

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH

nr PODR/ / / / /2025

zawarta w dniu 2025 r. w Lubaniu

pomiędzy:

Pomorskim Ośrodkiem Doradztwa Rolniczego w Lubaniu,
Lubań, ul. Tadeusza Maderskiego 3,

83-422 Nowy Barkoczyn, NIP 583-28-80-729, REGON 003003186,

reprezentowanym przez:

Aleksandra Mach – Dyrektora PODR w Lubaniu,

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**” lub „**PODR**”

a,

– zwanym dalej „**Dzierżawcą**”.

wyłonionym w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę gruntów rolnych nr 1/2025 tj. części nieruchomości **864/1 o pow. 20,6082 ha oraz 864/2 o pow. 3,5820 ha** obręb Stare Pole, gmina Stare Pole, na podstawie *Regulaminu szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na dzierżawę nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolniczym, będących w posiadaniu Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu*, o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 2 stanowią nieruchomości gruntowe objęte Księgą Wieczystą nr GD1M/00021342/1, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomości objęte dzierżawą pozostają we własności Województwa Pomorskiego. Użytkownikiem wieczystym gruntów zgodnie z Decyzją Wojewody Pomorskiego nr RR-GK.III/DM/7720-139/05/06 z dnia 02 lutego 2006 roku jest Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Lubaniu, który nabył do nich prawo użytkowania wieczystego z dniem 1 stycznia 2005 r.

§ 2

Przedmiotem dzierżawy są grunty rolne położone w miejscowości Stare Pole, na terenie gminy Stare Pole, woj. pomorskie, w skład których wchodzi **części działek rolnych** wyszczególnionych w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część, o łącznej

powierzchni 24,1902 ha (słownie: dwadzieścia cztery hektary, dziewiętnaście arów dwa metry kwadratowe), w tym **dz. 864/1 o pow. 20,6082 ha** oraz **dz. 864/2 o pow. 3,5820 ha**.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres **nie dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, bez możliwości automatycznego przedłużenia dzierżawy.**
2. Wyzdierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 2 oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami, w tym w szczególności z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.

§ 4

1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr 2.
2. Najpóźniej przed wydaniem Dzierżawcy przedmiotu umowy Strony zobowiązują się dokonać fizycznego okazania granic obszaru dzierżawy z udziałem Dzierżawcy oraz dwóch przedstawicieli Wyzdierżawiającego. Obszar części nieruchomości gruntowych stanowiących przedmiot dzierżawy określony został na mapie obszaru dzierżawy, stanowiącej załącznik nr 3.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim produkcji polowej i nie może zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie gruntów, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

2. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania konserwacji i remontów urządzeń melioracji szczegółowych, na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.

§ 8

Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne (polegające na wykonywaniu urządzeń melioracji szczegółowych, a także nasadzeń wieloletnich), powiększające wartość przedmiotu dzierżawy, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa.

§ 9

Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim ani oddać go takim osobom do używania, niezależnie od tytułu prawnego lub faktycznego, w oparciu o który miałyby to nastąpić.

§ 10

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 11

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba, że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy.

§ 12

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag – w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 13

1. Dzierżawca co najmniej dwa razy w okresie obowiązywania umowy umożliwi Wydierżawiającemu lub osobie przez niego upoważnionej pobranie i zbadanie na koszt Dzierżawcy próbek gruntu w celu ustalenia zasobności gleb w składniki pokarmowe i ewentualnej zawartości substancji szkodliwych.

2. Dzierżawca, na wniosek Wydierżawiającego umożliwi uprawnionym podmiotom wejście na grunt i dokonanie prac związanych z budową, utrzymaniem i konserwacją ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń itp., które służą celom publicznym, za odszkodowaniem. Odszkodowanie to nie może przewyższać wartości utraconych pożytków z zajętej nieruchomości.

§ 14

1. 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, opłat melioracyjnych oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.
2. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę (wyrządzonej w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy), do której naprawienia został zobowiązany Wydierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
3. Wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na zmniejszenie plonu jak np. posucha, powódź, grad, pożar, szkody wyrządzone przez zwierzynę nie obciążają Wydierżawiającego. Z tego tytułu Dzierżawca nie będzie rościł pretensji do Wydierżawiającego i nie będzie domagał się z tego tytułu odszkodowania i obniżenia czynszu.

§ 15

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ... zł (słownie: ..., 00/100 złotych) rocznie (plus należny podatek VAT w wysokości - zwolniony).
2. Czynsz płatny jest za okres roczny z góry, w terminie 30 dni od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 4. Każdy kolejny termin płatności przypadać będzie w terminie 30 dni od dnia, w którym upływa kolejny rok obowiązywania niniejszej umowy.
3. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy w ciągu roku czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy. W takim przypadku Strony zobowiązują się do dokonania wzajemnych rozliczeń.
4. W przypadku opóźnienia w płatności Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia ustawowych odsetek za każdy dzień opóźnienia.
5. Opłaty obszarowe do gruntów będących przedmiotem dzierżawy będą należne Dzierżawcy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny do kasy lub na rachunek bankowy PODR w Banku Gospodarstwa Krajowego nr: 20 1130 1121 0006 5580 9920 0001
7. Wadium wpłacone przez Dzierżawcę w trakcie przetargu zalicza się na poczet pierwszej płatności czynszu dzierżawnego.

§ 16

1. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu, umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydierżawiającego 3-miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze.
3. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5, a także jeżeli odda część nieruchomości do używania innym osobom, Wydierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
5. Jeżeli umowa wygaśła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 6 przez Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający naliczał będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, przypadające do zapłaty w terminach, o których mowa w § 15 ust. 5, w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 15 ust. 1, powiększonego o kwotę stanowiącą równowartość 25% dotychczasowego czynszu, równowartość podatku rolnego od przedmiotowej nieruchomości, równowartość dopłat bezpośrednich, nawet jeżeli były dzierżawca nie uzyskał dopłaty wskutek ustalenia, że grunt nie był utrzymywany w „dobrej kulturze rolnej”, podatku VAT w wysokości 23 % od całego wyżej opisanego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy. Używanie przez byłego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia
6. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wydierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.
7. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
 - a) datę potwierdzenia odbioru listu poleconego wypowiadającego umowę lub wzywającego do wydania nieruchomości, albo
 - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, o którym mowa w pkt. a), albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo
 - c) datę doręczenia w inny sposób pisma wypowiadającego umowę lub zawierającego wezwanie do wydania nieruchomości – za potwierdzeniem odbioru,
 - d) datę zwrotu przez pocztę podwójnie awizowanego listu poleconego.

§ 17

W razie śmierci Dzierżawcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

§ 18

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Strony niniejszej umowy zgodnie oświadczają, że wskazane we wstępie adresy są ich adresami do korespondencji i zobowiązują się do powiadomienia drugiej Strony o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania przesyłki wysłanej na adres do korespondencji za skutecznie doręczoną.
3. Wszelkie oświadczenia Stron składane w związku z realizacją niniejszej umowy, w szczególności zawiadomienia, wezwania i inne wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 19

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego wraz z przepisami odrębnymi mogącymi mieć zastosowanie do przedmiotu umowy.

§ 20

Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy, strony będą rozstrzygać polubownie, a w przypadku nie osiągnięcia wspólnego stanowiska sprawa zostanie skierowana do rozpoznania przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby PODR. Zaistnienie sporu lub poddanie go pod rozstrzygnięcie Sądu nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym związanych z zapłatą należności.

§ 21

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

Wydzierżawiający

Dzierżawca

Załączniki:

1. Wykaz działek przeznaczonych do wydzierżawienia,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy,
3. Mapa obszaru dzierżawy.

Załącznik nr 1 do Umowy
dzierżawy gruntów rolnych
nr PODR/ / / // /2025

Wykaz działek przeznaczonych do wydzierżawienia

	ID działki ewidencyjnej	Pole powierz. Działki ewid. w ha	Rodzaj użytku i klasa			Pole powierz. użytków i klas w działce	Pole powierzchni dzierżawy w ha	Rodzaj użytku i klasa			Pole powierz. użytków i klas dzierżawy
			OFU	OZU	OZK			OFU	OZU	OZK	
1	864/1	23,1290	R	R	IIIa	22,5443	20,6082	R	R	IIIa	20,0235
			W	R	IIIa	0,5847		W	R	IIIa	0,5847
2	864/2	8,3434	R	R	IIIa	8,2283	3,5820	R	R	IIIa	3,5820
			W	R	IIIa	0,1151					
	RAZEM	31,4724				31,4724	24,1902				24,1902

*Załącznik nr 2 do Umowy
dzierżawy gruntów rolnych
nr PODR/////2025*

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Na podstawie umowy dzierżawy gruntów rolnych nr PODR/////2025
z dnia ..2025 r.

Dzierżawca –

otrzymuje:

działki gruntu na terenie gminy Stare Pole, woj. pomorskie, obręb Stare Pole, w skład której wchodzi
grunty o łącznej powierzchni: 24,1902 ha, w tym dz. 864/1 – **pow. 20,6082 ha**, dz. 864/2 – **pow.
3,5820 ha**

(dodatkowe informacje)

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej,

na okres od dnia do dnia

Z dniem przekazania terenu wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu
dzierżawy w należytym porządku przechodzą na Dzierżawcę.

UWAGI:

.....

.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1
egzemplarz otrzymuje Dzierżawca i 1 egzemplarz Wydzierżawiający.

Stare Pole, dnia

w imieniu Dzierżawcy
protokół podpisali:

w imieniu Wydzierżawiającego
protokół podpisali: