Załącznik nr 4

 do Ogłoszenia o przetargu ograniczonym na dzierżawę gruntów rolnych

 z dnia 12.10.2023r.

 Zn. spr.DL-77/1271/2023

**UMOWA**

**DZIERŻAWY UŻYTKU ROLNEGO**

**NR …………../2023**

zawarta w dniu ……………….2023 roku w Siemianicach pomiędzy

**Uniwersytetem Przyrodniczym w Poznaniu, 60-637 Poznań, ul. Wojska Polskiego 28 – Leśnym Zakładem Doświadczalnym w Siemianicach, ul. Kasztanowa 2A, 63 – 645 Łęka Opatowska** NIP 7770004960, REGON 000001844-00106, reprezentowanym przez:

1. Dyrektora mgr inż. Iwo Gałeckiego

przy kontrasygnacie:

1. Głównej Księgowej mgr Zdzisławy Pisuli

zwanym w dalszej części umowy **„Wydzierżawiającym”**

a

**Panem / Panią …………………………………., zam. ……………………………….** PESEL …………………………, dane teleadresowe …………………………….. nazywanym dalej **„Dzierżawcą”** o następującej treści:

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że poniższe nieruchomości są jego własnością i jest uprawniony do zawarcia umowy dzierżawy.
2. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę następujące użytki rolne położone w **obrębie ewidencyjnym ……………….., gm. …………………, woj. …………………..:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Oznaczenie działki | Określenie użytkówi klas gleboznawczych | Powierzchnia w ha | Nr oddziałupododdz. | Należność za dzierżawę w dt pszenicy |
| arkusz | nr działki | opis użytku | oznaczenie | użytkówi klas | działki | za 1 ha | za całą pow. |
|  |  |  |  |  |  |   |  |  |
| **Razem** |  |  |  |  |

1. Przejęcie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, zawierającego wykaz nieruchomości oraz ich stan, sporządzonego i podpisanego przez obie Strony, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że miejsce, położenie, granice i powierzchnię wydzierżawionego obiektu oraz jego stan gospodarczy i przeznaczenie są mu dokładnie znane i z tego tytułu nie będzie wnosił roszczeń wobec Wydzierżawiającego. Tak określony grunt nazywany będzie w dalszej części umowy **„Przedmiotem Dzierżawy”** lub **„Terenem Dzierżawy”**

§ 2

Czynsz dzierżawny

1. Czynsz dzierżawny za Przedmiot dzierżawy zostaje wyliczony corocznie w oparciu o cenę 1 dt pszenicy ogłoszoną w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w drugim półroczu roku poprzedzającego wyliczenie czynszu.
2. Czynsz dzierżawny Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić w terminie do dnia 31 marca każdego roku, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego i przesłanej na adres Dzierżawcy, najpóźniej do końca lutego każdego roku faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany w tejże fakturze. W przypadku opóźnienia w wystawieniu i przesłaniu faktury VAT, termin zapłaty ulega przedłużeniu o ilość dni opóźnienia z wystawieniem faktury.
3. Dzierżawca nie ma prawa potrącania z czynszu żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Wydzierżawiającego (w tym za szkody wyrządzone przez zwierzynę łowną).
4. Wydzierżawiający nie będzie pobierał czynszu dzierżawnego według powyższych zasad za okres dłuższy niż na jeden rok naprzód.
5. W pierwszym roku obowiązywania niniejszej Umowy Dzierżawy, czynsz dzierżawny zostanie wyliczony proporcjonalnie od dnia zawarcia niniejszej umowy do 31.12.2023r. i płatny będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia Dzierżawcy faktury VAT.
6. Za opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu dzierżawnego, Wydzierżawiający będzie naliczał ustawowe odsetki.
7. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez okres obowiązywania umowy wszelkich należności publicznoprawnych na zasadach i w wymiarze wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności podatku rolnego oraz kosztów ewentualnych ubezpieczeń. Podatek rolny Dzierżawca wpłacać będzie na rzecz właściwego terytorialnie Urzędu Gminy.
8. Jeśli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na Wydzierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez Wydzierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu, o której mowa w umowie. Taka zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 3

Zabezpieczenie umowy

1. Zabezpieczenie umowy stanowi wartość rocznego czynszu dzierżawy wyliczona w oparciu o cenę 1 dt pszenicy ogłoszoną w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 19 stycznia 2023r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2022r., która wyniosła: 152,17 zł za 1 dt pszenicy tj. w wysokości: ………………………
2. W przypadku wykorzystania przez Wydzierżawiającego całości lub części kwoty zabezpieczenia, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dnia od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wydzierżawiającego uzupełnić zabezpieczenie o brakującą kwotę.
3. Wydzierżawiający może wykorzystać zabezpieczenie w przypadku każdej należnej mu wymagalnej kwoty na podstawie umowy. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, Wydzierżawiający ma prawo przeznaczyć kwotę zabezpieczenia na pokrycie powstałych zaległości. W pozostałych przypadkach Wydzierżawiający może skorzystać z zabezpieczenia, jeżeli Dzierżawca nie uiści należnej Wydzierżawiającemu kwoty na podstawie umowy pomimo bezskutecznego upływu wyznaczonemu mu w tym celu dodatkowego 14-dniowego terminu.
4. Po ustaniu stosunku dzierżawy zabezpieczenie zostanie zwrócone Dzierżawcy, po potrąceniu kwot należnych Wydzierżawiającemu z tytułu czynszu lub innych zobowiązań pieniężnych Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego, wynikających z umowy, jednakże nie wcześniej niż po zgodnym z umową zwróceniu Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu, w terminie 14 dni od wypełnienia przez Dzierżawcę wszystkich jego zobowiązań określonych powyżej.

§ 4

Sposób realizacji dzierżawy, prawa i obowiązki Stron

1. Dzierżawca bierze w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy wyłącznie w celu prowadzenia gospodarki rolnej. Dzierżawca w szczególności będzie:
2. uprawiać i użytkować grunt, utrzymując go na odpowiednim poziomie kultury rolnej, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska,
3. wykonywać prace pielęgnacyjne na użytkach zielonych oraz zasilać je niezbędnymi ilościami nawozów mineralnych, zgodnie z wymaganiami agrotechniki;
4. Dzierżawca ma w szczególności prawo:
5. pobierać wyhodowane (wyprodukowane) pożytki w postaci płodów rolnych,
6. podejmować niezbędne czynności w celu uzyskania corocznej dopłaty bezpośredniej do produkcji rolnej prowadzonej na udostępnionym gruncie w oparciu o przepisy w tym zakresie obowiązujące, w tym: gromadzenia wymaganych dokumentów, wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz innych niezbędnych dokumentów na swój koszt (Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do uzyskania wymaganych dokumentów),
7. zarejestrować się jako producent rolny we właściwym rejestrze.
8. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności:
9. zapewnić przez cały okres trwania umowy począwszy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 3 bezpieczeństwo pożarowe na udostępnionym terenie i zawsze przestrzegać przepisów powszechnie obowiązujących, w tym ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2057 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22.03.2006r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1065),
10. utrzymać ład i porządek na Przedmiocie Dzierżawy,
11. zagospodarować i użytkować Przedmiot Dzierżawy w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów oraz zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej umowie,
12. stosować się do poleceń i zarządzeń Dyrektora i pracowników LZD Siemianice w granicach obowiązujących przepisów,
13. przestrzegać przepisów o szkodnictwie leśnym obowiązujących w lasach.
14. Dzierżawca nie ma prawa:
15. bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego podejmować żadnych długoterminowych zobowiązań dotyczących Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności dotyczących realizacji planów wieloletnich, w tym zobowiązań wobec Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wynikających z uczestnictwa w programach rolno-środowiskowo-klimatycznych, rolnictwa ekologicznego, zrównoważonego rolnictwa itp.
16. bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddawać Przedmiotu Dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać lub ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw,
17. bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego wznosić na Przedmiocie Dzierżawy jakichkolwiek budynków, budowli, ani dokonywać innych naniesień (urządzeń, instalacji, itp.), w tym obiektów niezwiązanych z gruntem w sposób trwały,
18. domagać się zwrotu poczynionych nakładów na Przedmiot Dzierżawy, których celem jest utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy w należytym stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne zabiegi agrotechniczne, zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu – a Wydzierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje,
19. domagać się zwrotu poniesionych nakładów na Przedmiot Dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu – a Wydzierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje,
20. korzystać z Przedmiotu Dzierżawy w inny sposób, niż na cele rolnicze, a w szczególności Dzierżawca nie może zakładać sadów, plantacji wikliny, chmielu, choinek, krzewów owocowych, malin, truskawek, borówek itp., dokonywać zmiany przeznaczenia gruntów tj. np. łąk na grunty orne, umieszczać na dzierżawionym gruncie szop, klatek i wybiegów dla zwierząt, w tym zwierząt futerkowych, wykonywać robót budowlanych, instalacji naziemnych i podziemnych,
21. wycinać nawet pojedynczych drzew oraz dokonywać zmian charakteru Przedmiotu Dzierżawy.
22. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia corocznego przeglądu Przedmiotu Dzierżawy w zakresie przestrzegania postanowień niniejszej umowy dotyczących prawidłowości zagospodarowania i prowadzenia gospodarki na Terenie Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem gruntu oraz postanowień, o których mowa w § 4 umowy.
23. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wejścia na Przedmiot Dzierżawy w celu m.in. wykonania prac geodezyjnych, melioracyjnych lub urządzeniowych. W przypadku modernizacji geodezyjnej działek ewidencyjnych, Wydzierżawiający ma prawo do wprowadzenia zmiany oznaczenia gruntów i zmiany powierzchni w zakresie zmiany danych ewidencyjnych.
24. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności i nie wypłaca odszkodowania za szkody wyrządzone przez zwierzynę łowną i osoby trzecie w Przedmiocie Dzierżawy.
25. Wydzierżawiający nie dopuszcza możliwości zakupu lub zamiany Przedmiotu Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy.
26. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie wypadki oraz szkody na osobie lub mieniu, straty, w tym w pożytkach i utracone korzyści Wydzierżawiającego spowodowane z przyczyn, za które Dzierżawca ponosi choćby pośrednio odpowiedzialność z jakiegokolwiek tytułu.

§ 5

Siła wyższa

1. Wydzierżawiający nie ponosi wobec Dzierżawcy odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone na dzierżawionym gruncie przez osoby trzecie lub zwierzynę leśną oraz z powodu działania siły wyższej przez którą rozumieć się będzie zdarzenie zewnętrzne wobec łączącej Strony więzi prawnej o charakterze niezależnym od Stron, którego Strony nie mogły przewidzieć, i któremu nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności. Za „siłę wyższą” uważać się będzie w szczególności: powódź, pożar i inne klęski żywiołowe, zamieszki, strajki, ataki terrorystyczne, huragan, śnieżyca, uderzenia pioruna, gradobicie, epidemie, wojna, szkody wyrządzone przez dzikie zwierzęta, odnalezienie niewypałów, niewybuchów lub wykopalisk archeologicznych, katastrofy lotnicze, protesty ludności, działania osób trzecich uniemożliwiających lub utrudniających wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami.
2. Dzierżawcy z tytułu, o którym mowa w ust. 1 nie będą przysługiwać jakiekolwiek roszczenia wobec Wydzierżawiającego.

§ 6

Czas trwania, rozwiązanie umowy

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia **1 listopada** **2023roku do 31 grudnia 2029 roku.**
2. Strony zastrzegają możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
3. Ustanowienia form ochrony, które uniemożliwiają realizowanie celu dzierżawy,
4. gdy wystąpi potrzeba realizacji inwestycji celu publicznego na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
5. określonych potrzeb gospodarczych Wydzierżawiającego,
6. nieprawidłowego zagospodarowania gruntu przez Dzierżawcę.
7. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień umowy, w szczególności określonych w § 4 umowy.
8. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2 w przypadku gdy powstanie obowiązek wydania Przedmiotu Dzierżawy innemu podmiotowi zgłaszającemu uprawnione roszczenie reprywatyzacyjne, wynikający z prawomocnego orzeczenia sądu lub ostatecznej decyzji organu administracji publicznej.
10. W momencie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania). Miejsce spotkania, datę i godzinę dokonania tej czynności oznaczy Wydzierżawiający w piśmie wysłanym na adres Dzierżawcy.
11. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego integralną część niniejszej umowy. Brak stawiennictwa Dzierżawcy w wyznaczonym terminie upoważnia Wydzierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu z mocą wiążącą dla obu Stron.
12. W przypadku likwidacji lub zawieszenia prowadzonej działalności przez Dzierżawcę Umowa ulega rozwiązaniu z dniem likwidacji lub zawieszenia prowadzonej działalności.
13. Z chwilą rozwiązania (wygaśnięcia) niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich naniesień (nakładów) dokonanych w trakcie trwania umowy z Przedmiotu Dzierżawy oraz zobowiązany jest wydać Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania (wygaśnięcia) umowy.
14. W przypadku, w którym Dzierżawca nie usunie naniesień (nakładów) w terminie wskazanym w ust. 9 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu kosztów poniesionych przez Dzierżawcę na wzniesienie tych naniesień (nakładów). W takim przypadku Wydzierżawiający może zlecić usunięcie nakładów osobie trzeciej, a kosztami ich usunięcia obciąży Dzierżawcę.
15. W przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 9 koszty usunięcia naniesień ponosi Dzierżawca.
16. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy za porozumieniem Stron.

§ 7

Pozostałe postanowienia

1. Strony umowy zgodnie zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej umowy.
2. Wydzierżawiający informuje, że dane osobowe Dzierżawcy, którymi dysponuje , są przetwarzane wyłącznie w celu zawarcia i wykonywania umowy. Dzierżawca ma prawo dostępu do swoich danych osobowych. Dane dzierżawcy w każdej chwili mogą zostać przez niego poprawione. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do zawarcia niniejszej umowy. Dzierżawca wyraża zgodę na takie przetwarzania danych osobowych. Aby dane Dzierżawcy były odpowiednio chronione, Wydzierżawiający stosuje wewnętrzną politykę bezpieczeństwa, z której postanowieniami można się zapoznać na stronie internetowej Wydzierżawiającego: [www.lzd-siemianice.home.pl](http://www.lzd-siemianice.home.pl) oraz w siedzibie Wydzierżawiającego.
3. W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z § 2 ust.7 Wydzierżawiający przekaże informację o Przedmiocie dzierżawy w tym, dane osobowe Dzierżawcy właściwemu terytorialnie Urzędowi Gminy.
4. Strony zobowiązane są dokonywać doręczeń korespondencji związanej z wykonywaniem umowy (bezpośrednio lub listownie) pod adresy Stron wskazane w nagłówku niniejszej umowy lub na inny wskazany w pisemnym zawiadomieniu doręczonym drugiej Stronie.
5. Wysłanie listu poleconego na adres, o którym mowa w ust. 4 powyżej, w tym także zwrot korespondencji z adnotacją o odmowie przyjęcia pisma bądź, że adresat wyprowadził się lub adresat jest nieznany – jest równoznaczne z doręczeniem pisma.
6. Umowa niniejsza przez Strony całkowicie zrozumiana, przyjęta i podpisana, sporządzona jest w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Ewentualne zmiany postanowień umowy mogą być wprowadzone w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
8. Integralnymi częściami umowy są:
9. wyrys z mapy gospodarczej w skali 1:5000 z lokalizacją Przedmiotu Dzierżawy,
10. klauzula informacyjna Administratora Danych,
11. protokół zdawczo-odbiorczy.
12. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego
13. Spory nierozstrzygnięte w drodze negocjacji w związku z wykonywaniem umowy rozpoznawane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**