**Projekt Umowy**

**UMOWA DZIERŻAWY NR……………………..**

zawarta w dniu ………………………

**pomiędzy:**

**EURO-PARK ZĄBKOWICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODOWIDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI Z SIEDZIBĄ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH** ( adres: ul.57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. 1 Maja nr 7) zawiązaną na podstawie Umowy Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością objętej aktem Notarialnym z dnia 27.01.2022r.( Repetytorium A nr 4960/2022) NIP:887-182-25-48, REGON: 521239717

reprezentowaną przez:

**Przemysława Strzelca** – **Prezesa Zarządu EURO-PARK ZĄBKOWICE Sp. z o.o. w organizacji** **Z SIEDZIBĄ W ZĄBKOWICACH ŚLĄSKICH** na podstawie 19 Umowy Spółki z dnia 27 stycznia 2022r. ( Repetytorium A nr 4960/2022) oraz Oświadczenia Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. w Warszawie z dnia 2 lutego 2022r. ( załącznik nr 3 umowy)

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym”**

a

……………………………………….

zwanym dalej „**Dzierżawcą”**

łącznie zwanymi dalej **„Stronami”**

 **1**

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest 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).

2. Mapa przedstawiająca dzierżawioną nieruchomość jest **załącznikiem nr 1 do umowy.**

3. Nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy o której mowa w ust.1 będzie przeznaczona na cele rolnicze.

4**. Strony** zgodnie ustalają, że z przedmiotu dzierżawy o którym mowa w ust.1 mogą zostać wyłączone grunty ( część lub całość) w okresie obowiązywania umowy wskazanym w 3 umowy , w szczególności :

1) grunty, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny,

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

3) grunty przeznaczone na inwestycje, w tym infrastrukturalne.

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

6. W wypadku wyłączenia części gruntów - Czynsz, o którym mowa w 10 umowy ulega zmniejszeniu w stopniu proporcjonalnym do zmniejszenia się powierzchni dzierżawionej nieruchomości. W wypadku wyłączenia całości gruntów z przedmiotu dzierżawy – dzierżawa wygasa.

7. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu dzierżawy, z uwzględnieniem 8 umowy.

 **2**

**Wydzierżawiający** zobowiązuje się oddać **Dzierżawcy** przedmiot dzierżawy określony w 1 umowy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony o którym mowa w 3, a **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony Czynsz określony w 10.

 **3**

Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony tj. do dnia 31.12.2022r**., zastrzeżeniem postanowień 1 ust. 4-6 umowy.

 **4**

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do używania nieruchomości określonej w § 1 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.

2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do 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. **Dzierżawca** zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. W szczególności **Dzierżawca** zobowiązuje się do:

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

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

4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do:

1) 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 zgody **Wydzierżawiającego**. Wszelkie opłaty poniesione z tego tytułu obciążają **Dzierżawcę**;

2) niezwłocznego powiadomienia właściwych organów oraz **Wydzierżawiającego** o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawionej nieruchomości, mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe;

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

4) bieżącego usuwania wszelkich zabrudzeń w pasach drogowych dróg publicznych związanych z pracami polowymi. **Dzierżawcy** 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 dzierżawionych gruntach wznosić budynków i budowli oraz składować jakichkolwiek odpadów.

 **6**

**Wydzierżawiający** nie odpowiada za szkody:

1. związane z używaniem przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy,
2. wyrządzone przez zwierzynę łowną,
3. powstałe na skutego niezgodnego z prawem zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień,
4. związane z zanieczyszeniem 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**

**Dzierżawca** nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego.** Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę lub osobę trzecią odpowiedzialność ponosi **Dzierżawca,** co nie wyklucza dochodzenia przez **Wydzierżawiającego** roszczeń bezpośrednio od poddzierżawcy lub osoby trzeciej.  **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, niniejszą 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 umowy 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 przebudowywanym przez PSG – granice sieci zostały oznaczone na **mapie stanowiącej załącznik nr 2. Dzierżawca** oświadcza , iż zapoznał się z 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** nieruchomość określoną w § 1 w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy, z zastrzeżeniem postanowień  1 ust. 4 – 6 oraz 8 niniejszej umowy.

 2. Wydanie **Dzierżawcy** przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

3. **Wydzierżawiający** upoważnia Pana/Panią Przemysława Strzelca 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, niniejszą 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** będzie płacił **Czynsz** na który składają się kwoty:

1) **roczny czynsz** w wysokości **…………………………..** zł (słownie: …………………**……………………………………………………………………………….** złotych 0/100) netto za 123,5374 ha przedmiotu Dzierżawy,

2) **podatek rolny** obciążający Dzierżawcę od przedmiotu dzierżawy,

powiększony o należny podatek od towarów i usług (VAT) rozliczany na zasadach określonych w ust. 2-10 niniejszego paragrafu,

 zwany dalej „**Czynszem”.**

2. **Czynsz płatny będzie za każdy rok z góry na konto Wydzierżawiającego:**

**Nr PKO Bank Polski 24 1020 1026 0000 1102 0509 1980**

na podstawie faktury VAT wystawionej w przeciągu 30 dni od dnia zawarcia Umowy, płatnej w terminie 21 dni od dnia jej wystawienia przez Wydzierżawiającego. Pierwszy okres rozliczeniowy będzie obejmował okres od dnia podpisania umowy do 31 grudnia 2022 roku. Czynsz za powyższy okres zostanie obliczony proporcjonalnie do jego długości w stosunku do długości roku kalendarzowego, a faktura wystawiona w ciągu miesiąca od daty podpisania umowy.

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

4. Czynsz naliczany będzie od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem
zdawczo – odbiorczym.

5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego 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. Wysokość czynszu będzie ulegać zmianie raz w roku, w oparciu o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego bez konieczności sporządzania aneksu do Umowy na podstawie pisemnej informacji Wydzierżawiającego.

7.W razie opóźnienia w zapłacie czynszu **Wydzierżawiający** może naliczać ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia. Datą zapłaty Czynszu jest data uznania przelewu bankowego na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.

8.**Wydzierżawiający** 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.

9. Zmiana numeru rachunku bankowego, o którym mowa w ust. 2 nie stanowi zmiany Umowy, a następuje poprzez złożenie **Dzierżawcy** pisemnego oświadczenia **Wydzierżawiającego** 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 Wydzierżawiającego. W przypadku niepoinformowania **Dzierżawcy** o zmianie rachunku bankowego w sposób określony w niniejszym ustępie wszelkie płatności dokonane na rachunek bankowy w Umowie uważa się za skuteczne uiszczenie zapłaty.

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

 **11**

**1. Stronom** zgodnie postanawiają,że **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy 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 Wydzierżawiającego 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 umowy.

2. **Wydzierżawiającemu** 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) gdy **Dzierżawca** dopuszczenia się zwłoki z zapłatą Czynszu ponad 3 miesiące za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,

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 określony 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 nieruchomość zostanie niezwłocznie wydana **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 nieruchomości w wysokości Czynszu o którym mowa w 10 ust. 1 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 uiszczania przez **Dzierżawcę** odszkodowania określonego w ust. 2.

 **13**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

 **14**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej po rygorem nieważności.

 **15**

Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającego.

 **16**

Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

 **17**

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

**WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**

Załączniki:

1. Załącznik nr 1- mapa dzierżawionej nieruchomości
2. Załącznik nr 2- mapa przebiegu sieci
3. Załącznik nr 3 - Oświadczenie Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. w Warszawie z dnia 2 lutego 2022r.