# Projekt Umowy

UMOWA DZIERŻAWY NR……………………..

zawarta w Ząbkowicach Śląskich

w dniu ………………………

# pomiędzy:

**EURO-PARK ZĄBKOWICE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ   
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. **Wydzierżawiający** 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. **Wydzierżawiający** 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 (w części lub w całości),   
   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 których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, następuje w drodze oświadczenia woli **Wydzierżawiającego,** 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

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

# § 3

**Umowa** zostaje zawarta **na czas oznaczony tj. do dnia 31.12.2024 r.,** z zastrzeżeniem postanowień § 1 ust. 5-7 **Umowy**.

# § 4

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do:
2. używania **Przedmiotu dzierżawy** zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.
3. 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.
4. dokonywania bieżących drobnych napraw **Przedmiotu dzierżawy** na swój koszt, celem zachowania **Przedmiotu dzierżawy** w stanie niepogorszonym. W szczególności:
5. dokonywania na własny koszt konserwacji i remontów urządzeń melioracyjnych, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego używania,
6. ochrony powierzchni ziemi stosownie do przepisów o ochronie środowiska.
7. regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu **Umowy**, w terminach w niej wskazanych,
8. 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**;
9. niezwłocznego powiadomienia właściwych organów oraz **Wydzierżawiającego** o zauważonych zanieczyszczeniach **Przedmiotu dzierżawy**, mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe;
10. informowania **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne dostarczenie korespondencji pod adres znany **Wydzierżawiającemu** w chwili zawarcia **Umowy**;
11. bieżącego usuwania wszelkich zabrudzeń w pasach drogowych dróg publicznych związanych z pracami polowymi.
12. **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. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność za odpady pozostawione na **Przedmiocie dzierżawy** przez osoby trzecie.

W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego naruszenia tego paragrafu, 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 używaniem przez **Dzierżawcę** **Przedmiotu dzierżawy**,
  2. wyrządzone przez zwierzynę łowną,
  3. powstałe na skutego niezgodnego z prawem zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień,
  4. związane z zanieczyszczeniem gruntów będących **Przedmiotem dzierżawy** przez **Dzierżawcę** lub osoby trzecie**,**
  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 utrzymywanie dotychczas posadowionych oraz ewentualne posadowienie na **Przedmiocie dzierżawy** nowych 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 posiadać zgodę Wydzierżawiającego oraz pozostać w zgodzie z prawem, **Umową** i zasadami współżycia społecznego, w tym zasadą spokojnego i niezakłóconego używania **Przedmiotu dzierżawy** przez **Dzierżawcę**. Dzierżawcy z tego tytułu nie należy się żadne wynagrodzenie ani korekta czynszu, poza wypadkami opisanymi w § 1 ust.7 Umowy.
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. **Dzierżawca** zapewnia bezpłatne prawo wstępu iwyraża zgodę na prowadzenie na terenie **Przedmiotu dzierżawy** wszelkich prac związanych z przebudową drogi krajowej S8, w tym m.in. prac związanych z wymianą przewodu odgromowego skojarzonego ze światłowodem (tzw. przewodu OPGW) w przęśle 5-6, 6-7 oraz 7-8 linii 220 kV zlokalizowanej na **Przedmiocie dzierżawy.**
4. **Dzierżawca** zapewnia bezpłatne prawo wstępu iwyraża zgodę na prowadzenie na terenie **Przedmiotu dzierżawy** wszelkich prac związanych z planowanym uzbrojeniem działek położonych ma terenie Gminy Ząbkowice Śląskie, w tym m.in. na wejście na teren **Przedmiotu dzierżawy** celem przeprowadzenia prac przygotowawczych, w szczególności w zakresie wykonania pomiarów, badań geologicznych, ekspertyz, raportów itp.
5. Jeżeli wykonanie czynności wymienionych w ust. 1 - 4 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.**
6. **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 z przebiegiem sieci i brakiem możliwości wykorzystania części gruntu na potrzeby upraw rolnych w granicach określonych na mapie (w zakresie robót budowlanych związanych z 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. 5 – 7 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”.**

1. **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.
2. **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**, **Wydzierżawiający** może naliczać ustawowe odsetki za opóźnienie, za każdy dzień opóźnienia. Datą zapłaty **Czynszu** jest data uznania przelewu na rachunku bankowym **Wydzierżawiającego**.
7. **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.
8. 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 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 **Wydzierżawiającemu.**

# § 11

1. **Strony** zgodnie postanawiają, że **Wydzierżawiającemu** 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. 5 – 7 **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**. Zapisy § 12 ust. 4-6 **Umowy** stosuje się w tym wypadku odpowiednio.
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 od dnia odebrania wezwania,
   2. w wypadku nieprzestrzegania 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 uiszczania 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