**UMOWA DZIERŻAWY NR ………/2022 PROJEKT**

Zawarta dnia ….. kwietnia 2022 r. pomiędzy **Gminą Marciszów** z siedzibą przy ul. Szkolnej 6, 58-410 Marciszów, NIP 6140102270, reprezentowaną przez Wójta Gminy Marciszów Wiesława Cepielika, zwaną dalej Wydzierżawiającym

a

……………………………………………….., zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą.

**§ 1.**

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę od dnia … **maja 2022 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.** nieruchomość rolną zaznaczoną za załączonej mapie (zał. nr 1), położoną w **Ciechanowicach**, w skład której wchodzi **część** **działki nr 260 o pow. 1,5655 ha.** W skład dzierżawionej nieruchomości wchodzą następujące użytki: pastwiska trwałe klasy IV o pow. 0,1543 ha, grunty orne klasy Vb o pow. 1,2718 ha, grunty orne klasy V o pow. 0,1394 ha (wg danych z rejestru gruntów i budynków). Granice dzierżawionej nieruchomości są Dzierżawcy znane.

**§ 2.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać teren wymieniony w § 1 niniejszej umowy na cele rolne. Dzierżawca ma prawo do użytkowania terenu i pobierania z niego pożytków w granicach określonych umową bez prawa dokonywania zmian w ustalonym sposobie wykorzystania terenu. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy wg wszelkich zasad racjonalnej gospodarki, użytkować nieruchomość zgodnie z przeznaczeniem i klasyfikacją gruntu oraz utrzymywać ją w należytej kulturze rolnej. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto dbać o drożność urządzeń melioracyjnych (np. rowów, przepustów, systemów drenażowych itp.) o ile takie występują na dzierżawionym gruncie.

**§ 3.**

1. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie wolno Dzierżawcy wycinać drzew i krzewów. Usunięcie drzew i krzewów uschniętych lub chorych może nastąpić jedynie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego.
2. Uzupełnienie przez Dzierżawcę drzewostanu wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Dzierżawca poinformuje Wydzierżawiającego o swoich zamiarach dotyczących nasadzeń co najmniej 7 dni przed ich rozpoczęciem.
3. Zastrzeżenia, o których mowa w ust. 1-2, nie dotyczą drzew i krzewów owocowych.

**§ 4.**

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego czynić nakładów inwestycyjnych polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych.
2. W przypadku uzyskania zgody, o której mowa w ust. 1, Dzierżawca, po wygaśnięciu niniejszej umowy, ma obowiązek usunięcia wybudowanych obiektów na swój koszt bez odszkodowania oraz przywrócenia terenu do stanu poprzedniego.

**§ 5.**

Na dzierżawcy ciąży obowiązek uiszczenia od przedmiotu dzierżawy należnego czynszu i należnych podatków, stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.

**§ 6.**

1. Roczny czynsz dzierżawny za grunty przeznaczone na cele rolnicze wynosi ….. **zł** (słownie: …. złotych), zgodnie z protokołem z przetargu z dnia 26 kwietnia 2022 r.
2. Czynsz należny za okres ….05.2022 r. - 31.12.2024 r. wynosi …… zł (słownie: złotych).
3. Czynsz należy uiszczać do dnia **15 marca** **każdego roku, bez wezwania**, na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy Jawor 93 8647 0007 0420 8673 2000 0001; przy czym termin płatności czynszu należnego za okres ….05.2022 r. - 31.12.2022 r. ustala się do **31 maja 2022 r.**
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższania czynszu o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.
5. Czynsz nieuiszczony w terminie podlega zapłacie wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę.

**§ 7.**

Dzierżawcy nie wolno odstępować przedmiotu dzierżawy osobom trzecim pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez odszkodowania.

**§ 8.**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy dzierżawy z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia w sytuacji, gdy teren musi być odebrany od Dzierżawcy z uwagi na realizację ważnych celów Wydzierżawiającego, w tym w przypadku wyznaczenia nieruchomości, będącej przedmiotem dzierżawy, do sprzedaży.
2. W przypadku, gdy termin wypowiedzenia nastąpi w czasie trwania sezonu uprawnego (od 1 kwietnia do 30 września) to Dzierżawca ma prawo żądać odszkodowania za plony jakie miałby uzyskać w okresie uprawowym.
3. Poza sezonem uprawnym umowa może być rozwiązana stosownie do § 8 ust. 1 bez prawa żądania odszkodowania.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do wejścia w teren działki w celu wykonania prac związanych z realizacją inwestycji celu publicznego bądź w związku z utrzymaniem urządzeń przesyłowych.

**§ 9**

1. Oprócz możliwości rozwiązania umowy określonych w § 8 Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

a) jeżeli Dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy,

b) zwłoki w opłacaniu czynszu, określonego w § 6, ponad trzy miesiącelicząc od dnia upływu terminu płatności,

c) zwłoki w opłacaniu podatku określonego w § 5 przez okres dłuższy niż 30 dni.

1. Rozwiązanie umowy w przypadku opisanym w § 9 lit. a) nie wyłącza stosowania § 2 ust. 3.

**§ 10.**

1. Po upływie czasu trwania dzierżawy umowa niniejsza wygasa.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu, będącego przedmiotem dzierżawy, nie będzie stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydzierżawiającego po wygaśnięciu umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca ma obowiązek zwrócić protokolarnie rzecz Wydzierżawiającemu.
4. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % kwoty czynszu brutto naliczanego zgodnie z dotychczasową umową, od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.

**§ 11.**

Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wykonania umowy, szczególnie w zakresie prawidłowego zagospodarowania gruntów.

**§ 12.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonaniu niniejszej umowy należy do właściwości sądu.

**§ 13.**

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydzierżawiający.

Wydzierżawiający Dzierżawca