

UMOWA DZIERŻAWY Nr

zawarta w dniu w Urzędzie Gminy Obsza, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości rolnej nr stanowiącej własność Gminy Obsza, przeprowadzonego w dniu pomiędzy:

Gminą Obsza, Obsza 36, 23-413 Obsza, reprezentowaną przez:

Wójta Gminy - mgr Andrzeja Placka

zwaną w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

..... **legitymującym się dowodem osobistym o numerze....., PESEL:**

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”, zawarta została umowa o następującej treści:

§1

1. Wydzierżawiający jest właścicielem działki oznaczonej nr ewid. o pow. ha, położonej w obrębie geodezyjnym, stanowiącej własność Gminy Obsza, dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Biłgoraju V Wydział Ksiąg Wieczystych
2. Przeznaczona do dzierżawy nieruchomość nie jest obciążona ograniczeniami prawnymi, prawami osób trzecich ani nie jest objęta hipoteką.
3. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Obsza nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy przeznaczona jest na tereny rolnicze.

§2

1. Wydzierżawiający oddaje do użytkowania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w §1 ust. 1 umowy, o pow. ha, a Dzierżawca tę nieruchomość w dzierżawę przyjmuje.
2. Dzierżawca oświadcza, iż poinformowany został, że podane w umowie powierzchnie są powierzchniami ewidencyjnymi i w przypadku niezgodności z pomiarami własnymi nie będzie rościł żadnych pretensji wobec Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca oświadcza, że granice wydzierżawianej nieruchomości są mu znane w terenie, a także że został poinformowany, iż wskazanie granic nieruchomości odbyło się na podstawie posiadanej przez Urząd dokumentacji, bez wskazania geodezyjnego oraz, że wszelkie nieścisłości nie będą podstawą roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu umowy wyłącznie w celu prowadzenia działalności rolniczej.

§3

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia r. do dnia r.

§4

1. Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz wydzierżawiającego roczny czynsz dzierżawny w wysokości: zł netto (słownie netto:) + obowiązująca stawka podatku VAT, który jest płatny w terminie 30 dni od otrzymania faktury VAT, przy czym za pierwszy niepełny rok Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu proporcjonalnego do okresu dzierżawy pomniejszonego o kwotę wadium wpłaconą na poczet przetargu na dzierżawę nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł netto (słownie netto:), w terminie 30 dni od wystawienia faktury, która zostanie wystawiona do 31 marca każdego roku przez Wydzierżawiającego.

3. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
4. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z dzierżawioną nieruchomością.
6. Wydierżawiający ma prawo do jednostronnego waloryzowania czynszu dzierżawnego raz w roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni podawany w formie Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§5

1. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymać przedmiot dzierżawy w należyтым porządku zachowując wszelkie wymogi dotyczące ochrony środowiska.
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy wg. wszelkich zasad racjonalnej gospodarki, użytkować nieruchomość zgodnie z przeznaczeniem gruntu oraz utrzymywać ją w należytej kulturze rolnej, ponadto dbać o drożność urządzeń melioracyjnych (np. rowów, przepustów, systemów drenażowych) jeśli takie występują na dzierżawionym gruncie.
3. Dzierżawca nie może wznosić na dzierżawionym gruncie budynków, budowli i innych obiektów, także o nietrwałej konstrukcji jak również dokonywać nasadzeń drzew i krzewów oraz wprowadzać trwałych upraw wieloletnich.
4. Dzierżawca może dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo z Wydierżawiającym.
5. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.
6. Dzierżawca w okresie trwania umowy nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.
8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie zdarzenia cywilnoprawne powstałe z jego winy na dzierżawionej nieruchomości, które mogłyby być podstawą do roszczeń odszkodowawczych osób trzecich.
9. Dzierżawca jest uprawniony do pobierania pożytków z dzierżawionego gruntu rolnego oraz do samodzielnego ubiegania się i pobierania dopłat bezpośrednich, na co Wydierżawiający wyraża zgodę.
10. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić Wydierżawiającemu przeprowadzenie kontroli nieruchomości pod kątem przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy po uprzednim uzgodnieniu terminu.
11. Wszelkie zdarzenia losowe mogące wpłynąć na zmniejszenie plonów ziemiopłodów, w szczególności takie jak susza, powódź, grad czy pożar, obciążają wyłącznie Dzierżawcę. Z tego tytułu Dzierżawca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego, w tym w szczególności nie będzie domagał się obniżenia czynszu.

§6

1. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a. zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za jeden okres płatności po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty, wyznaczającym co najmniej 14-dniowy termin na uregulowanie zaległości;
 - b. oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;

- c. wykorzystania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, który może powodować szkodę lub utratę wartości nieruchomości;
 - d. nie wywiązywania się przez Dzierżawcę z innych postanowień niniejszej Umowy, mimo pisemnego wezwania do ich wykonania w terminie co najmniej 14 dni;
 - e. powtarzającego się, rażącego naruszenia właściwego sposobu korzystania z nieruchomości, którego skutków Dzierżawca nie usunie w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania Wydierżawiającego.
2. Strony mogą rozwiązać umowę lub wprowadzić zmiany do jej treści w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązywania umowy dzierżawy za miesięcznym wypowiedzeniem w przypadku gdyby nieruchomość stanowiąca przedmiot dzierżawy okazała się niezbędna do realizacji zadań Gminy, a także w przypadku jej przeznaczenia do zbycia lub przekazania we władanie gminnym jednostkom organizacyjnym, sołectwom, organizacjom, stowarzyszeniom itp.

§7

1. Rozwiązanie umowy wymaga dla swej ważności złożenia drugiej stronie oświadczenia na piśmie za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym ze zwrotnym poświadczeniem odbioru.
2. Rozwiązanie umowy jest skuteczne z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia liczonego od potwierdzenia odbioru bądź od daty zwrotu korespondencji przez operatora pocztowego (w razie niepodjęcia). Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym jest skuteczne z dniem odbioru oświadczenia o rozwiązaniu umowy lub od daty zwrotu korespondencji przez operatora pocztowego (w razie niepodjęcia).
3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcia, Dzierżawca w terminie 14 dni zobowiązany jest zwrócić nieruchomość w stanie uporządkowanym i niepogorszonym w stosunku do stanu w jakim nieruchomość znajdowała się w dniu jej przyjęcia w dzierżawę. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z powyższego obowiązku, Wydierżawiający uprawniony będzie do uporządkowania terenu i usunięcia naniesień oraz obciążenia kosztami tych czynności dotychczasowego Dzierżawcę.
4. Po upływie okresu dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot umowy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zwykłe zużycie przedmiotu umowy będące następstwem prawidłowego zużycia.
5. Dzierżawca oświadcza, iż podany w postępowaniu przetargowym na dzierżawę nieruchomości, adres zamieszkania jest zarazem adresem korespondencyjnym. W przypadku gdy Dzierżawca nie powiadomi Wydierżawiającego o jego zmianie, korespondencję wysłaną na adres podany we wniosku poczytuje się za dostarczoną właściwie.
6. Dzierżawca oświadcza, że po zakończeniu umowy nie będzie rościł żadnych praw w stosunku do przedmiotu dzierżawy jak i do Wydierżawiającego z tytułu poniesionych przez siebie nakładów na przedmiot dzierżawy.
7. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i potwierdza, że z tytułu niniejszej umowy nie nabywa uprawnień do prawa pierwokupu dzierżawionej nieruchomości, a wszystkie warunki umowy przestają obowiązywać z dniem wygaśnięcia umowy.

§8

Wydierżawiającemu przysługuje prawo do przeprowadzania kontroli w celu weryfikacji prawidłowego wykonania postanowień niniejszej umowy. Wydierżawiający może w tym celu wstąpić na teren nieruchomości, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia terminu kontroli z Dzierżawcą, w sposób niezakłócający normalnego korzystania z nieruchomości.

§9

Wszelkie zmiany do treści niniejszej umowy mogą zostać wprowadzone jedynie w formie aneksu do umowy. Zapis nie dotyczy aktualizacji czynszu o której mowa w § 4 ust. 6.

§10

1. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego miejscowo dla Wydierżawiającego.

§11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego, a jeden egzemplarz dla Dierżawcy.

.....
Wydierżawiający

.....
Dierżawca