**Umowa dzierżawy nieruchomości**

**zawarta w Lublinie w dniu …..…………………..2017r.**

pomiędzy Uniwersytetem Przyrodniczym w Lublinie ul. Akademicka 13, reprezentowanym przez Rektora - Prof. dr hab. Zygmunta Litwińczuka zwanym w treści umowy "Wydzierżawiającym",

a

…………………………………………………………., legitymującym się dowodem osobistym nr ….……………………………. wydanym przez ………………………………………………………………….

zwanym dalej "Dzierżawcą" o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem gruntów rolnych położonych na terenie Polowej Stacji Doświadczalnej w Parczewie na które składają się działki nr: 152,153,154,155,156,157,213 i 214 o łącznej pow. 25,8918 ha oraz właścicielem budynków i budowli znajdujących się na tych gruntach. Nieruchomość ta, zwana dalej przedmiotem dzierżawy posiada założoną księgę wieczystą 37648 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radzyniu Podlaskim
2. Nieruchomość nie jest obciążona prawami wobec osób trzecich.

**§2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy opisany w par. 1 do używania i pobierania pożytków, z przeznaczeniem na prowadzenie produkcji rolnej, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość położoną w Parczewie o powierzchni 25,8918 ha i zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego.
2. Na przedmiot dzierżawy składają się:
3. grunty określone w załączniku nr l umowy o pow. 25,8918 ha w tym: użytki rolne (grunty orne, łąki i pastwiska) - 25,5902 ha, pozostałe grunty ( tereny zabudowane, rowy, i drogi, nieużytki i inne - 0,3184 ha
4. budynki i budowle oraz urządzenia trwale związane z gruntem, ­określone w załączniku nr 2 wraz z opisem ich stanu technicznego.

**§ 3**

Z przekazania przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokoły przekazania określające stan przedmiotu dzierżawy stanowiące integralną część umowy - W imieniu Wydzierżawiającego będzie działała Komisja w następującym składzie:

Przewodniczący Komisji: Prof. dr hab. Antoni Brodacki

Członkowie: mgr inż. Bartłomiej Orzechowski

dr inż. Dariusz Juszczak

Sekretarz: Barbara Maj

A w imieniu Dzierżawcy:……………………………………………….

**§ 4**

W czasie trwania umowy dzierżawy Wydzierżawiający może wyłączyć część gruntów dla celów badawczych i dydaktycznych. Stawka czynszu dzierżawnego ulega proporcjonalnie zmianie, odpowiednio do ilości wyłączonej części gruntów.

**§ 5**

Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, by stan poszczególnych składników nie uległ pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z naturalnego zużycia rzeczy.

**§6**

Dzierżawca zobowiązuje się do bieżącej konserwacji i remontów budynków i budowli wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania oraz do utrzymania ich w należytym stanie technicznym.

**§7**

1. Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne polegające na budowie, rozbudowie nadbudowie, przebudowie lub modernizacji obiektów budowlanych po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego na ich dokonanie i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać będzie odrębna umowa.
2. Brak umowy o której mowa w ust 1 jest równoznaczne z brakiem zgody Wydzierżawiającego na realizację prac o których mowa w ust 1 , co skutkuje utratą roszczeń Dzierżawcy w przedmiocie zwrotu nakładów na dokonane ulepszenia.
3. Wszelkie prace remontowo - budowlane, modernizacyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca winny być prowadzone z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, BHP, p. poż. itp. Obowiązkiem Dzierżawcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wydzierżawiającego, jak i właściwych organów administracji państwowej i samorządowej. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność z tytułu ewentualnych szkód w tym zakresie zarówno wobec Wydzierżawiającego jak i wobec osób trzecich.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Wydzierżawiający zwraca Dzierżawcy udokumentowane nakłady finansowe poniesione na przedmiot dzierżawy, o których mowa w ust 1, poniesione na przedmiot umowy w zakresie uprzednio uzgodnionym i zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego, w wysokości ich wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, wyznaczonego przez Wydzierżawiającego, według stanu na dzień wydania przedmiotu dzierżawy.

**§ 8**

1. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia w użytkowaniu przedmiotu dzierżawy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów o ochronie gruntów i o ochronie środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, a także przeciwpożarowych oraz będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń, bez narażenia Wydzierżawiającego na jakiekolwiek szkody.
2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać zdolność produkcyjną przedmiotu dzierżawy na poziomie co najmniej równym zdolności produkcyjnej w dniu podjęcia dzierżawy.

**§9**

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie ma prawa oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani też nie ma prawa poddzierżawiania lub przekazywania w innej prawnej formie, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez odszkodowania. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wydzierżawiającego roszczeń od poddzierżawcy.

**§ 10**

Dzierżawca nie ma prawa pozyskiwania surowców naturalnych (np.: żwiru, piasku, torfu itp.) z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, chyba, że są one konieczne do bieżącego utrzymania i ulepszenia części składowych przedmiotu dzierżawy i po uprzedniej zgodzie Wydzierżawiającego

**§11**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie lub osobie upoważnionej przez siebie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy
2. W razie stwierdzenia istotnych naruszeń postanowień umowy, Wydzierżawiający przedstawi pisemne uwagi w terminie 14 dni od końcowego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawcy przysługuje prawo złożenia w ciągu 14 dni pisemnych wyjaśnień w sprawie przestrzegania postanowień umowy.

**§12**

1. Dzierżawca, raz na dwa lata dokona na własny koszt badania próbek gruntu w celu zasobności gleb w składniki pokarmowe i i ewentualnej zawartości substancji szkodliwych z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przedłoży dokumentacji dotyczącej badania, o którym mowa w ust. 1 Wydzierżawiający może zlecić osobie przez niego upoważnionej wykonanie takich na koszt Dzierżawcy.

**§13**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu roczny całkowity czynsz dzierżawny w wysokości równowartości ……. decytony pszenicy za jeden hektar tj. 25,8918ha x ………. decytony =………………. decytony

słownie: ……………………………………………………………….decytony ( plus należny podatek VAT) , który obejmuje również czynsz za budynki i budowle oraz urządzenia trwale z gruntem związane.

1. Cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny za każde półrocze roku kalendarzowego.
2. Czynsz płatny będzie w dwóch równych ratach w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę pszenicy ustaloną w ust. 2.
3. Rata czynszu dzierżawnego za drugie półrocze będzie płatna według cen pszenicy w tym półroczu - w terminie do dnia 28 lutego następnego roku, a za pierwsze półrocze - do 31 października tego roku, według cen pszenicy w tym półroczu.
4. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie , wymaga zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego, raty czynszu dzierżawnego ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym półroczu. Czynsz ten płatny jest w ciągu 1 miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy
6. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy wskazany przez Wydzierżawiającego po uprzednim otrzymaniu faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.

**§ 14**

l. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy obciążających posiadacza gruntów, budynków i budowli w tym również podatku rolnego, podatku od nieruchomości i kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, przedstawić Wydzierżawiającemu dowód wpłaty a także wszelkich obciążeń dotyczących dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu dowodu

opłacenia ubezpieczenia.

2.W przypadku nie wypełnienia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. l umowy - Wydzierżawiający zapłaci należne świadczenia i niezwłocznie obciąży nimi Dzierżawcę.

3.Dzierżawca jest także zobowiązany do regulowania należności za korzystanie z energii elektrycznej, gazu, wody, telefonu, itp.

4. W przypadku korzystania z innych świadczeń lub usług związanych z przedmiotem umowy a nie objętych niniejszą umową, Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do stałego, nieodpłatnego udostępnienia Wydzierżawiającemu kilku pomieszczeń w budynku socjalnym dla zapewnienia lokum pracownikom i studentom, oraz pomieszczeń w budynku gospodarczym na analizę plonów, magazyn na plony z doświadczeń i garażu na sprzęt rolniczy.

5. Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia i finansowania obowiązkowych badań i przeprowadzania atestacji instalacji i urządzeń będących w związku z przedmiotem dzierżawy.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego regulowania opłat dotyczących środowiska.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do współdziałania z Wydzierżawiającym w realizowaniu tematów badawczych przez pracowników naukowo-dydaktycznych - na zasadach określonych w odrębnych umowach,

8. Dzierżawca zobowiązuje się do współdziałania z Wydzierżawiającym w realizowaniu jego programów dydaktycznych na zasadach określonych w odrębnych umowach.

**§ 15**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy zgodnie z warunkami niniejszej umowy, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.
2. W dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół zdawczo ­odbiorczy, określający stan przedmiotu dzierżawy oraz wskazania liczników.
3. Przekazując Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich budynków i budowli oraz urządzeń, których wybudowanie lub zainstalowanie nie było wcześniej uzgodnione z Wydzierżawiającym, jak również składowanych rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy
4. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydzierżawiającego, wówczas Wydzierżawiającego naliczać będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości w wysokości równowartości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25%, oraz równowartości dopłat bezpośrednich

**§ 16**

W razie śmierci Dzierżawcy będącego osobą fizyczną prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

**§ 17**

1. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za jedno półrocze, umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydzierżawiającego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze.
3. Jeżeli Dzierżawca odda część nieruchomości do używania innym osobom bez zgody Wydzierżawiającego, również jeżeli nie wyda gruntów wskazanych do wyłączenia - Wydzierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego, za wypowiedzeniem, na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego, w przypadku, gdy zajdzie konieczność wykorzystania przedmiotu dzierżawy na potrzeby własne Wydzierżawiającego·
5. 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.
6. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wskazanych w ust 1 - 3 Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot umowy, które nieodpłatnie przechodzą na własność Wydzierżawiającego.
7. Używanie przez byłego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie dzierżawy
8. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wydzierżawiającemu we wskazanym przez Wydzierżawiającego terminie.

**§ 18**

1. Umowa zawarta zostanie na okres pięciu lat, i wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązuje od dnia wydania przedmiotu dzierżawy.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy przez obecnego dzierżawcę, niepóźnej jednak jak do dnia 05 września 2017 roku.

**§ 19**

Dzierżawca wyraża zgodę na umieszczenie jego danych w bazie danych Wydzierżawiającego i ich przetwarzanie w związku z zawartą umową, zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych.

**§ 20**

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez Sąd Powszechny

**§ 21**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 22**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego

**§ 23**

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

Wykaz załączników:

1. Wypis z rejestru gruntów
2. Wykaz budynków i budowli wraz z urządzeniami, z ich opisem technicznym.

………………………….. ………………………………

(Wydzierżawiający) (Dzierżawca)