

# UMOWA DZIERŻAWY

## N r

zawarta w Jastrzębcu w dniu ..... 2021 r. pomiędzy:

**Instytutem Genetyki i Biotechnologii Polskiej Akademii Nauk**, z siedzibą w Jastrzębcu, 05-552 Magdalenka, ul. Postępu 36A, posiadającym NIP 123-00-18-381, reprezentowanym przez:

- **Prof. dr hab. Agnieszka Wierzbicka – Dyrektora Instytutu**

zwaną dalej „**Wydierżawiającym**”

a

, zwaną dalej „**Dzierżawcą**”,

**o treści następującej:**

### § 1

Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w § 2 stanowi własność Skarbu Państwa, natomiast użytkownikiem wieczystym gruntu jest Instytut Genetyki i Biotechnologii Zwierząt Polskiej Akademii Nauk.

### § 2

Przedmiotem dzierżawy jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej grunty rolne, położone w miejscowości Jeżewice gmina Tarczyn, powiat piaseczyński województwo mazowieckie, dla których Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr RA1G/00091454/5, w skład której wchodzi działka o **nr ew. 27/7 o powierzchni 32,2679 ha.**

W skład wyżej opisanej nieruchomości wchodzi następujące rodzaje gruntów: grunty orne, , pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione, gruntu pod rowem oraz nieużytki.

### § 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres **5 lat**, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jego użytkowaniu w celu prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu i w związku z tym nie będzie występował z jakimikolwiek roszczeniami, w tym z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
4. Z dniem zawarcia umowy dzierżawy Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowy stan i funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych na dzierżawionych gruntach oraz koszty z tym związane, niezależnie od stanu tych urządzeń przed zawarciem umowy dzierżawy m.in.: udrażnianie rowów, bieżące ich utrzymanie w celu zapewnienia ciągłego przepływu wody.

#### § 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, spisane w dniu ..... r., po przyjęciu przez Instytut Genetyki i Biotechnologii Polskiej Akademii Nauk zabezpieczenia zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy, które stanowi warunek wydania nieruchomości. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako Załącznik nr 1.

#### § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i w należytej kulturze agrotechnicznej, właściwej dla rodzaju wydzierżawianych gruntów, w celu wykonywania na nim działalności rolniczej i nie może zmienić przeznaczenia części ani całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie. Samowolna zmiana przez Dzierżawcę sposobu używania z rolniczego na inny będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu miesięcznego terminu na przywrócenie pierwotnego przeznaczenia przedmiotu umowy.
2. Samowolna zmiana przez Dzierżawcę sposobu używania na inny będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu miesięcznego terminu na przywrócenie pierwotnego przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
3. Ponadto, Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a) niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna,
  - b) niezwłocznego powiadamiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawionych stawów lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
  - c) prowadzenia produkcji i sposobu gospodarowania, zgodnie z wymogami dotyczącymi obszaru chronionego krajobrazu NATURA 2000,
  - d) do utrzymania porządku i czystości oraz usuwania śmieci i odpadów na własny koszt,
  - e) informowania Wydierżawiającego o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Dzierżawcy i w składzie Zarządu Dzierżawcy, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty.
  - f) informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.
4. Wszelkie wypadki losowe, mogące wpłynąć na zmniejszenie pożytków, obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie występować do Wydierżawiającego z żadnymi roszczeniami, w szczególności Dzierżawca nie może domagać się obniżenia czynszu.

#### § 6

Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności ustawami i rozporządzeniami obowiązującymi w zakresie prawa wodnego o ochronie gruntów rolnych i leśnych o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska 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 melioracji szczegółowych na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.
3. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego umieszczać na wydierżawionym gruncie w sposób trwały naniesień: budynków, budowli i innych urządzeń w tym melioracyjno-wodnych oraz innych naniesień niezwiązanych z przedmiotem dzierżawy, tj. prowadzeniem innej działalności niż rolnicza. W przypadku poczynienia opisanych wyżej nakładów przez Dzierżawcę, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu ich wartości w jakimkolwiek zakresie. W przypadku udzielenia przez Wydierżawiającego zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, Strony odrębnie określą zasady wzajemnych rozliczeń w drodze stosownego aneksu.

## **§ 8**

Dzierżawca może, za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie, poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim. Za szkody wyrządzone przez poddzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wydierżawiającego roszczeń od poddzierżawcy.

## **§ 9**

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.

## **§ 10**

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. Po upływie tego terminu Wydierżawiający wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Dzierżawcę.

## **§ 11**

1. Dzierżawca, co najmniej raz na dwa lata, dokona na własny koszt badania próbek gruntu, pobranych, w celu ustalenia zasobności gleb w składniki pokarmowe 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, Wyzierżawiający może zlecić osobie przez niego upoważnionej dokonanie takich badań, na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca, na wniosek Wyzierżawiającego 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.

## § 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych, związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających - zgodnie z obowiązującymi przepisami - właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego, opłat melioracyjnych, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz ewentualnych kosztów związanych z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wyzierżawiającemu lub osobom trzecim z tytułu dzierżawienia gruntów, stanowiących przedmiot niniejszej umowy.
2. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę, do której naprawienia został zobowiązany Wyzierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód majątkowych i niemajątkowych w związku z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy.
4. Kopie polisy, o której mowa w ust. 3, Dzierżawca przekaże Wyzierżawiającemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, a kolejne polisy w ciągu 14 dni od daty zawarcia kolejnych umów ubezpieczenia.

## § 13

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości ... ..... zł (słownie:..... ).
2. Dzierżawa gruntów przeznaczonych na cele rolnicze zwolniona jest od podatku VAT (§ 3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień – t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 701 z późn.zm.).
3. W przypadku zmiany przepisów dotyczących opodatkowania zostanie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej stawki, bez konieczności zmiany zapisów umowy.
4. Wyzierżawiający, po upływie każdego roku, zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu, o którym mowa w ust. 1 o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły.
5. Wyzierżawiający o nowej wysokości czynszu powiadomi Dzierżawcę na piśmie, na 3 miesiące przed terminem obowiązywania nowej wysokości czynszu.
6. Czynsz dzierżawny jest należny od dnia zawarcia umowy dzierżawy, płatny jest miesięcznie, z dołu, w terminie do 10 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wyzierżawiającego. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu kwoty na konto Wyzierżawiającego, wymienione w ust. 7 niniejszego paragrafu.
7. Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymaga zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
8. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać czynsz dzierżawny na rachunek bankowy Polskiej Instytutu Genetyki i Biotechnologii Polskiej Akademii Nauk **91 1130 1017 0020 1469 8820 0005**
9. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

10. Dokonywane przez Dzierżawcę wpłaty z tytułu dzierżawy, będą zaliczane - bez względu na tytuł wpłaty - na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.

#### § 14

1. Dzierżawca zobowiązuje się złożyć, w ciągu siedmiu (7) dni od dnia zawarcia umowy, pod rygorem skutków określonych w § 15 ust. 1 lit. e) oświadczenie - w formie aktu notarialnego - o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania nieruchomości, w razie wygaśnięcia umowy dzierżawy, o którym mowa w § 15 ust. 4, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 K.p.c.
2. Dzierżawca, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu, składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy kaucję w wysokości.....zł (słownie:.....), stanowiącą wartość trzymiesięcznego czynszu, o którym mowa w § 13 ust. 1, na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr **91 1130 1017 0020 1469 8820 0005**. Zapłata kaucji przez Dzierżawcę stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy.
3. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia niniejszej umowy, po rozliczeniu należności Stron i przejęciu nieruchomości przez Wydierżawiającego oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia wysokości kaucji w przypadku waloryzacji czynszu, o której mowa w § 13 ust. 3 i 4, w terminie jednego miesiąca od wejścia w życie nowej wysokości stawki.
5. Wydierżawiający dopuszcza, na pisemny wniosek Dzierżawcy, zmianę formy zabezpieczenia zapłaty czynszu z kaucji na gwarancję bankową należytego wykonania umowy, wystawioną na kwotę stanowiącą równowartość trzymiesięcznego czynszu, nieodwołalną i płatną na każde wezwanie Wydierżawiającego, obowiązującą przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. W takim przypadku zwrot kaucji nastąpi w terminie 7 dni od przedstawienia Wydierżawiającemu prawidłowo wystawionej gwarancji bankowej.
6. W przypadku wzrostu wysokości czynszu w związku z § 13 ust. 3 i 4, a także w przypadku stwierdzenia utraty wartości dotychczasowych zabezpieczeń, Dzierżawca, bez wezwania Wydierżawiającego, zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia tego czynszu albo do zabezpieczenia w innej formie niż dotychczas.

#### § 15

1. Wydierżawiający ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku:
  - a) jeżeli Dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu lub innych opłat i kosztów za dwa miesiące po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydierżawiającego jednomiesięcznego terminu zapłaty zaległości,
  - b) gdy Dzierżawca zaprzestał prowadzenia działalności, wszczęte zostało wobec niego postępowanie likwidacyjne bądź inne tożsame, złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy,
  - c) jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w umowie, a także jeżeli bez zgody Wydierżawiającego odda część przedmiotu dzierżawy do używania innym osobom,
  - d) jeżeli Dzierżawca samowolnie zmienił sposób używania przedmiotu dzierżawy z rolniczego na inny,
  - e) jeżeli Dzierżawca nie złoży oświadczenia w terminie określonym w § 14 ust. 1 bądź nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w § 12 ust 3 i 4 i w § 14 ust. 4 i 6.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana z ważnych przyczyn za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym wypowiedziano umowę. Za ważną przyczynę Strony rozumieją w szczególności zmianę profilu lub

zaprzestanie prowadzenia działalności umożliwiającej Dzierżawcy prawidłową realizację niniejszej umowy, podjęcie przez Wydierżawiającego decyzji o zbyciu przedmiotu dzierżawy.

3. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydierżawiającego w ust. 4, wówczas Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo naliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnego dotychczasowego czynszu dzierżawnego, określonego w § 13 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 13 ust. 5. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.
4. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu we wskazanym terminie przez Wydierżawiającego.
5. Wszelkie zarybienia Dzierżawca czynić będzie na własny koszt i ryzyko, a w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nie będzie żądał od Wydierżawiającego zwrotu poczynionych na zarybienie nakładów.

#### **§ 16**

Wszelkie spory, mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

#### **§ 17**

Wszelkie ewentualne opłaty od niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

#### **§ 18**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej - pod rygorem nieważności.
2. Strony zobowiązują się do informowania na piśmie o zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod niżej podany adres:
  - a) dla Wydierżawiającego: .....
  - b) dla Dzierżawcy:
3. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
  - a) datę potwierdzenia odbioru listu albo
  - b) datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu albo
  - c) datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie ma siedziby pod wskazanym adresem albo
  - d) datę doręczenia w inny sposób pisma za potwierdzeniem odbioru.
4. Strony są zobowiązane niezwłocznie poinformować się pisemnie o każdej zmianie organizacyjno – prawnej, w tym również mającej wpływ na sposób ich reprezentacji.

#### **§ 19**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

#### **§ 20**

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

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**

Wykaz załączników:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy.

WZÓR

do umowy dzierżawy nr..... z dnia 2021 r.

**PROTOKÓŁ  
ZDAWCZO - ODBIORCZY**

1. Reprezentujący stronę przekazującą – Prof. dr hab. Agnieszka Wierzbicka legitymujący się pełnomocnictwem Kanclerza Polskiej Akademii Nauk w Warszawie nr /2021 z dnia .....2021r.
2. Reprezentujący stronę przejmującą .....  
.....
  - 1) Strona przekazująca przekazuje, a strona przejmująca przejmuje nieruchomość rolną położoną w miejscowości Jeżewice, gmina Tarczyn, powiat piaseczyński składającą się z działki ew. nr 27/7o łącznej powierzchni 32,2679 ha
  - 2) Strony stwierdzają, że wykazana w umowie powierzchnia jest zgodna ze stanem faktycznym na dzień przejęcia niniejszym protokołem i nie wnoszą żadnych zastrzeżeń co do sposobu ich przekazania oraz, że .....
  - 3) Niniejszy protokół zdawczo - odbiorczy został sporządzony w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.
  - 4) Uwagi:
3. Niniejszy protokół zdawczo - odbiorczy został sporządzony w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 dla każdej ze stron.

dnia .....2021 r.

STRONA PRZEKAZUJĄCA

STRONA PRZEJMUJĄCA

.....

.....