

# UMOWA DZIERŻAWY nr ZG/ /N/202...

zawarta w dniu ..... 202.. roku

pomiędzy:

**Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe  
Nadleśnictwem Zdroje**

z siedzibą w Szczytnej, ul. Krótka 5

NIP 883-000-62-20, Regon 931024089

które reprezentują:

**Nadleśniczy – Przemysław Zwaduch**

zwanym w treści umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a **Panem/Panią.....**

zam. w.....

Zwanym w treści umowy **DZIERŻAWCĄ**

o następującej treści:

## § 1

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w:

Lp.	Leśnictwo	Oddział pododdział	Numer działki	Gmina	Obręb ewidencyjny	Pow. w ( ha )	Rodzaj użytku Klasa	Forma ochrony przyrody
1								
2								
	<b>RAZEM</b>					.....		

2. Wyzierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U.2017.788 t. j. z dnia 2017.04.14), w piśmie o zn spr: ..... z dnia ..... r. uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na zawarcie umowy dzierżawy gruntu rolnego.

## § 2

1. Wyzierżawiający przekazuje w dzierżawę Dzierżawcy, nieruchomości opisane w § 1 grunty rolne o powierzchni ..... ha (położone wg załączonej mapy) w celu zagospodarowania jako tereny użytkowane rolniczo.
2. Grunty rolne zostają przekazane Dzierżawcy protokołami zdawczo-odbiorczymi, w których określono opis i stan przekazywanych nieruchomości oraz stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się na nich urządzeń.
3. Protokoły stanowią załączniki do niniejszej umowy i będą podstawą do rozliczeń w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
4. Dzierżawca nie może prowadzić na dzierżawionym gruncie innej działalności niż wskazana w ust. 1.

## § 3

1. Czynsz dzierżawny za grunty wymienione w § 1 niniejszej umowy ustala się przyjmując do wyliczeń średnią krajową cenę skupu pszenicy za poprzednie półrocze.
2. Średnią cenę skupu, o której mowa w ust. 1 przyjmuje się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
3. Roczny czynsz dzierżawny ustalony został jako minimalna wartość dt pszenicy od 1 ha gruntu rolnego (dla danego rodzaju i klasy użytku). Ustalona równowartość pieniężna ..... dt pszenicy, wynika z poniższego wyliczenia:

Leśnictwo	Oddział pododdział	Numer działki	Gmina	Obręb ewidencyjny	Rodzaj i klasa użytku	Średnia krajowa cena skupu pszenicy 1 dt w I półroczu 2023 roku	Ustalony współczynnik wyrażony w 1 dt pszenicy za 1 ha (zaokrąglono do drugiego miejsca po przecinku)	Pow. w ( ha )	Równowartość pieniężna czynszu w dt pszenicy Kol. 8 x Kol. 9 ( zaokrąglono do jednego miejsca po przecinku )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>RAZEM</b>								.....	.....

4. Za pierwszy rok dzierżawy (2024) czynsz ustala się w kwocie ..... zł ( słownie złotych: .....).
5. Czynsz dzierżawy płatny jest, co roku z góry, w terminie do 31 marca w kasie nadleśnictwa lub przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego:  
**Bank Gospodarstwa Krajowego 26 1130 1033 0018 8177 7520 0001**
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 4) Wydierżawiający będzie naliczał Dzierżawcy ustawowe odsetki.
7. Zmiana ceny skupu pszenicy określona w ust. 2 powodować będzie zmianę czynszu dzierżawnego za dany rok i nie będzie wymagać zmiany treści umowy. O wysokości czynszu dzierżawnego za dany rok dzierżawy, Dzierżawca nie będzie każdorazowo powiadomiony.

#### § 4

1. Dzierżawca nie może przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w szczególności nie może oddać dzierżawionej nieruchomości do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę.
2. Dzierżawca nie może, bez zgody Wydierżawiającego, wznosić na dzierżawionych gruntach budynków lub budowli.
3. Dzierżawca nie może, bez zgody Wydierżawiającego, zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionego gruntu.
4. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu dzierżawy gruntów, a w tym w szczególności do uiszczania podatku rolnego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki rolnej, a w szczególności dokonywać konserwacji urządzeń melioracyjnych, o ile znajdują się na dzierżawionym gruncie.
7. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że przedmiot dzierżawy wymieniony w §1 ust.1 podlega ochronie na zasadach określonych w Ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku.

#### § 5

Umowę zawarto na czas nieokreślony, począwszy od dnia ..... **202... roku.**

#### § 6

1. W czasie trwania umowy dzierżawy, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia przed upływem roku dzierżawnego. Strony ustalają, że rokiem dzierżawnym jest rok kalendarzowy.
2. Wypowiedzenie umowy składa się w formie pisemnego oświadczenia strony.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:

- a. Dzierżawca zalega z należnym czynszem przez okres ponad 3 miesiące od terminu płatności,
  - b. Dzierżawca narusza warunki umowy określone w § 2 ust.1, § 4, § 9.
  - c. Nastąpią zmiany w przepisach prawa, uniemożliwiających kontynuowanie umowy.
4. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy, Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę jaką poniósł Dzierżawca w związku z dokonaniem nakładów inwestycyjnych 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 koniecznych i użytecznych.

## § 7

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydierżawiającego lub też za szkody spowodowane działaniem siły wyższej (np. pożary, powódzie, itp.), albo wyrządzone przez zwierzynę. Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego,
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości w związku z działalnością Dzierżawcy.
3. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zabezpiecza przedmiot dzierżawy oraz ochronę swojego mienia i ubezpiecza je od wszelkich ryzyk, jeśli uzna to za konieczne.

## § 8

1. Po wygaśnięciu dzierżawy, Dzierżawca ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym stosownym do zasad racjonalnej i prawidłowej gospodarki rolnej oraz nie gorszym niż określony w protokole przekazania zgodnie z § 2 ust. 2 stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wydierżawiającemu w terminie trzech miesięcy od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości oraz zobowiązuje się do demontażu w tym terminie wszystkich lub określonych urządzeń (infrastruktury) znajdujących się na gruncie, jeżeli Wydierżawiający zawrze w swym wezwaniu takie żądanie.
3. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 2 przez Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 3 ust. 3, wraz z karą umowną w wysokości 100% tej opłaty.
4. Kara umowna w wysokości do 500% dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 3 ust. 3 zostanie naliczona w przypadku stwierdzenia w protokole zdawczo-odbiorczym, zwrotu Wydierżawiającemu gruntu w stanie gorszym niż określony w ust. 1. Wysokość kary zostanie ustalona stosownie do stwierdzonego stanu pogorszenia wydierżawionego gruntu
5. Podstawę do naliczenia kary o której mowa w ust. 4 stanowić będzie wykaz szkód sporządzony protokolarnie (protokół zdawczo-odbiorczy) w obecności przedstawicieli stron. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie się uchylać od spisania protokołu ustalającego wysokość szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie do dochodzenia od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu.
6. Wydierżawiający oprócz naliczonej kary ma prawo dochodzić odszkodowania za koszty poniesione w celu przywrócenia gruntu do właściwej kultury rolnej oraz utracone korzyści na podstawie wyceny sporządzonej na koszt Dzierżawcy, przez wskazanego przez Wydierżawiającego rzeczoznawcę majątkowego lub innego eksperta w tej dziedzinie. Dzierżawca ma prawo do zapoznania się z przedmiotową wyceną oraz zgłoszenia do niej

zastrzeżeń jeżeli zaistnieje obawa, że zawiera ona błędy merytoryczne lub została sporządzona nierzetelnie.

7. Zapłata przez Dzierżawcę odszkodowania przysługującego Wydierżawiającemu zostanie dokonana na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wydierżawiającego w terminie 30 dni od jej doręczenia Dzierżawcy.

## **§ 9**

Dzierżawca zobowiązuje się:

1. Zapewnić czystość na dzierżawionym terenie, w tym wywozić śmieci i inne nieczystości.
2. Znać i potrafić wskazać granice dzierżawionej nieruchomości.
3. Współdziałać w celu zapobiegania pożarom, powodziom i innym klęskom żywiołowym w obrębie przedmiotu dzierżawy oraz ograniczania i usuwania skutków tych zdarzeń.
4. Ściśle przestrzegać zasad określonych przepisami prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także ochrony środowiska i ochrony przyrody.
5. Prowadzić gospodarkę rolną zgodnie z wymogami dla stwierdzonych siedlisk przyrodniczych i gatunków chronionych.

## **§ 10**

Wydierżawiającemu służy prawo kontroli wykonania umowy, w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego gruntu, jego prawidłowego zagospodarowania i zgodności z celem umowy. Dzierżawca jest każdorazowo zobowiązany do umożliwienia Wydierżawiającemu wykonania powyższego zadania.

## **§ 11**

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o lasach, inne przepisy prawa ogólnego a także przepisy aktów reglamentacji wewnętrznej Lasów Państwowych.
2. Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

## **§ 12**

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, za wyjątkiem zmian czynszu w oparciu o § 3 ust. 7.

## **§ 13**

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

PODPISY STRON

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....