

Zn. spr.: ZGZ.2217.47.2024

UMOWA DZIERŻAWY gruntu rolnego nr/2024

zawarta w dniu 02.01.2025 r. w Chmielniku
(dalej jako „Umowa”)

pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Chmielnik z siedzibą w Chmielniku, ul. Leśna 72, 26-020 Chmielnik, NIP 655-00-13-577, reprezentowanym przez Michała Ostrowskiego – Nadleśniczego, zwanym dalej w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

..... **zam.**PESEL
zwanym dalej w treści umowy **Dzierżawcą**
zwanymi dalej łącznie **Stronami**.

W oparciu o zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Radomiu z dnia 04.11.2024 roku, Zn. spr.: ZS.2217.3.108.2024, wyrażoną na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2024 poz. 530 tj. ze zm.) Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków grunt rolny z przeznaczeniem na użytkowanie rolnicze niżej wymieniony:

Nr ewid. działki	Obręb ewidencyjny	Gmina	Leśnictwo	Oddział i pododdział	Kat. gruntu	Klasa gruntu	Pow. [ha]	Stawka czynszu [dt żyta/ha]

2. Przebieg obszaru objętego Przedmiotem Umowy, przedstawia Załącznik nr 1 do umowy (mapa).

3. Wydanie Dzierżawcy gruntu przez Wydierżawiającego nastąpi w oparciu o Protokół przekazania, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do umowy.

4. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładne położenie i granice oddanego w dzierżawę gruntu, o którym mowa w §1 ust. 1 umowy.

6. Osobą uprawnioną ze strony Wydierżawiającego do wydania i odbioru gruntu oraz podpisania protokołów przekazania jest osoba pełniącą funkcję Leśniczego Leśnictwa

§ 2

1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

§ 3

1. Czynsz dzierżawny netto za każdy rok dzierżawy gruntu wymienionego w § 1 zostanie wyliczony

corocznie w oparciu o średnią cenę skupu 1 dt żyta ustaloną na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów pomnożoną przez wylicytowaną ilość dt żyta oraz przez całą wydzierżawioną powierzchnię wyrażoną w ha.

2. Wyliczona stawka czynszu wynosi ...
3. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Faktura za czynsz dzierżawny będzie wystawiana corocznie w terminie **do 31 stycznia roku kalendarzowego**.
5. Stawka rocznego czynszu dzierżawnego o którym mowa w ust. 1 niniejszego § będzie podlegała **automatycznej waloryzacji** w każdym kolejnym roku kalendarzowym, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany corocznie w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacją będzie objęta każdorazowo stawka czynszu obowiązująca w poprzednim roku kalendarzowym. Waloryzacja czynszu zostanie wprowadzona jednostronnie i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy. Waloryzacja o wskaźnik nie wymaga zawiadomienia na piśmie. Czynsz w nowej wysokości będzie obowiązywać począwszy od 1 stycznia każdego roku kalendarzowego.
6. Czynsz dzierżawny, Dzierżawca zobowiązuje się płacić na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o numerze Bank **PKO BP 66 1020 2645 0000 5902 0014 5284** albo na konto wskazane na fakturze **lub do kasy w siedzibie** Wydzierżawiającego (ul. Leśna 72, Chmielnik. w dn. robocze od 7.20 do 15.20), po otrzymaniu faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego.
7. **W przypadku nieterminowego realizowania zobowiązań, Dzierżawca zapłaci ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych. Zapłata odsetek nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania wystawionej przez Nadleśnictwo noty odsetkowej.**
8. Oprócz czynszu dzierżawy, o którym mowa w niniejszym paragrafie, Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatki i inne ciężary związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy, ponieść opłaty związane z zawarciem niniejszej Umowy oraz z korzystaniem z gruntu, a także koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
9. Jeśli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na Wydzierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez Wydzierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu, wskazana powyżej, taka zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 4

1. Dzierżawiony grunt wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę zgodnie z jego przeznaczeniem a także zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Dzierżawcy nie wolno korzystać z gruntu w inny sposób, w szczególności poprzez zakładanie sadów, plantacji wikliny, chmielu, krzewów owocowych, dokonywanie zmiany łąk na grunty orne oraz posadwienie i wznoszenie na dzierżawionym gruncie jakichkolwiek urządzeń czy budowli, w tym budynków gospodarczych, szop, klatek, wybiegów dla zwierząt.
2. Dzierżawca nie może zmieniać sposobu zagospodarowania i korzystania z dzierżawionego gruntu, wynikającego z kategorii gruntu wskazanej w § 1 ust. 1 Umowy. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za dzierżawiony grunt i w związku z tym zobowiązany jest do niezwłocznego

naprawienia szkód wynikłych w związku z realizacją przedmiotu Umowy.

3. Dojazd do przedmiotu dzierżawy odbywa się na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. Wyzierżawiający wyraża zgodę na ogrodzenie dzierżawionego gruntu pod warunkiem, że ogrodzenie to nie będzie trwale związane z gruntem, jego wysokość nie będzie przekraczała 2 m (słownie: dwóch metrów) wysokości oraz ogrodzenie to nie będzie utrudniało dostępu do pozostałych działek zarządzanych przez Wyzierżawiającego, w szczególności wydzierżawionych przez innych dzierżawców. Ewentualne ogrodzenie należy posadzić zgodnie z uprzednio wytyczonymi przez Wyzierżawiającego granicami. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy ogrodzenie należy niezwłocznie zdemontować oraz przywrócić dzierżawiony grunt do stanu pierwotnego. W przypadku niezdemontowania ogrodzenia w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Wyzierżawiający będzie uprawniony do usunięcia ogrodzenia i obciążenia Dzierżawcy wszelkimi związanymi z tym kosztami.
5. Wyzierżawiający jest uprawniony do corocznego kontrolowania prawidłowego zagospodarowania dzierżawionego gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie, Wyzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia

§ 5

1. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek użytkowania przedmiotu dzierżawy według wszelkich zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej, a w szczególności zobowiązany jest on do:
 - uprawiania i użytkowania gruntów rolnych na odpowiednim poziomie kultury rolnej (m. in. nawożenie mineralne i organiczne, zachowanie terminowego siewu i sprzętu, prawidłowe zabiegi agrotechniczne),
 - naprawy i konserwacji urządzeń wodno – melioracyjnych,
 - naprawy i konserwacji ogrodzeń w kompleksach użytków rolnych ogrodzonych,
 - ochrony upraw przed szkodnikami,
 - utrzymania ładu i porządku na wydzierżawionym gruncie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - zabezpieczenia dzierżawionego terenu oraz przyległych do niego terenów leśnych pod względem przeciwpożarowym w sposób uzgodniony z Wyzierżawiającym oraz przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych dla terenów leśnych.

§ 6

Wszelkie sytuacje losowe będące zdarzeniami zewnętrznymi wobec łączącej strony więzi prawnej o charakterze niezależnym od stron, których strony nie mogły przewidzieć i któremu nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, a mogące wpłynąć na zmniejszenie plonu jak np. epidemia, wojna, zamieszki, strajki, ataki terrorystyczne, huragan, śnieżycy, uderzenia pioruna, gradobicie, susza, powódź, pożar i inne klęski żywiołowe, szkody wyrządzone przez zwierzynę nie obciążają Wyzierżawiającego. Z tego tytułu Dzierżawca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń do Wyzierżawiającego i nie będzie domagał się z tego tytułu odszkodowania i obniżenia czynszu.

§ 7

1. Przedmiot dzierżawy nie może być bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, zarówno w całości,

jak i w części przedmiotem użyczenia lub użytkowania na rzecz innego podmiotu pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

2. W przypadku naruszenia któregokolwiek z postanowień niniejszej Umowy Wyzierżawiający będzie miał prawo dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

3. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę w płatności czynszu przez okres co najmniej trzech miesięcy od daty terminu płatności wskazanego na fakturze VAT, po uprzednim wyznaczeniu mu dodatkowego 7-dniowego terminu do zapłaty przez Wyzierżawiającego, a także w razie nieprzestrzegania przez Dzierżawcę któregokolwiek z innych postanowień określonych w Umowie, Wyzierżawiający ma prawo natychmiastowo rozwiązać Umowę bez okresu wypowiedzenia.

4. W przypadku śmierci Dzierżawcy istnieje możliwość wydzierżawienia gruntów wymienionych w § 1 ust. 1 Umowy członkom najbliższej rodziny Dzierżawcy na dotychczasowych warunkach, na czas trwania niniejszej umowy. W innym wypadku umowa wygasa.

5. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia tj. na jeden rok naprzód ze skutkiem na 30 września, lub za porozumieniem stron.

6. Z chwilą wygaśnięcia bądź rozwiązania Umowy grunty muszą być zdane Wyzierżawiającemu w takim stanie zagospodarowania, jaki w myśl zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej powinien obowiązywać na dzień wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

7. Wypowiedzenie zostanie doręczone drugiej stronie na piśmie pod rygorem nieważności, osobiście lub pocztą za potwierdzeniem odbioru. Adresy podane w komparycji Umowy są adresami do korespondencji. Do czasu skutecznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu, korespondencję wysłaną na podany adres, zawierającą jakiegokolwiek oświadczenie strony Umowy, uważa się za skutecznie doręczoną pomimo iż adresat nie odebrał przesyłki.

8. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy niezwłocznie bądź w terminie określonym przez Wyzierżawiającego. Jeżeli Dzierżawca zwraca grunt z zasiewami, nie przysługuje mu wówczas roszczenie o rozliczenie nakładów, które poniósł w związku z tymi zasiewami.

9. Zdanie przedmiotu dzierżawy w przypadku rozwiązania umowy będzie udokumentowane Protokołem Zwrotu, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do umowy.

10. W przypadku nie podpisania przez Dzierżawcę Protokołu zdawczo-odbiorczego odbioru terenu Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do przyjęcia protokołu podpisanego jednostronnie.

11. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę jaką poniósł Dzierżawca w związku z dokonaniem nakładów – inwestycji na przedmiot dzierżawy, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania Umowy korzyści oraz nie jest zobligowany do zwrotu poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym koniecznych i użytecznych, a Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

§ 10

Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy po wejściu w życie przepisów o reprivatyzacji, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Wszelkie spory wynikłe między stronami przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozpatrywane przez właściwy dla Wdierżawiającego sąd powszechny.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

Mapa z lokalizacją dzierżawionej powierzchni - Załącznik nr 1

Protokół przekazania gruntu - Załącznik nr 2

Protokół zwrotu gruntu - Załącznik nr 3

§ 13

Niniejsza umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron:

1. Nadleśnictwo Chmielnik
2.

.....
Wdierżawiający

.....
Dzierżawca