

Załącznik nr 3 – Wzór umowy na dzierżawę nieruchomości.

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Wałbrzychu w dniu ____ . ____ . 2025 r. pomiędzy:

Wałbrzyską Specjalną Strefą Ekonomiczną „INVEST-PARK” sp. z o.o. mającą swoją siedzibę w Wałbrzychu, 58-306 Wałbrzych, ul. Uczniowska 16, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000059084 (NIP 886-20-81-325, REGON 890572595) posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 435.890.000 PLN, zwaną dalej **Wydzierżawiającym**, którą reprezentują:

a

_____, adres: ul. _____, _____, NIP:

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

a każdy z osobna **Stroną**.

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej, niezabudowanej o łącznej powierzchni **39,1845 ha**, położonej w województwie wielkopolskim, powiecie wrzesińskim, Gminie Września, obręb Chocicza Mała oraz Obłaczkowo, w granicach Wrzesińskiej Strefy Aktywności Gospodarczej, składającej się z działek o numerze ewidencyjnym: **48/14** o pow. 0,2464 ha, **48/17** o pow. 0,2730 ha, **49/10** o pow. 0,4807 ha, **48/15** o pow. 0,4697 ha, **48/18** o pow. 0,3395 ha, **49/11** o pow. 0,2141 ha, **27/23** o pow. 0,5834 ha, **27/22** o pow. 1,8169 ha, **27/29** o pow. 2,7830 ha, **5/3** o pow. 3,4407 ha oraz **36/5** o pow. 28,5371 ha, które są objęte granicami WSSE „INVEST-PARK”, zwane dalej **Przedmiotem Dzierżawy**, będące własnością **Wydzierżawiającego** (Przedmiot Dzierżawy oznaczony w załączniku nr 1, który stanowi integralną część niniejszej Umowy).

§2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków na okres od **podpisania niniejszej umowy** do ____ . ____ . 2026 r., z przeznaczeniem na cele rolnicze.

2. Dzierżawca oświadcza, iż posiada wiedzę, że Przedmiot Dzierżawy, w okresie dzierżawy może zostać przeznaczony na cele inwestycyjne. W przypadku gdy stanie się to konieczne dla pozyskania przez Wydierżawiającego inwestora, Wydierżawiający **może rozwiązać umowę jednostronnie w całości lub w części z jedno miesięcznym okresem wypowiedzenia**, zaś Dzierżawca nie będzie wnosił do Wydierżawiającego żadnych roszczeń z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy, w szczególności roszczeń określonych w przepisie art. 706 k.c., jak również roszczeń z tytułu zwrotu kosztów przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu przed rozpoczęciem produkcji rolnej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić **czynsz** za cały okres dzierżawy w wysokości: _____._____,____ **zł** (słownie: _____ złotych i ____/100) za **39,1845 ha** (tj. _____ zł za ha).
4. Czynsz jest zwolniony z VAT na podstawie §3 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 roku w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 955).
5. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić czynsz dzierżawny za cały okres dzierżawy z dołu **w ciągu 14 dni** od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego. Faktura VAT zostanie wystawiona najpóźniej w ciągu 90 dni po zakończeniu okresu dzierżawy. Rachunek bankowy Wydierżawiającego zostanie wskazany w treści faktury. Płatność uznaje się za dokonaną w dacie uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest bez osobnego wezwania do zapłaty odsetek ustawowych.
7. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy część czynszu dzierżawnego należną za okres od dnia podpisania umowy do dnia rozwiązania umowy (wysokość czynszu zostanie naliczona proporcjonalnie).
8. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy wydierżawiającemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.

§3

1. Wydierżawiający jest uprawniony poprzez prawo wstępu na teren Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie, bez ograniczeń, do przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Dzierżawy (przy udziale Dzierżawcy), a Dzierżawca zobowiązuje się umożliwić przeprowadzenie kontroli.
2. Dzierżawca zobowiązuje się uwzględniać zalecenia pokontrolne Wydierżawiającego.

§4

1. Dzierżawca odpowiada za szkody wynikłe z powodu utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w nienależytym stanie.

2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:

- a. szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy lub w zasiewach, wyrządzone przez osoby trzecie (w tym osoby trzecie działające na zlecenie Wyzierżawiającego) oraz zwierzęcą łowną,
- b. wszelkie wypadki losowe m. in. podtopienia, powodzie, pożary, gradobicia oraz działania silnych wiatrów, które mogą wpłynąć na zmniejszenie plonów i całkowite ich zniszczenie.

§5

1. Dokonywanie napraw Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z art. 697 Kodeksu cywilnego obciąża Dzierżawcę.
2. Dokonywanie przez Dzierżawcę nakładów na Przedmiot Dzierżawy wymagających współdziałania ze strony Wyzierżawiającego lub mogących rodzić roszczenie o zwrot ich równowartości, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego - pod rygorem utraty prawa do domagania się zwrotu nakładów.
3. Dzierżawca może dokonywać zmian w Przedmiocie Dzierżawy jedynie za uprzednią zgodą Wyzierżawiającego wyrażoną na piśmie – pod rygorem nieważności.

§6

1. Wyzierżawiającemu służy prawo natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z §2 ust. 1,
 - 2) uporczywego lub rażącego naruszania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy,
 - 3) naruszenia obowiązku wskazanego w §8.
2. O zamierzonym rozwiązaniu umowy z przyczyn, o których mowa w §6 ust. 1 Wyzierżawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego co najmniej 7 dniowego terminu do usunięcia stwierdzonych uchybień.

§7

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawca zobowiązany jest – w zakresie ustalonym z Wyzierżawiającym – do przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu Dzierżawy, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnego jego używania.
2. Dzierżawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na swój koszt zasiewy – w terminie do ostatniego dnia obowiązywania umowy. Jeżeli Dzierżawca nie usunie zasiewów w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym Wyzierżawiający wezwie go do ich usunięcia wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Strony zgodnie postanawiają, że nieusunięcie zasiewów w dodatkowo wyznaczonym terminie traktować będą jako wypadek nagły, o którym mowa w art. 480 § 3 kodeksu cywilnego – a Wyzierżawiający będzie uprawniony do usunięcia zasiewów na koszt i ryzyko Dzierżawcy – zachowując przy tym roszczenie o naprawienie szkody.
3. Niniejszym Dzierżawca oświadcza, że jeżeli przy zakończeniu dzierżawy pozostawi zasiewy, nie będzie żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Przedmiotu Dzierżawy w terminie 14 dni od zakończenia niniejszej umowy.
5. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu, po zakończeniu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia w wysokości 2/12 czynszu określonego w §2 ust. 3 niniejszej umowy.

§8

Dzierżawca nie może poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim Przedmiotu Dzierżawy, bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego, udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§9

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§10

Wszelkie spory powstałe na tle obowiązywania lub wykonania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu miejscowo właściwego dla Wydierżawiającego sądu powszechnego.

§11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

Wszystkie koszty zawarcia niniejszej umowy, o ile przewidziane są w przepisach szczególnych ponosi Dzierżawca.

§13

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Załączniki:

- Zaproszenie do składania ofert oraz oferta Dzierżawcy.

Wydierżawiający

Dzierżawca
