

UMOWA DZIERŻAWY

nieruchomości rolnej zabudowanej w dniu2010 r. w Kętrzynie pomiędzy Powiatem Kętrzyńskim zwanym dalej "Wydzierżawiającym", reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Kętrzynie w imieniu którego występują:

- *Tadeusz Mordasiewicz - Starosta Kętrzyński*

- *Witold Sańko - Wicestarosta*

a

.....
o treści następującej:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 2 stanowi mienie Powiatu Kętrzyńskiego.

§ 2

Przedmiotem dzierżawy są nieruchomości położone na terenie miasta i gminy Reszel, powiat kętrzyński, woj. warmińsko- mazurskie, w skład których wchodzi grunty określone w „Wykazie działek” stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, o ogólnej powierzchni 223,3440 ha (słownie: dwieście dwadzieścia trzy hektary trzydzieści cztery ary i czterdzieści m²) w tym:

- grunty orne - 160.9173 ha,
- łąki - 29.4354 ha,
- pastwiska - 15.8902 ha,
- rowy - 0.6053 ha,
- zadrzewienia - 3.7687 ha,
- nieużytki - 9.7302 ha,
- grunty rolne zabudowane – 2.9969 ha,

oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane , według „Wykazu budynków” stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres dziesięciu lat licząc od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 2.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 2 tj. dokonał szczegółowych oględzin przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu zawarcia umowy lub mogących się ujawnić w przyszłości.

§ 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w dniu złożenia przez Dzierżawcę oświadczenia o którym mowa w § 14 oraz kopii polisy o której mowa w § 12 ust.2.

Protokół ten stanowić będzie integralną część umowy, jako załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonania na nim działalności wytwórczej w rolnictwie i nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zatrudnienia w ramach umowy o pracę sześciu pracowników Rolnego Gospodarstwa Pomocniczego przez okres co najmniej 1 roku, na dotychczasowych warunkach w zakresie wynagrodzenia i wymiaru czasu pracy. Imienna lista pracowników stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
4. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
 - 2) przeprowadzania w okresie trwania umowy dzierżawy we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich wymaganych prawem przeglądów, bieżących remontów, konserwacji i napraw budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, w tym urządzeń melioracji szczegółowych, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania,
 - 3) utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości i porządku przedmiotu dzierżawy,
 - 4) zapewnienie w przedmiocie dzierżawy wszelkich wymogów sanitarno – epidemiologicznych, technicznych, przeciwpożarowych, prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych lub innej wymaganej prawem dokumentacji, w tym w zakresie ochrony i korzystania ze środowiska naturalnego,
 - 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, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna,
 - 6) informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.

§ 6

Wszelkie wydatki poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, nie podlegają zwrotowi, pokryciu ani zaliczeniu na poczet czynszu.

§ 7

Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne (polegające na budowie, przebudowie obiektu budowlanego) powiększające jego wartość, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i uzgodnieniu z nim w formie pisemnej sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia.

§ 8

Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego użyczenia osobom trzecim, jak również jego obciążania bez względu na formę tego obciążenia, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 10

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych podmiotu dzierżawy.

§ 11

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania, pod rygorem uznania, iż zgadza się ze stanowiskiem Wydierżawiającego.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno - prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.
2. Dzierżawca zobowiązuje się na czas trwania umowy dzierżawy ubezpieczyć przedmiot dzierżawy o którym mowa w § 2 , od ognia, wody, zdarzeń losowych, siły wyższej, dewastacji przez osoby trzecie, wypadków komunikacyjnych (lądowych i powietrznych).
3. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy dostarczyć Wydierżawiającemu kopię polisy zawartej umowy ubezpieczenia pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
4. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie trwania umowy, każdorazowo, najpóźniej na siedem dni przed upływem terminu opłacenia składki z tytułu ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przedstawić Wydierżawiającemu dowód opłacenia przedmiotowej składki.
5. Dzierżawca jest także zobowiązany do regulowania opłat eksploatacyjnych w tym: należności za korzystanie z energii elektrycznej, wody, telefonu itp.
6. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wydierżawiający, spoczywa na Dzierżawcy, co zostanie zrealizowane w ten sposób, iż Dzierżawca przekaże odpowiednią kwotę pieniężną bezpośrednio na rzecz poszkodowanego lub na rzecz Wydierżawiającego , w sytuacji gdyby poszkodowany wyegzekwował żadaną kwotę pieniężną od Wydierżawiającego.

§ 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości (słownie:) (brutto)), w stosunku rocznym, w tym:
..... za grunty przeznaczone na cele rolnicze,
..... za grunty zabudowane, budynki budowle i urządzenia + 22% podatek VAT.
2. Pierwsza opłata czynszu dzierżawnego zostanie ustalona proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w 2010 r.
3. Wpłacone wadium zostaje zaliczone na poczet pierwszej opłaty czynszu dzierżawnego.
4. Czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu.
5. Czynsz dzierżawny za I półrocze jest płatny w terminie do 30 września , a za II półrocze w terminie do 28 lutego następnego roku.
6. Nieterminowa płatność powoduje naliczenie odsetek w wysokości ustawowej.
7. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym półroczu. Czynsz ten płatny jest w terminie 1 miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
8. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny do kasy lub na rachunek bankowy starostwa.
9. Wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim począwszy od drugiego roku trwania dzierżawy o wskaźnik roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu w tym zakresie nie wymaga zmiany umowy.

§ 14

1. Dzierżawca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego, innych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy oraz pokrycia kosztów za ewentualne szkody zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie w kwocie 200 000.- zł, poprzez złożenie oświadczenia o którym mowa w ust. 2.
2. Dzierżawca zobowiązuje się złożyć, w ciągu 7 dni od dnia zawarcia umowy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie:
 - a) obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie albo wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do kwoty zadłużenia albo pokrycia szkody wyrządzonej w przedmiocie dzierżawy nie więcej jednak niż 200 000 zł, stosownie do art. 777 § 1 pkt. 5 KPC. Wydierżawiając może wystąpić z wnioskiem do sądu o nadanie klauzuli wykonalności w terminie jednego roku od daty płatności raty czynszu lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy lub od daty wyrządzenia szkody.
 - b) obowiązku wydania nieruchomości , o którym mowa w § 2, stosownie do art. 777 § 1 pkt. 4 KPC.

§ 15

1. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze.
3. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust. 1 i 2 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust. 3 i 4 oraz § 8 , § 12 ust.

- 1 i 2, § 13 ust.1, a także jeżeli bez zgody Wydierżawiającego odda część lub całość przedmiotu umowy do używania innym osobom, Wydierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
 5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w terminie 7 dni, licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
 6. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust.5 przez Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 13 ust.1, przypadającego do zapłaty w terminach, których mowa w § 13 ust. 5 wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.
 7. Za datę doręczenia pisma Strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu poleconego nadanego przez Wydierżawiającego,
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu o którym mowa w pkt a), albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo dzień zwrotu korespondencji z adnotacją o dwukrotnym awizowaniu i nie podjęciu jej w terminie.
 - c) datę doręczenia w inny sposób pisma, za potwierdzeniem odbioru przez Dzierżawcę.

§ 16

W razie śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

§ 17

Wszelkie spory mogące powstać w trakcie wykonywania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 13 ust. 9 .

§ 19

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 20

Umowa została sporządzona w czterech (4) jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa (2) dla każdej ze stron.

Dzierżawca

.....

Wydierżawiający

.....