

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Słupi Wielkiej pomiędzy:

.....
..... zwanym dalej
Dzierżawcą,

a

Centralnym Ośrodkiem Badania Odmian Roślin Uprawnych w Słupi Wielkiej, Słupia Wielka 34, 63-022 Słupia Wielka, nr NIP 7861697911, tel. 61 285 23 41, reprezentowanym przez zastępcę Dyrektora COBORU do spraw administracyjno – ekonomicznych Pana Arkadiusza Sokołowskiego, na podstawie pełnomocnictwa nr 19/P/20 z dnia 23 czerwca 2020 roku (załącznik nr 1)

zwanym Wydierżawiającym

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem dzierżawy są części nieruchomości rolnych niezabudowanych, położonych w województwie wielkopolskim, powiat pleszewski, gmina Gołuchów, miejscowość Kościelna Wieś, w skład nieruchomości wchodzi następujące części działek:

| Powiat | Gmina | Obręb ewidencyjny | Numer obrębu | Nr KW | Nr działki | Klasyfikacja gruntu | Powierzchnia Dzierżawy w ha |
|------------|----------|-------------------|--------------|-----------------|------------|---------------------|-----------------------------|
| pleszewski | Gołuchów | Kościelna Wieś | 7 | KZ1P/00035914/7 | 993/2 | ŁIV | 0,58 |
| pleszewski | Gołuchów | Kościelna Wieś | 7 | KZ1P/00040722/2 | 988/9 | ŁIII | 3,00 |
| suma: | | | | | | | 3,58 |

dla których Sąd Rejonowy w Sąd Rejonowy w Pleszewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczystą o numerze **KZ1P/00035914/7** oraz **KZ1P/00040722/2**

Łączny obszar nieruchomości rolnych niezabudowanych, będących przedmiotem dzierżawy wynosi 3,58 ha.

2. Lokalizacja przedmiotu dzierżawy została przedstawiona na załączniku mapowym stanowiącym załącznik nr 2 do umowy
3. Oferta dzierżawcy została wybrana w ramach przeprowadzonego przetargu publicznego ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości opisanej w § 1 ustęp 1, zwanej dalej przedmiotem dzierżawy.

§ 2

Warunek zawarcia umowy dzierżawy

1. Zawarcie umowy dzierżawy nastąpi po łącznym spełnieniu się następujących warunków:
 - 1) po uzyskaniu przez COBORU zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydanej na podstawie z art. 38 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. 2024.125 t.j.) na zawarcie przyrzeczonej umowy dzierżawy - w przypadku gdy wartość rynkowa przedmiotu umowy, w rozumieniu art. 38 ust. 3 pkt 1 lit a) wskazanej ustawy, w przekroczy wartość 200 000,00 zł ale nie będzie wyższa niż 5 000 000 zł albo po uzyskaniu przez COBORU zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej wydanej na podstawie z art. 38 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U. 2024.125) na zawarcie przyrzeczonej umowy dzierżawy - w przypadku gdy wartość rynkowa świadczenia za oddanie do korzystania przedmiotu czynności prawnej, w rozumieniu art. 38 ust. 3 pkt 1 lit a) wskazanej ustawy, przekracza 5 000 000 złotych,
 - 2) po wpłaceniu przez Dzierżawcę kaucji zabezpieczającej w wysokości wskazanej w § 10 na konto bankowe Wydierżawiającego wskazane w § 4 ust. 5 umowy najpóźniej w terminie 7 dni od przekazania informacji przez COBORU o uzyskaniu zgody, o której mowa w § 2 ust. 1.
2. W przypadku nie uzyskania przez Wydierżawiającego zgody, o której mowa w § 2 ust. 1, zobowiązania Stron przewidziane w niniejszej Umowie wygasają, a niniejsza Umowa wygasa automatycznie bez konieczności składania odrębnych oświadczeń woli przez Strony. Wydierżawiający niezwłocznie zwróci Dzierżawcy wpłacone wadium w kwocie nominalnej (bez odsetek).
3. Nieuzyskanie zgody, o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, stanowi okoliczność, za którą Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności.
4. Strony zawrą przyrzeczoną umowę dzierżawy po uzyskaniu przez COBORU stosownej zgody na zawarcie przyrzeczonej umowy dzierżawy i wpłaceniu kaucji w terminie 21 dni od daty uzyskania zgody organu nadzorującego, nie później niż do dnia 31.12.2026 roku.
5. W przypadku braku wpłaty kaucji w wysokości i terminie wskazanym w § 2 ust. 2, COBORU ma prawo odstąpić od zawarcia umowy przyrzeczonej i zachować wpłacone przez Dzierżawcę wadium.

§ 3

Cel dzierżawy i czas trwania umowy

1. Przyszła umowa dzierżawy zostaje zawarta w celu prowadzenia produkcji rolnej – roślinnej. Wydierżawiający sugeruje produkcję roślin jednorocznych z zachowaniem szczególnej staranności i dobrych praktyk produkcyjnych.
2. Zabrania się innego wykorzystywania gruntów niż na cele produkcji rolnej. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Przyszła umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas określony. Okres dzierżawy wynosi 3 lata, licząc od daty zawarcia umowy dzierżawy.

§ 4

Wysokość i forma czynszu dzierżawnego

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wydierżawiającego czynsz w wysokości rocznej wynikającej ze złożonej oferty w przetargu ustnym nieograniczonym przeprowadzonym w dniu 24.04.2026 roku w siedzibie ZDOO w Kościelnej Wsi tj. w wysokości.....(.....słownie)
W pierwszym roku dzierżawy wysokość czynszu dzierżawnego do zapłaty zostanie pomniejszona o kwotę wpłaconego wadium w wysokości 540 złotych.
2. Czynsz dzierżawy jest płatny na podstawie wystawionej faktury z 14- dniowym terminem zapłaty, tj. do dnia danego roku za dany rok dzierżawy.

3. Roczny czynsz dzierżawy wzrastać będzie co roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłoszony w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Pierwsza waloryzacja nastąpi począwszy od wynagrodzenia za rok 2027. Waloryzacja czynszu w żadnym przypadku nie będzie prowadziła do jego obniżenia.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia wysokości czynszu, określonej w § 4 ust. 1, o podatek VAT, w przypadku zmiany przepisów i objęcia obowiązkiem podatkowym z tytułu podatku VAT dzierżawy gruntów rolnych.
5. Czynsz płatny jest na rachunek bankowy Wyzierżawiającego o nr **17 1130 1088 0001 3110 4820 0001**, Bank BGK Oddział w Poznaniu.
6. Dniem zapłaty czynszu jest dzień uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.
7. Za opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie w maksymalnej wysokości.
8. Czynsz za niepełny okres rozliczeniowy będzie naliczany proporcjonalnie do czasu trwania umowy dzierżawy.
9. 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 rolnego, podatku od nieruchomości, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu nakazu podatkowego, do przekazania na rzecz Wyzierżawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku rolnego.
10. Począwszy od dnia 1 kwietnia 2026 roku faktury będą wystawiane i przesyłane przez wydzierżawiającego za pośrednictwem Krajowego Sytemu e-Faktur (KSeF), a otrzymywanie faktur ustrukturyzowanych przy użyciu KSeF nie wymaga akceptacji dzierżawcy jako odbiorcy faktury.
11. Zarówno system KSeF jak i Wyzierżawiający jako wystawca faktury nie będzie zawiadamiał o wystawieniu faktury w systemie KSeF. Zgodnie z art. 106na ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług w brzmieniu od dnia 1 lutego 2026 faktura ustrukturyzowana jest uznana za otrzymaną przy użyciu KSeF w dniu przydzielenia w tym systemie numeru identyfikującego tę fakturę, co dzierżawca przyjmuje do wiadomości.
12. W przypadku niedostępności sytemu KSeF lub awarii systemu KSeF, dzierżawca wskazuje następujący adres e-mail na potrzeby doręczania faktur elektronicznych
.....

§ 5

Oświadczenia i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i klasyfikacją gruntu oraz wymogami prawidłowej gospodarki rolnej, a w szczególności utrzymywać grunt w dobrej kulturze rolnej przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska, wykonać wykaszanie łąk oraz zasilać je niezbędnymi nawozami zgodnie z wymogami agrotechniki,
 - 2) wykonywać na swój koszt konserwację istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych i dbać o ich drożność, o ile występują na dzierżawionym gruncie,
 - 3) używać Przedmiot dzierżawy zgodnie z obowiązującym prawem w szczególności w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody, przepisów prawa wodnego,
 - 4) niezwłocznego powiadamiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) zna miejsce położenia, granice i powierzchnię przedmiotu dzierżawy oraz że zapoznał się ze stanem gruntów, będących przedmiotem dzierżawy, oraz ewentualnymi ograniczeniami w ich użytkowaniu i nie będzie występował z roszczeniami przeciwko Wyzierżawiającemu z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy,

- 2) stan gruntu i gleby jest mu znany i jest zdalny do użytku rolnego, nie wymaga nakładów w celu prawidłowego użytkowania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 3) został poinformowany, że podane w umowie powierzchnie są powierzchniami ewidencyjnymi i w przypadku ich niezgodności z pomiarami dokonanymi we własnym zakresie nie będzie z tego tytułu w stosunku do Wydierżawiającego kierował żadnych roszczeń,
 - 4) posiada płynność finansową i środki finansowe na bieżące regulowanie czynszu, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy i że nie znajduje się w stanie upadłości ani likwidacji i nie ma podstaw do wszczęcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego w stosunku do niego.
3. Dzierżawca zrzeka się prawa do obniżenia czynszu dzierżawnego w przypadku braku pożytków rolnych lub ich znacznego obniżenia, także z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy.

§ 6

Prawa i obowiązki Stron związane z użytkowaniem gruntu

1. Dzierżawca będzie użytkował grunt z należytą starannością i aktualną wiedzą rolniczą oraz zgodnie z przyjętymi zasadami jej zagospodarowania gruntu rolnego.
2. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania zmian w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Obowiązek uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego dotyczy w szczególności wszelkich zmian przeznaczenia przedmiotu dzierżawy czy wnoszenia obiektów i urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem.
3. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna jak i decyzji właściwego organu samorządu terytorialnego, o ile wymagają jej właściwe przepisy. Prośba o zgodę na wycinkę drzew powinna zawierać szczegółowy wykaz drzew zakwalifikowanych do usunięcia.
4. Dzierżawca nie może, bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, poddzierżawiać ani oddawać część ani całości przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania osobom trzecim.
5. Dzierżawca nie może w stosunku do przedmiotu dzierżawy zaciągać zobowiązań długoterminowych, w szczególności w zakresie programów wieloletnich przed Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.
6. Dopłaty bezpośrednie związane z prowadzeniem działalności rolnej ma przedmiocie dzierżawy pobiera Dzierżawca, zgodnie z ustawą z dnia 5 lutego 2015 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego.
7. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wstępu na teren Przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień Umowy.

§ 7

Wydanie przedmiotu umowy

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, po należytych złożeniu kaucji, o której mowa w § 10 i po podpisaniu umowy dzierżawy.
2. Protokół stanowiąc będzie załącznik do umowy, załącznikami do protokołu są mapy sytuacyjne sporządzone na podstawie serwisu Geoportal.gov.pl.
- 3.

§ 8

Zasady wypowiedzenia umowy

1. Przedmiot dzierżawy będzie wydzierżawiony na rzecz Dzierżawcy na czas nieoznaczony, poczynwszy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
2. **Każdy rok dzierżawy trwa od dnia 1 marca do końca lutego danego roku kalendarzowego.**
3. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy na 3 miesiące naprzód na koniec roku dzierżawnego.
4. Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy na 3 - miesiący naprzód przed upływem roku dzierżawy w przypadku gdy nieruchomości lub ich części stanowiące przedmiot dzierżawy okazały się potrzebne do realizacji zadań COBORU, w tym zachodzi konieczność wykorzystania przedmiotu dzierżawy na potrzeby własne Wydzierżawiającego, a także w przypadku ich przeznaczenia do sprzedaży.
5. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym następujących przypadkach:
 - a. opóźnienia Dzierżawcy z zapłatą całości lub części czynszu dzierżawnego lub podatku rolnego lub innej opłaty publicznoprawnej zgodnie z § 4 ust. 9 za jeden okres płatności;
 - b. gdy Dzierżawca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową dzierżawy, w tym używa go w inny sposób niż produkcja rolna lub bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego wydzierżawił, poddzierżawił lub oddał przedmiot dzierżawy osobom trzecim do korzystania, niezależnie czy nastąpiło to za wynagrodzeniem czy bez lub też w inny sposób nie wykonuje obowiązków przewidzianych w niniejszej Umowie;
 - c. braku doręczenia lub uzupełnienia kaucji, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w dodatkowym 7- dniowym terminie od dnia otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego zawiadomienia.
6. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, w tym z tytułu nakładów poniesionych na jej uprawę bądź nawożenie, które nieodpłatnie przechodzą na własność Wydzierżawiającego.
8. 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 Wydzierżawiającego po rozwiązaniu umowy.

§ 9

Zwrot Przedmiotu dzierżawy

1. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy przedmiot dzierżawy oddany zostanie na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, sporządzonego w dniu rozwiązania umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić nieruchomość w stanie uporządkowanym i nie pogorszonym w stosunku do stanu w jakim nieruchomość znajdowała się w dniu jej przyjęcia w dzierżawę w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z powyższego obowiązku, Wydzierżawiający uprawniony będzie do uporządkowania terenu i usunięcia wszelkich naniesień oraz obciążenia kosztami tych czynności Dzierżawcę, na co wyraża on zgodę.
3. Jeżeli umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydzierżawiającego, wówczas Wydzierżawiający naliczać będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości, płatne co miesiąc w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w wysokości równowartości 1/12 dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 100%.
4. Używanie przez byłego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy dzierżawy nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.
5. W razie rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wydzierżawiającemu bezzwłocznie w dniu jej rozwiązania.

§ 10

Zabezpieczenie umowy

1. W celu zabezpieczenia płatności czynszu czy innych należności przewidzianych niniejszą umową, w tym odsetek od nieterminowej płatności czy kar umownych przewidzianych w niniejszej Umowie, a także innych kosztów i wierzytelności Wydierżawiającego wynikających z realizacji umowy, a także kosztów naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych przez Dierżawcę w przedmiocie umowy oraz zabezpieczenia płatności za używanie nieruchomości po terminie obowiązywania umowy dzierżawy, Dierżawca składa zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości 30 % rocznego czynszu dzierżawnego co stanowi kwotę zł (słownie:)
2. Dierżawca zobowiązuje się do wpłacenia kaucji, o której mowa w ust. 1 przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazanych w § 4 ust. 5 nie później niż do dnia poprzedzającego dzień podpisania umowy.
3. W przypadku nie złożenia kaucji w wysokości, o której mowa w ust.1 i w terminie wskazanym w ust. 2, Wydierżawiający ma prawo odstąpić od zawarcia umowy dzierżawy i zachować wpłacone wadium.
4. Kaucja nie podlega waloryzacji ani oprocentowaniu.
5. W przypadku, gdy Wydierżawiający nie ma w stosunku do Dierżawcy żadnych roszczeń, kaucja podlega zwrotowi na rachunek Dierżawcy w wysokości wartości nominalnej, w terminie 30 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu.
6. Jeżeli jakaś część kaucji zostanie wykorzystana przez Wydierżawiającego, Dierżawca uzupełni tę wykorzystaną część kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia, wskazanej w ust.1, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 11

Dane osobowe

1. Administratorem danych osobowych Dierżawcy jest Centralny Ośrodek Badania Odmian Roślin Uprawnych w Słupi Wielkiej.
2. Informacje na temat ochrony danych osobowych stosowanych przez COBORU i znajdują się na stronie internetowej: www.coboru.gov.pl, w zakładce: Ochrona Danych Osobowych.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie opłaty mogące powstać w związku z zawarciem niniejszej umowy obciążają Dierżawcę.
4. Wszelkie sprawy sporne w pierwszej kolejności będą załatwiane polubownie. W przypadku braku polubownego rozwiązania, sprawa będzie poddana rozstrzygnięciu sądu właściwego ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
5. Dierżawca oświadcza, iż podany we wniosku o wydierżawienie adres zamieszkania jest zarazem adresem korespondencyjnym. W przypadku gdy Dierżawca nie powiadomi Wydierżawiającego o jego zmianie, korespondencję wysłaną na adres podany we wniosku poczytuje się za dostarczoną właściwie.
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i

możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.

7. Załącznikami do Umowy, stanowiącymi jej integralną część są:
 - a) pełnomocnictwa nr 19/P/20 z dnia 23 czerwca 2020 roku – załącznik nr 1
 - b) lokalizacja działek – załącznik nr 2
 - c) protokół wyboru oferenta w przetargu ustnym nieograniczonym przeprowadzonym w dniu2026 roku w siedzibie SDOO w Słupi Wielkiej
 - d) pełnomocnictwo COBORU;
 - e) Wpis do ewidencji producentów rolnych;
8. Umowa niniejsza sporządzona jest w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

Załącznik nr 2

