

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Wałbrzychu w dniu roku 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 407.390.000 PLN, zwaną dalej **Wydzierżawiającym**, którą reprezentują:

Maciej Badora – Prezes Zarządu

Michał Szukała – Wiceprezes Zarządu

a

..... zamieszkałym/ą we, (NIP:, Pesel:), zwanym dalej **Dzierżawcą**,

a każdy z osobna **Stroną**.

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej, niezabudowanej o łącznej powierzchni ha położonej w województwie, powiecie, Gminie, w Podstrefie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK”, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: o pow. ha, o pow. ha, które są objęte granicami WSSE „INVEST-PARK”, zwane dalej **Przedmiotem Dzierżawy**, będące własnością **Wydzierżawiającego**.

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków na okres od do, 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 Wydzierżawiającego Inwestora, Wydzierżawiający **może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia**, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś Dzierżawca nie będzie wnosił do Wydzierżawiającego 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. W następującym dniu roboczym po upływie okresu wypowiedzenia Dzierżawca wyda Wydzierżawiającemu Przedmiot dzierżawy, co zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Dzierżawca zobowiązuje się uiścić **czynsz za cały okres dzierżawy** w wysokości: **zł** (słownie.....) **ha** (..... zł/ha).
4. Czynsz jest zwolniony z VAT na podstawie §3 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 maja 2015 roku w sprawie zwolnień od podatku od towarów i usług oraz warunków stosowania tych zwolnień (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 736 z późn. zm.).
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 30 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 z przyczyn określonych w §2 ust. 2, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy część czynszu dzierżawnego należną za okres od dnia podpisania umowy do dnia rozwiązania umowy.

§ 3

1. Wydierżawiający jest uprawniony do przeprowadzenia w każdej chwili 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 nienależyтым stanie.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w Przedmiocie Dzierżawy lub w zasiewach, wyrządzone przez osoby trzecie (w tym osoby trzecie działające na zlecenie Wydierżawiającego).

§ 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 Wydierżawiającego lub mogących rodzić roszczenie o zwrot ich równowartości, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego - pod rygorem utraty prawa do domagania się zwrotu nakładów.

3. Dzierżawca może dokonywać zmian w Przedmiocie Dzierżawy jedynie za uprzednią zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie – pod rygorem nieważności.

§ 6

1. Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiający zobowiązany jest powiadomić Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu do usunięcia stwierdzonych uchybień.

§ 7

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawca zobowiązany jest – w zakresie ustalonym z Wydierżawiającym – 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 Wydierżawiający 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 Wydierżawiający 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 do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy.
5. W wypadku naruszenia obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 3, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia - za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 2/12 czynszu określonego w § 2 ust. 3 niniejszej umowy.
6. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu, po zakończeniu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8

Pod rygorem nieważności bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie może poddzierżawiać, wynajmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim Przedmiotu Dzierżawy.

§ 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 Wyzierżawiającego 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 – dwóch dla Wyzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

Załączniki:

1. Mapa z oznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy.

Źródło: wewnętrzny system informacji geograficznej WSSE „INVEST-PARK” (GIS-SUPPORT).

Wyzierżawiający

Dzierżawca
