyklucza dochodzenia przez **Wydzierżawiającego** roszczeń bezpośrednio od poddzierżawcy lub osoby trzeciej.
3. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do innego wykorzystywania **Przedmiotu dzierżawy** niż na potrzeby upraw rolnych.

§ 8

1. **Dzierżawca** wyraża zgodę na bezpłatne zakładanie, w razie konieczności, na **Przedmiocie dzierżawy** przewodów i urządzeń służących do przesyłu płynów, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń technicznych łączności i sygnalizacji, a także innych podziemnych lub naziemnych urządzeń technicznych niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Wykonywane czynności muszą pozostać w zgodzie z prawem, **Umową** i zasadami współżycia społecznego, w tym zasadą spokojnego i niezakłóconego używania **Przedmiotu dzierżawy** przez **Dzierżawcę**.
2. **Dzierżawca** zapewnia **Wydzierżawiającemu** oraz podmiotom trzecim (właściwe służby techniczne) bezpłatne prawo wstępu na teren **Przedmiotu dzierżawy** w celu usunięcia awarii, dokonywania koniecznych przeglądów, napraw oraz konserwacji przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 zlokalizowanych na terenie **Przedmiotu dzierżawy**.
3. Jeżeli wykonanie czynności wymienionych w ust. 1 i 2 będzie prowadzić do zniszczenia części upraw, **Dzierżawca** ma prawo zażądać od zainteresowanych podmiotów potwierdzenia pokrycia szkody przed udzieleniem zgody na wstęp na teren **Przedmiotu dzierżawy**.
4. **Wydzierżawiający** oświadcza, że na **Przedmiocie dzierżawy** na dzień podpisania **Umowy** znajduje się linia wysokiego napięcia biegnąca wzdłuż południowej granicy terenu oraz gazociąg średniego ciśnienia przebudowywany przez PSG — granice sieci zostały oznaczone

na **mapie stanowiącej załącznik nr 2. Dzierżawca** oświadcza, iż zapoznał się przebiegiem sieci i brakiem możliwości wykorzystania części gruntu na potrzeby upraw rolnych w granicach określonych na mapie (w zakresie robót budowlanych związanych z trwającą modernizacją gazociągu oraz istniejącymi słupami wysokiego napięcia).

§ 9

1. **Wydzierżawiający** zobowiązuje się wydać **Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy** w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy, z zastrzeżeniem postanowień § 1 ust. 4 — 6 oraz § 8 **Umowy**.

2. Wydanie **Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy** nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

3. **Wydzierżawiający** upoważnia Prezesa Zarządu Euro-Park sp. Z o.o. do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

4. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo wstępu na teren **Przedmiotu dzierżawy** i kontroli sposobu wykorzystywania **Przedmiotu dzierżawy** oraz wydawania w tym zakresie wiążących poleceń, co jednak musi pozostać w zgodzie z prawem, **Umową** i zasadami współżycia społecznego, w tym zasadą spokojnego i niezakłóconego używania **Przedmiotu dzierżawy** przez **Dzierżawcę**.

§ 10

1. **Strony** ustalają, że z tytułu używania i pobierania pożytków z **Przedmiotu dzierżawy**, **Dzierżawca** zobowiązuje się zapłacić **Wydzierżawiającemu Czynsz**, płatny z góry za cały okres dzierżawy w wysokości zł (słownie:złotych 0/100) netto za 123,5374 ha **Przedmiotu Dzierżawy**, powiększony o należny podatek od towarów i usług (VAT) rozliczany na zasadach określonych w ust. 2-9 niniejszego paragrafu, zwany dalej „**Czynszem**”.

2. **Czynsz** płatny będzie na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego: Nr PKO Bank Polski 24 1020 1026 0000 1102 0509 1980**, w terminie 21 dni od dnia otrzymania przez **Dzierżawcę** prawidłowo wystawionej przez **Wydzierżawiającego** faktury VAT.

3. **Wydzierżawiający** obowiązany jest do wystawienia faktury VAT, o której mowa w ust. 2, w przeciągu 30 dni od dnia zawarcia **Umowy**.

3. **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawiania faktur bez jego podpisu.

4. Okres dzierżawy obejmuje okres od dnia przekazania **Przedmiotu dzierżawy** protokołem zdawczo – odbiorczym do dnia określonego w § 3 **Umowy**.

5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania **Umowy** w ciągu jej trwania czynsz dzierżawny wylicza

się proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy. Rozliczenie z tego tytułu nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej w ciągu 1 miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania **Umowy**.

6. W razie opóźnienia w zapłacie **Czynszu**, **Wydierżawiający** może naliczać ustawowe odsetki za opóźnienie, za każdy dzień opóźnienia. Datą zapłaty **Czynszu** jest data uznania przelewu na rachunku bankowym **Wydierżawiającego**.

7. **Wydierżawiający** oświadcza, że rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 2 został zgłoszony i zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym i figuruje w wykazie podmiotów o którym mowa w art. 96b ust 1 ustawy o podatku od towarów i usług.

8. Zmiana numeru rachunku bankowego, o którym mowa w ust. 2 nie stanowi zmiany **Umowy**, a następuje poprzez złożenie **Dzierżawcy** pisemnego oświadczenia **Wydierżawiającego** w tym zakresie, podpisanego zgodnie z zasadami reprezentacji, pod rygorem nieważności i staje się skuteczna z chwilą otrzymania tego oświadczenia przez **Dzierżawcę** wraz z zaświadczeniem banku potwierdzającym prowadzenie rachunku **Wydierżawiającego**. W przypadku niepoinformowania **Dzierżawcy** o zmianie rachunku bankowego w sposób określony w niniejszym ustępie wszelkie płatności dokonane na rachunek bankowy wskazany w **Umowie** uważa się za skuteczne uiszczenie zapłaty.

9. **Strony** zgodnie ustalają, iż **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo potrącania z czynszu żadnych kwot z tytułu ewentualnych roszczeń skierowanych przeciwko **Wydierżawiającemu**.

§ 11

1. **Strony** zgodnie postanawiają, że **Wydierżawiającemu** przysługuje prawo do wypowiedzenia **Umowy** w całości lub w części, z zachowaniem 3 — miesięcznego okresu wypowiedzenia w razie konieczności wyłączenia w całości lub części gruntów, o której mowa w § 1 ust. 4 — 6 **Umowy**. W sytuacji określonej w zdaniu pierwszym **Dzierżawcy** będzie przysługiwać prawo żądania odszkodowania za ewentualne szkody jakie mogły powstać na skutek wcześniejszego rozwiązania **Umowy** przez **Wydierżawiającego** za wypowiedzeniem. Wysokość odszkodowania będzie odpowiadać wysokości poniesionej szkody, przy czym nie może ono przekroczyć kwoty odpowiadającej **Czynszowi**, o którym mowa w § 10 ust. 1, za okres obowiązywania. Zapisy § 12 ust. 4-6 **Umowy** stosuje się w tym wypadku odpowiednio.

2. **Wydierżawiającemu** przysługuje prawo do rozwiązania **Umowy** bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 w przypadku:

- 1) używania **Przedmiotu dzierżawy** w sposób sprzeczny z **Umową** lub przeznaczeniem, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zaprzestania używania **Przedmiotu dzierżawy** w sposób sprzeczny z **Umową** lub przeznaczeniem w terminie miesiąca,

- 2) w wypadku łamania przez **Dzierżawcę** postanowień **Umowy** lub obowiązujących przepisów prawa,
- 3) zwłoki **Dzierżawcy** z zapłatą **Czynszu**, wynoszącej ponad trzy miesiące od daty wystawienia faktury,
- 4) oddania **Przedmiotu dzierżawy** w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wydzierżawiającego**.

3. W sytuacji rozwiązania **Umowy** bez wypowiedzenia przez **Wydzierżawiającego** w wypadkach określonych w ust. 2, **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo żądania odszkodowania za ewentualne szkody jakie mogły powstać na skutek wcześniejszego rozwiązania **Umowy** przez **Wydzierżawiającego**.

§ 12

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania **Umowy**, **Przedmiot dzierżawy** zostanie wydany **Wydzierżawiającemu** w stanie niepogorszonym w terminie 7 dni od daty zakończenia dzierżawy, a na okoliczność tą zostanie sporządzony protokół zdawczo — odbiorczy.

2. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu **Umowy Dzierżawca** nie wyda **Przedmiotu dzierżawy**, wówczas **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo do naliczania **Dzierżawcy** odszkodowania za bezumowne korzystanie z **Przedmiotu dzierżawy** w wysokości **Dwukrotnego Czynszu**, wyliczonego proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania, przy czym nie wyłącza to odpowiedzialności **Dzierżawcy** za szkodę na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.

3. Używanie przez byłego **Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy** po wygaśnięciu lub rozwiązaniu **Umowy** nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony nawet w wypadku uiszczenia przez **Dzierżawcę** odszkodowania określonego w ust. 2.

4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do nieczynienia nakładów na zasiewy i niezasiewania **Przedmiotu dzierżawy**, w sytuacji, gdyby zbiory plonów z tychże zasiewów miały nastąpić po upływie okresu, na który **Umowa** została zawarta lub po upływie okresu wypowiedzenia.

5. W sytuacji, gdy **Dzierżawca**, pomimo zastrzeżenia, o którym mowa w ust. 4 powyżej, dokona zasiewów, **Umowa** ulega przedłużeniu na okres niezbędny do zebrania plonów.

6. W razie przedłużenia okresu obowiązywania **Umowy** w sytuacji wskazanej w ust. 5, **Dzierżawca** obowiązany jest do zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego Dwukrotnego Czynszu**, na warunkach wskazanych w § 10 **Umowy**, w wysokości proporcjonalnej do okresu, na jaki **Umowa** została przedłużona.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych **Umową** zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści **Umowy** oraz jej załączników, mogą być dokonane za zgodą obu **Stron** w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 15

Spory wynikłe z realizacji **Umowy**, **Strony** zobowiązują się rozstrzygać w sposób polubowny. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, właściwym dla jego rozpoznania będzie sąd siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 16

W przypadku, gdy którekolwiek postanowienie **Umowy** jest albo stanie się nieskuteczne, nie ma to wpływu na skuteczność pozostałych jej postanowień. W takim przypadku **Strony** zobowiązują się zastąpić nieskuteczne postanowienia takimi postanowieniami, które w swej treści najbardziej będą odpowiadać zamierzonym celom **Umowy**.

§ 17

Wszystkie załączniki stanowią integralną część **Umowy**.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze **Stron**.

.....

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

DZIERŻAWCA

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1- mapa Przedmiotu dzierżawy
- 2) Załącznik nr 2- mapa przebiegu sieci
- 3) Załącznik nr 3 - wydruk aktualnych danych z Krajowego Rejestru Sądowego