

Umowa dzierżawy nr

zawarta w dniu r. w Sulechowie pomiędzy:

Uniwersytetem Zielonogórskim, reprezentowanym przez:

- Panią Katarzynę Łasińską – Kanclerza UZ;

- Panią Annę Gołaszewską – Kwestora UZ

zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a

.....
.....
.....

- zwanym dalej „Dzierżawcą”.

Strony zawierają niniejszą Umowę w celu zapewnienia prawidłowego kształcenia studentów na specjalności winiarstwo na kierunku: Technologia Żywności i Żywienia Człowieka, prowadzonym przez Uniwersytet Zielonogórski (następcę Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Sulechowie), w szczególności poprzez umożliwienie studentom uzyskania praktycznych umiejętności w procesie produkcji wina (uprawa, proces zbioru owoców, ich przetwarzania i dalszej dystrybucji), a także w celu odtworzenia tradycji lubuskiego winiarstwa i wzmocnienia wizerunku regionu poprzez zagospodarowanie nieruchomości położonej w Zaborze, w skład której wchodzi działki oznaczone numerami 557/1 i 557/3. Zawarcie umowy jest również następstwem Porozumienia podpisanego w dniu 26 lipca 2010 r. w Urzędzie Marszałkowskim pomiędzy: Samorządem Województwa Lubuskiego, Gminą Zabór, Lubuskim Ośrodkiem Doradztwa Rolniczego, Zielonogórskim Stowarzyszeniem Winiarskim, Stowarzyszeniem Wspólnota Kulturowa Winnice Lubuskie, Stowarzyszeniem Lokalna Grupa Działania Między Odrą a Bobrem oraz Aneksu do Porozumienia zawartym w dniu 28.09.2010 r. także przez PWSZ w Sulechowie.

§ 1 [Przedmiot umowy]

1. Wyzierzawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w obrębie Zabór (gmina Zabór, powiat zielonogórski) składającej się z dwóch działek oznaczonych numerami 557/1 i 557/3, o powierzchni odpowiednio 26,0523 ha i 8,9989 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr ZG1E/00101976/6.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny i faktyczny gruntów opisanych w ust. 1 i nie wnosi do niego zastrzeżeń, w szczególności oświadcza, iż dzierżawa ma na celu pomoc w procesie kształcenia studentów i prowadzenia badań.

§ 2 [Prawa i obowiązki]

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy w używanie i pobieranie pożytków część nieruchomości posadowionej na działce oznaczonej numerem 557/1 wyznaczonej współrzędnymi o pow. ha, położonej w miejscowości Zabór (zwaną dalej „przedmiot dzierżawy”), z zastrzeżeniem, że przedmiot dzierżawy obejmuje drogę wewnętrzną współ użyt kowaną przez wszystkich pozostałych Dzierżawców, a Dzierżawca przyjmuje nieruchomość w tej części w dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie działalności - uprawa winorośli wraz z prawem pobierania pożytków.
2. Przedmiot dzierżawy został określony na mapce sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Umowy i nie może być mniejszy niż 1 ha.
3. Celem dzierżawy jest realizacja przez Wyzierzawiającego celów dydaktyczno – badawczych, jak również zapewnienie prawidłowej kultury rolnej gruntów, w tym zachowanie gruntów w stanie prawidłowej gospodarki rolnej umożliwiającej uprawę winorośli. Cele dydaktyczno-badawcze będą realizowane w ten sposób, że Dzierżawca udostępni Wyzierzawiającemu przedmiot dzierżawy jako bazę dydaktyczno - badawczą na potrzeby kształcenia na kierunku Technologia Żywności i Żywienia Człowieka i prowadzenia badań wg potrzeb Wyzierzawiającego. Przy realizacji celów dzierżawy użytkowanie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę odbywać się będzie z należytą starannością, a udostępnienie przedmiotu dzierżawy będzie się odbywało zgodnie z planem zajęć dydaktycznych oraz harmonogramem prac badawczych ustalany corocznie w uzgodnieniu z Dzierżawcą.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do współpracy z Wyzierzawiającym w zakresie badań związanych z technologią uprawy winorośli.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do: uprawiania i pobierania plonów, utrzymania prawidłowej kultury rolnej gruntu przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska, przestrzegania podczas realizacji umowy przepisów prawa, a w szczególności: Ustawy o organizmach genetycznie zmodyfikowanych, Ustawy – prawo ochrony środowiska, Ustawy o odpadach, Ustawy – prawo wodne, Ustaw o nawozach i nawożeniu, o ochronie roślin, o nasiennictwie i bezpieczeństwie żywności i żywienia.

6. Wydierżawiający ponosi wobec Dzierżawcy odpowiedzialność za zachowanie i zaniechanie studentów, którzy realizują postanowienia ust. 3, jeśli powstała szkoda wynika z okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Wydierżawiający.

§ 3 [Ubezpieczenie]

Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od ryzyka wystąpienia szkód spowodowanych m.in. przez powódź, suszę, grad, ujemne skutki przezimowania lub przymrozki wiosenne oraz zniszczeń rusztowań winorośli od skutków zdarzeń losowych.

§ 4 [Czas trwania umowy]

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do 31 sierpnia 2042 roku.

2. Strony ustalają iż:

1) Wydierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem co najmniej 6–cio miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływa z końcem 31 marca w przypadkach gdy zaprzestano na Uczelni prowadzenia dydaktyki i badań w zakresie uprawy winorośli i produkcji wina.

2) Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) w przypadku niewykonania przez Dzierżawcę prac określonych w § 7 ust. 2 – 4, oraz niewykonania obowiązku, o którym mowa w § 3.

3. Wydierżawiający może również rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) w przypadku, gdy Dzierżawca rażąco narusza postanowienia Umowy, w szczególności używa przedmiotu dzierżawy sprzecznie z celami dzierżawy lub nie uiszczył czynszu najmu bądź opłat, o których mowa w § 6 ust. 1 bądź ust. 3 przez dwa okresy płatności.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne jej zużycie, w szczególności przywróci przedmiot dzierżawy do stanu zgodnego z przepisami z zakresu ochrony środowiska.
5. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych na przedmiocie dzierżawy w tym nakładów ulepszających, z wyłączeniem sytuacji, o której mowa § 5 ust. 3 Umowy oraz gdy niniejsza Umowa wygaśnie w związku z zakupem przedmiotu dzierżawy bezpośrednio przez Dzierżawcę. W takim przypadku Dzierżawcy przysługuje zwrot wartości nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy i stanowiących różnicę pomiędzy stanem przedmiotu dzierżawy z chwili jego sprzedaży Dzierżawcy a jego stanem z chwili zawarcia niniejszej Umowy, wyliczonych na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę. Strony mogą dokonać umownego potrącenia ww. nakładów z ceny sprzedaży. Jednakże wynik tego potrącenia nie może spowodować, że cena sprzedaży będzie niższa niż wartość przedmiotu dzierżawy z chwili sprzedaży ustalonej według stanu przedmiotu dzierżawy na moment zawarcia umowy dzierżawy.
6. Umowa może być przedłużona lub rozwiązana każdorazowo na mocy porozumienia stron.
7. Zmiana przeznaczenia gruntów wymaga pisemnego aneksu do umowy.

§ 5 [Nakłady]

1. Dzierżawca ponosi nakłady niezbędne do utworzenia winnicy, tj. w szczególności: wartość sadzonek winorośli i wykonanie nasadzeń, wykonanie i konserwacja rusztowań oraz niezbędne zabiegi sanitarne i agrotechniczne.
2. Nakłady i prace na nieruchomości inne niż określone w ust. 1, w tym nakłady inwestycyjne powiększające wartość nieruchomości, mogą być wykonane przez Dzierżawcę za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
3. W przypadku określonym w § 4 ust. 2. pkt 1) Dzierżawcy przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na założenie winnicy pomniejszonych o korzyści, które osiągnął z tytułu dzierżawy, jeśli w ciągu 30 dni od dnia wypowiedzenia pisemnie oświadczy, iż wybiera taką formę zwrotu nakładów.
4. Dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu pod warunkiem uzyskania zgody przez Wydierżawiającego na geodezyjne wyodrębnienie i podział działek.

§ 6 [Czynsz i opłaty]

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w kwociezł netto / za 1 ha w terminie do 31 marca każdego roku, na podstawie wystawionej faktury VAT. Do kwoty wymienionej w zdaniu poprzedzającym doliczony będzie podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów. Czynsz płatny będzie z góry, za okres obejmujący 1 rok kalendarzowy, na konto bankowe Wydierżawiającego wskazane na fakturze, a za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.

2. Za rok 2018 czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie, tj. w wysokości rocznego czynszu wskazanego w pkt. 1. i płatny będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

3. Obok czynszu dzierżawnego - Dzierżawca na podstawie refaktury ponosić będzie opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym:

- opłaty za zużycie energii elektrycznej zgodnie z fakturą VAT wystawioną przez dostawców, obliczone proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni,
- opłaty za udział w części podatku rolnego, obliczony proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni oraz z tytułu podatku od nieruchomości.

Ww. należności Dzierżawca będzie wpłacał w terminie 14 dni na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego. Termin płatności liczony jest od dnia wystawienia refaktury, a za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.

4. Czynsz będzie corocznie zmieniany o średnioroczny wskaźnik inflacji wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany w Monitorze Polskim, począwszy od miesiąca stycznia 2019 roku.

5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 7 [Warunki szczególne dzierżawy]

1. Elementy infrastruktury technicznej, takie jak: ogrodzenie, ujęcie wody, wykonanie studni, przyłącza energetycznego do studni, dróg wewnętrznych oraz dokumentacji projektowej zostały przez Wydierżawiającego wykonane, a Dzierżawca nie wnosi do nich zastrzeżeń.

2. Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności do utrzymania prawidłowej kultury gruntu przed posadzeniem krzewów winorośli, posadzenia na całej działce będącej

przedmiotem dzierżawy krzewów winorośli posiadających certyfikat jakości w celu produkcji winogron moszczowych, zaopatrzenia tego terenu w rusztowania, naciągi i druty oraz inne wyposażenie niezbędne do uprawy winogron oraz stosowania uzgodnionego z Wydierżawiającym programu ochrony winorośli.

3. Wykonanie prac związanych z nasadzeniem winorośli, o których mowa w ust. 2 oraz wykonanie prac związanych z wykonaniem rusztowania, o których mowa w ust. 2 musi nastąpić nie później niż w okresie dwóch lat od wykonania nasadzeń winorośli, tj. od dnia 30 maja 2019 roku, który to termin może ulec przedłużeniu na wniosek Dzierżawcy.

4. W przypadku przystąpienia Dzierżawcy do realizacji budowy „domku winiarza”, Dzierżawca zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia wg wspólnego projektu architektonicznego związanego z wyglądem „domku winiarza” i zagospodarowaniem terenu, przy czym koszty realizacji tego przedsięwzięcia będą pokryte z własnych środków Dzierżawcy.

5. Pożytki przysługujące z płatności obszarowych po integracji z Unią Europejską pobierać będzie Dzierżawca.

6. Wydierżawiający zobowiązuje się do wykorzystania kwoty odpowiadającej do połowy rocznego czynszu w celu utrzymania, napraw, modernizacji i rozwoju infrastruktury z wyłączeniem takich napraw obciążających Dzierżawcę, które są niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy z zastrzeżeniem, że wszyscy Dzierżawcy dokonają terminowych zapłat swojego czynszu i opłat. Zobowiązanie to każdego roku wygasa, gdy w terminie do 31 marca wszyscy aktualni Dzierżawcy działek, o których mowa w § 1 ust. 1 umowy nie uzgodnią pisemnie przeznaczenia ww. kwoty. Naprawy niezbędne, obciążające Dzierżawcę, obejmują w szczególności doraźne, bieżące remonty, które wyłączą ewentualny zarzut pogorszenia się przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania tego stosunku prawnego i umożliwią korzystanie z rzeczy w granicach pozwalających na osiągnięcie pożytków przewidzianych w umowie. Przy określaniu zakresu napraw niezbędnych obciążających Dzierżawcę powinno się uwzględniać normalne zużycie, związane ze zwykłą prawidłową eksploatacją przedmiotu dzierżawy a nie ponadstandardowe zużycie, usterki (czy też szkody) tego przedmiotu, powstałe w wyniku zaistnienia sytuacji nadzwyczajnych (np. klęski żywiołowej, suszy, pożaru, huraganu), które

mogłoby uzasadniać poczynienie nakładów, a nie dokonanie napraw, chyba że z tego tytułu wypłacono stosowne odszkodowanie.

7. W razie śmierci Dzierżawcy jego spadkobiercy wchodzi w prawa i obowiązki Dzierżawcy wynikające z niniejszej Umowy.

§ 8 [Ochrona danych osobowych]

Strony zobowiązują się do stosowania przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1) (dalej „RODO”) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

1. Strony gwarantują przetwarzanie danych osobowych zgodnie z obowiązującym prawem.
2. Wszystkie dane osobowe przekazywane Wydzierżawiającemu w trakcie wykonania umowy Dzierżawca zobowiązany jest uzyskiwać, zgodnie z przepisami RODO.
3. Dzierżawca, w zakresie danych osobowych przekazywanych Wydzierżawiającemu w trakcie wykonywania umowy, zobowiązany jest wykonać wszystkie obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13/ w art. 14 RODO, wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskuje w czasie wykonania umowy, w tym w szczególności w zakresie wszystkich obowiązków informacyjnych i uzyskania zgód. Obowiązek ten dotyczy wszystkich dokumentów i wszystkich osób (Dzierżawcy, pracowników Dzierżawcy, pracowników i członków uczestników konsorcjów, podmiotów trzecich, itp.) w całym okresie obowiązywania umowy.
4. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 i art. 14 ust. 1 i 2 RODO, Wydzierżawiający informuje, że:
 - a) Administratorem danych osobowych jest Wydzierżawiający-Uniwersytet Zielonogórski, 65-417 Zielona Góra, ul. Licealna 9; REGON 977924147; tel. 68-328-2000, fax: 68-327-0735; www.uz.zgora.pl
 - b) Inspektorem danych osobowych u Wydzierżawiającego jest Pan Jerzy Rybicki; IOD@adm.uz.zgora.pl tel. 603474724;

- c) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przekazanych w ramach umów cywilnoprawnych jest art. 6 ust. 1 lit. b i lit. c RODO. Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do celów kontaktowych oraz realizacji praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy cywilnoprawnej, w celu ustalenia i wykonania obowiązków podatkowych, wypłaty wynagrodzenia, w celu wykonania przez Uniwersytet Zielonogórski prac badawczych, naukowych, dydaktycznych lub usługowych na podstawie zawartych z innymi podmiotami umów, jak również ewentualnie w celu ustalenia lub dochodzenia roszczeń, lub w celu obrony przed roszczeniami.
 - d) Dane osobowe przekazane w umowach cywilnoprawnych mogą być udostępniane upoważnionym pracownikom Administratora, podmiotom i osobom świadczącym na rzecz Administratora usługi ubezpieczeniowe, usługi prawne oraz innym podmiotom, którym Administrator w celu wykonywania praw i obowiązków wynikających z zawartych umów cywilnoprawnych powierzył dane osobowe oraz podmiotom, na rzecz, których Uniwersytet Zielonogórski wykonuje prace badawcze, naukowe, dydaktyczne lub usługowe na podstawie zawartych z tymi podmiotami umów, a także organom uprawnionym do otrzymywania danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
5. Dane osobowe Dzierżawcy nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych.
6. Dane osobowe Dzierżawcy będą przechowywane przez okres nie dłuższy niż jest to niezbędne do realizacji umowy i dodatkowo przez okres dochodzenia roszczeń z niej wynikających lub w celu obrony przed roszczeniami.
7. Przekazywane Wydzierżawiającemu dane pochodzą w szczególności:
- a) z oświadczeń własnych Dzierżawcy,
 - b) z oświadczeń podmiotów trzecich,
 - c) ze składanych zaświadczeń/wypisów/odpisów wydawanych przez jednostki publiczne (Urząd Skarbowy), w tym składanych lub pobieranych przez Wydzierżawiającego z publicznie dostępnych rejestrów (CEiDG, Krajowy Rejestr Sądowy);
8. Dzierżawca, którego dane przechowuje/przetwarza Wydzierżawiający ma prawo do:

- a) dostępu do swoich danych osobowych (na podstawie art. 15 RODO),
 - b) sprostowania swoich danych osobowych (na podstawie art. 16 RODO),
 - c) usunięcia swoich danych osobowych (na podstawie art. 17 RODO),
 - d) żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO; prawo ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego,
 - e) wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy RODO.
9. Dzierżawcy, którego dane przechowuje/przetwarza Wydierżawiający nie przysługuje prawo do:
- a) usunięcia danych osobowych (w związku z art. 17 ust. 3 lit. b), d) lub e) RODO);
 - b) przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - c) sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych (na podstawie art. 21 RODO), gdyż podstawą prawną przetwarzania przekazanych Wydierżawiającemu danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c) RODO.
10. Podanie danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy. Odmowa podania danych osobowych uniemożliwia zawarcie umowy.
11. Dane Dzierżawcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

§ 9 [Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadku sporów powstałych na tle stosowania niniejszej Umowy sądem właściwym miejscowo będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

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

Wydzierżawiający

Dzierżawca