Umowa dzierżawy gruntów zarządzanych przez

Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Bytnica

znak spr.: SA.2217. .2024

nr UD-2024- 00

zawarta w Bytnicy dnia 2024 roku pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe – Nadleśnictwem Bytnica z siedzibą w Bytnicy, Bytnica 160, 66-630 Bytnica, NIP 926-10-13-331, Regon 970495074, zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

reprezentowanym przez Nadleśniczego – dr. inż. Piotra Niemca, działającym za uprzednią zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze,

a

………………………………

zwaną w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

zwanych dalej Stronami

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Bytnica stanowiącego:

|  |  |
| --- | --- |
| Gmina | Bytnica |
| Obręb ewidencyjny | Gryżyna |
| Obręb leśny | Gryżyna |
| Leśnictwo | Augustynka |
| Oddział i pododdział: | 329 d |
| Działka | 329/1 |
| Powierzchnia w ha | 0,3000 |
| Użytek  Klasy gleb: | R  VI |
| Formy ochrony przyrody | Gryżyński Park Krajobrazowy |
| nr Księgi wieczystej | ZG1K/00035428/2 |

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy grunt o powierzchni 0,3000 ha wskazany w ustępie 1 w granicach oznaczonych na załączonym wyrysie z mapy gospodarczej/wydruku z leśnej mapy stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowę zawarto za uprzednią zgodą wyrażoną na piśmie Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze w oparciu o postanowienia artykułu 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), znak sprawy znak sprawy ZS.2217.239.2023 z dnia 27.11.2023 r.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy jest wolny od jakichkolwiek obciążeń, które by uniemożliwiły zawarcie niniejszej umowy i korzystania z przedmiotu umowy. Zawarcie umowy nie narusza żadnych innych umów ani ciążących na Wydzierżawiającym zobowiązań wobec osób trzecich, które mogłyby mieć wpływ na wykonanie niniejszej umowy.
4. Przedmiot dzierżawy jest oddany z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej.
5. Dzierżawca oświadcza, że przebieg granic udostępnionego mu terenu oraz drogi dojazdowe do przedmiotu dzierżawy, zostały im uprzednio okazane i są im znane.
6. Protokół przekazania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Osobą upoważnioną ze strony Wydzierżawiającego do wskazania miejsca przedmiotu dzierżawy oraz przekazania i zdania gruntu w tym podpisania protokołu jest leśniczy Leśnictwa Augustynka.
7. Osoby wyznaczone do bezpośredniego kontaktu w zakresie bieżącej realizacji postanowień umownych z wyłączeniem składania oświadczeń woli:
8. ze strony Wydzierżawiającego leśniczy Leśnictwa Augustynka (tel. )
9. ze strony Dzierżawcy – (tel. ).

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia 2024 roku.
2. Umowa może ulec w każdym czasie rozwiązaniu za porozumieniem stron.
3. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy za 1 miesięcznym wypowiedzeniem sporządzonym na piśmie.
4. W wypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, Wydzierżawiający wyznacza Dzierżawcy odpowiedni dodatkowy termin do usunięcia naruszeń z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, rozwiąże umowę ze skutkiem natychmiastowym i bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jeżeli do rozwiązania umowy dochodzi po zapłacie przez Dzierżawcę czynszu, nie podlega on zwrotowi.
5. Do dnia zakończenia czasu trwania umowy a w przypadku jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym w terminie 14 dni od jej rozwiązania, Dzierżawca zobowiązuje się do uporządkowania terenu i doprowadzenia do stanu poprzedniego własnym kosztem i staraniem. W przypadku niewykonania powyżej wskazanych czynności, Wydzierżawiający uprawniony jest do dokonania wymienionych powyżej czynności na koszt Dzierżawcy a Dzierżawca wyraża zgodę na jego obciążenie zobowiązując się do uiszczenia poniesionych kosztów przez Wydzierżawiającego w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydzierżawiającego.
6. Wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy, po zakończeniu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt i przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu niepogorszonego z uwzględnieniem naturalnego stopnia zużycia lub za zgodą Wydzierżawiającego zmiany pozostawić, bez prawa żądania zwrotu nakładów i poniesionych jakichkolwiek kosztów.
7. W przypadku śmierci Dzierżawcy umowa ulega wygaśnięciu.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny   
   netto w wysokości stanowiącej równowartość w złotych q pszenicy za cały przedmiot dzierżawy z zastrzeżeniem ust. 7, co stanowi: q pszenicy x zł = zł netto.
2. Do wyliczenia czynszu przyjmuje się średnią krajową ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających I półrocze 2024 r., ogłaszaną przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim w wykonaniu art.39a ust.7 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa /Dz.U. z 2022 r., poz.2329 /.
3. Czynsz dzierżawy gruntu zostanie naliczony przez Wydzierżawiającego proporcjonalnie do okresu dzierżawy z zastrzeżeniem ust. 6:
4. w pierwszym roku obowiązywania umowy - od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości,
5. w ostatnim roku obowiązywania umowy – do dnia zakończenia umowy.
6. Do kwoty czynszu dzierżawy netto dolicza się podatek VAT według stawki podatku obowiązującej w dacie wystawienia faktury, o ile nic innego nie wynika z przepisów podatkowych, w szczególności w zakresie przepisów dotyczących zwolnienia z podatku.
7. Faktura wysyłana będzie na adres:
8. Zgodnie z treścią Zarządzenia nr 23/2022 Nadleśniczego Nadleśnictwa Bytnica z dnia 4.11.2022 r. w sprawie zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Bytnica (znak spr. SA.2217.30.2022) minimalna umowna wysokość czynszu rocznego wynosi 50,00 zł netto bez względu na liczbę dni w danym roku, w którym dzierżawca faktycznie korzysta z przedmiotu umowy. Czynsz minimalny wymagany jest w całości bez względu na liczbę dni w danym roku, w którym dzierżawca faktycznie będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy.
9. Czynsz w kolejnych latach obowiązywania umowy będzie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok. Wskaźnik ten ogłaszany jest corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”.
10. Waloryzacja nie wymaga zmiany umowy, a zwaloryzowany czynsz obejmować będzie okres od dnia 1 stycznia danego roku. W przypadku umów zawartych w trakcie roku waloryzacji podlega stawka wyliczona dla całego roku.
11. W przypadku, gdy w danym roku wskaźnik, o którym mowa w ust. 7 okaże się ujemny czynsz na dany rok kalendarzowy pozostaje bez zmian.
12. W roku podpisania umowy czynszu nie waloryzuje się.
13. Wydzierżawiający będzie wystawiał faktury do dnia 31 stycznia danego roku za dany rok kalendarzowy dzierżawyz 14 dniowym terminem płatności od dnia doręczenia dzierżawcy faktury VAT.
14. Przez rok kalendarzowy rozumie się okres liczony od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia każdego roku.
15. W pierwszym roku obowiązywania umowy faktura VAT za dzierżawę zostanie wystawiona w terminie do 30 dni od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości, z terminem płatności 14 dni od daty doręczenia dzierżawcy faktury VAT.
16. Czynsz dzierżawy płatny jest przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze VAT.
17. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydzierżawiający ma prawo naliczyć dzierżawcy odsetki ustawowe za opóźnienie.
18. W przypadku niepodpisania protokołu przekazania-przejęcia nieruchomości w terminie do 30 dni od podpisania umowy dzierżawca poniesie comiesięczną „opłatę rezerwacyjną” w wysokości 1/12 stawki czynszu rocznego z zastrzeżeniem ust. 6.

§ 4

1. Wszystkie podatki i opłaty wynikające z umowy obciążają Dzierżawcę.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda decyzję administracyjną obciążającą Wydzierżawiającego kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej Przedmiotem Umowy, wartość należnego od Dzierżawcy czynszu ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wydzierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 Wydzierżawiający powiadomi w formie pisemnej Dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
5. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust. 4 Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wydzierżawiającego. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Dzierżawca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

§ 5

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca nie ma prawa, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, do:
3. wznoszenia na dzierżawionych terenach budynków i budowli,
4. wprowadzania zmian w otoczeniu obiektu w odniesieniu do gleby (w tym również utwardzania gruntu), drzew, krzewów i innych roślin,
5. pozyskiwania surowców naturalnych z przedmiotu dzierżawy,
6. doprowadzania linii telefonicznych, wodociągowych itp.,
7. trwałego grodzenia dzierżawionego gruntu,
8. przyjmowania na biwak (namioty, przyczepy itp.,),
9. oddawania wydzierżawionego gruntu w całości czy w części osobom trzecim do użytkowania lub w poddzierżawę.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. Uprawy i użyźniania przedmiotu dzierżawy, utrzymania go w odpowiedniej kulturze,
2. Dokonywania konserwacji urządzeń melioracyjnych istniejących na dzierżawionym gruncie,
3. Zakazu karczowania,
4. Zgłaszania Lubuskiemu Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków znalezienia przedmiotów historycznych (fragmenty ceramiki, kości, itp.),
5. Wydzierżawiający ma prawo wejścia na grunt będący przedmiotem umowy w celu dokonywania kontroli lub monitorowania stanu nieruchomości.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania poniższych przepisów:
2. ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 ze zm.);
3. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336);
4. prawo wodne ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., (Dz.U. z 2023, poz. 1478);
5. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822);
6. rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz. U. z 2006 r. nr 58, poz. 405 ze zm.);
7. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022, poz. 2409);
8. Dzierżawca został poinformowany, iż teren nadleśnictwa znajduje się w obszarze objętym obostrzeniami mającymi na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa wywołującego afrykański pomór świń (ASF).
9. Dzierżawca zobowiązuje się do:
10. utrzymania porządku w przedmiocie dzierżawy;
11. bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych, ochrony środowiska;

§ 7

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za spowodowania zagrożenia pożarowego lub jego wzrost będącego wynikiem jego działalności.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku nagłych zdarzeń wywołanych zjawiskami atmosferycznymi bądź też w wyniku pożaru lub działalności dzikiej zwierzyny zarówno w stosunku do Dzierżawcy, ich mienia jak i osób i mienia korzystających z przedmiotu dzierżawy.
3. Na wniosek Dzierżawcy, Wydzierżawiający dokona wycinki drzew, które z uwagi na swój stan zagrażają mieniu Dzierżawcy i stanowią potencjalne zagrożenie dla przebywających osób. W przypadku konieczności zastosowania specjalnej techniki wycinki, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu koszty poniesione na dokonanie wycinki drzew.

§ 8

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie powszechne przepisy prawa w tym przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Sprawy sporne wynikłe z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.
3. Postanowienia ustępu powyższego mają zastosowanie także po wygaśnięciu, rozwiązaniu, wypowiedzeniu, odstąpieniu od umowy lub dokonaniu innej równoważnej w skutkach czynności prawnej lub faktycznej.

§ 9

W przypadku zgłaszania przez osoby trzecie roszczeń względem Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się przyłączyć do wszelkich postępowań sądowych, arbitrażowych lub mediacyjnych oraz zwolnić Wydzierżawiającego z obowiązku świadczenia. Dzierżawca jest odpowiedzialny względem Wydzierżawiającego za to, że osoby trzecie nie będą od niego żądać spełnienia świadczenia z powyższych tytułów.

§ 10

1. W umowie, o ile z jej kontekstu wyraźnie nie wynika inaczej, odniesienie do przepisu prawa obejmuje ten przepis z wszelkimi jego późniejszymi zmianami.
2. Adresy podane na wstępie umowy są adresami do doręczeń dla Stron wszelkiej korespondencji, w szczególności sądowej. Zmiana tych adresów nie stanowi zmiany umowy i jest skuteczna, gdy druga Strona została o niej poinformowana w sposób wyraźny.
3. Jeżeli jakiekolwiek postanowienia umowy staną się niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne w świetle obowiązującego prawa, taka niezgodność, nieważność lub niewykonalność nie będzie mieć wpływu na inne postanowienia tej umowy, które pozostają w mocy, w pełni ważne i skuteczne.

§ 11

Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydzierżawiający Dzierżawca**

Administratorem danych osobowych, przetwarzanych w związku z zawarciem niniejszej umowy, jest Nadleśnictwo Bytnica z siedzibą w Bytnicy. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji niniejszej umowy, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 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. Szczegółowe informacje na temat przetwarzania danych osobowych oraz opis przysługujących Państwu praw z tego tytułu, znajduje się na stronie internetowej <https://bytnica.zielonagora.lasy.gov.pl/rodo#.YbNK0r3MKUk> oraz w siedzibie Administratora. W sprawach związanych z przetwarzaniem Państwa danych osobowych, można się skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w Nadleśnictwie pod adresem e-mail: [iod@comp-net.pl](mailto:iod@comp-net.pl).

Załączniki:

1. Wyrys z mapy gospodarczej.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości.