

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW
ZGS.2217.D.....2024

Zawarta w dniuwrześnia 2024 roku, pomiędzy:

Skarbem Państwa, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, Nadleśnictwem Świebodzin z siedzibą w Świebodzinie, ul. Wojska Polskiego 3, 66-200 Świebodzin, NIP: 9270003303, reprezentowanym przez:
Nadleśniczego – Dawida Kłap

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

.....
zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Świebodzin stanowiącą przedmiot umowy określony w § 1 ust. 2.
2. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, położona w leśnictwie Toporów, obrębu leśnego Łągów, o ogólnej powierzchni **0,1300 ha**, według poniższego zestawienia:

Lp.	Gmina	Obręb ewid.	Nr dz. ewid.	Rodzaj i klasa użytku	Rodz. pow.	L-ctwo	Wydz.	Pow. [ha]	Nr KW
1.	Torzym ob. wiejski	Koryta	9236/2	R VI	R	Toporów	236-f-00	0,1300	GW1U/00019148/2
łącna powierzchnia								0,1300	

3. Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem dzierżawy określona w § 1 ust. 2 oznaczona jest na mapie gospodarczej Nadleśnictwa Świebodzin, która stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
4. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość gruntową opisaną w § 1 ust. 2 z przeznaczeniem na: **użytkowanie rolnicze**.
5. Wydierżawiający oświadcza, że na dzierżawę przedmiotowych nieruchomości uzyskał zgodę 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 2024 roku, poz. 530) wyrażoną na piśmie z dnia 02.08.2024 r. znak: ZS.2217.161.2023.
6. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającym zobowiązań wobec osób trzecich, które mogłyby mieć wpływ na wykonanie niniejszej umowy.
7. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego przekazania gruntu, sporządzonego z udziałem Stron umowy, stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
8. Osoby wyznaczone do bezpośredniego kontaktu w zakresie bieżącej realizacji postanowień umownych z wyłączeniem składania oświadczeń woli:
 - 1) ze strony Wydierżawiającego - Katarzyna Marcola (tel. 68 382 20 01 wew. 29)
 - 2) ze strony Dzierżawcy – (tel.).

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są granice i powierzchnia wydzierżawionego gruntu.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy i pozostawić w jego użytkowaniu przez okres trwania umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 4.
4. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego w szczególności do:
 - a) poddzierżawiania lub przekazywania odpłatnie lub nieodpłatnie dzierżawionego gruntu;
 - b) jakiegokolwiek stałej zabudowy dzierżawionego gruntu;
 - c) budowy stałych naziemnych lub podziemnych linii energetycznych zasilających dzierżawiony grunt;
 - d) utwardzania betonem, masą bitumiczną lub innymi trwałymi materiałami dzierżawionego gruntu;
 - e) trwałego grodzenia gruntu.
6. Zabrania się jakiegokolwiek wycinki drzew na dzierżawionym gruncie bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego i decyzji właściwego organu samorządu terytorialnego. Pozyskane drewno stanowi własność Wydzierżawiającego.
7. Zabrania się dokonywania jakiegokolwiek wycinki oraz podkrzesywania drzew i krzewów na gruntach bezpośrednio przyległych do dzierżawionych gruntów. Wystąpienie okoliczności mogących zagrażać zdrowiu lub życiu ludzkiemu (wiszące gałęzie, pochylone drzewa), należy niezwłocznie zgłosić do Nadleśnictwa Świebodzin, w celu podjęcia przez Służbę Leśną stosownych czynności.
8. Dzierżawca zobowiązany jest na koszt własny utrzymać dzierżawiony teren oraz jego sąsiedztwo w należytym stanie sanitarnym, porządku, zgodnie z jego przeznaczeniem w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
9. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy, w tym szkody wyrządzone osobom trzecim i zobowiązany jest je niezwłocznie naprawić.
10. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku zdarzeń atmosferycznych (np. porażenie piorunem, powstanie wywrotów, wiatrołomów itp.), w wyniku pożaru lasu oraz w wyniku zagrożeń biologicznych występujących w środowisku leśnym, zarówno w odniesieniu do Dzierżawcy, jak i osób korzystających z wydzierżawionych gruntów.
11. W trakcie obowiązywania umowy i po jej ustaniu, Dzierżawcy nie będą przysługiwać roszczenia wobec Wydzierżawiającego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot umowy w trakcie trwania umowy, ani też o zwrot równowartości takich nakładów.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że znane są mu ograniczenia i obowiązki w zakresie używania przedmiotu dzierżawy wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów:
 - a) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 530);
 - b) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 82);
 - c) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1336, 1688);
 - d) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 54);
 - e) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1587, 1597);
 - f) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 275);

- g) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (tekst jednolity Dz.U. z 2022 roku, poz. 1065).
 - h) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 822).
2. Jeśli jakikolwiek z aktów prawnych, o których mowa w ust. 1 ulegnie zmianie, bądź w jego miejsce wejdzie nowa regulacja prawna, Dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania tych przepisów z uwzględnieniem ich aktualizacji.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty rocznego czynszu dzierżawy **netto** w wysokości **.....zł**, (słownie:/100), z zastrzeżeniem ust. 4.
2. 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.
3. Czynsz dzierżawy gruntów zostanie naliczony przez Wydierżawiającego proporcjonalnie do okresu dzierżawy z zastrzeżeniem ust. 7 i 8:
 - a) w pierwszym roku obowiązywania umowy - od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości,
 - b) w ostatnim roku obowiązywania umowy – do dnia zakończenia umowy.
4. Czynsz dzierżawy netto będzie waloryzowany raz w roku o wartość wskaźnika inflacji, tj. o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za miniony rok. Wskaźnik ten ogłaszany jest corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski. Waloryzacja nie wymaga zmiany umowy. Waloryzacja stawki czynszu będzie dokonywana po ogłoszeniu w/w wskaźnika i obejmować będzie okres od dnia 1 stycznia danego roku.
5. W przypadku, gdyby w danym roku wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych okazał się ujemny – czynsz pozostaje bez zmian.
6. W roku podpisania umowy czynszu nie waloryzuje się.
7. Zgodnie z treścią Zarządzenia nr 31/2024 Nadleśniczego Nadleśnictwa Świebodzin z dnia 20 maja 2024 roku w sprawie zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Świebodzin, z późn. zm., minimalna wartość czynszu w danym roku obowiązywania umowy nie może być niższa niż 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) netto.
8. Czynsz minimalny wymagany jest w całości bez względu na liczbę dni w danym roku, w którym dzierżawca faktycznie będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy.
9. Wydierżawiający będzie wystawiał faktury do dnia 31 marca danego roku za dany rok kalendarzowy dzierżawy z 14-dniowym terminem płatności od daty wystawienia Dzierżawcy faktury VAT.
10. Przez rok kalendarzowy rozumie się okres czasu liczony od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
11. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktury za dzierżawę drogą elektroniczną na adres e-mail:
12. 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 wystawienia Dzierżawcy faktury VAT.
13. Czynsz dzierżawy płatny jest przelewem na konto Nadleśnictwa Świebodzin w BGŻ BNP PARIBAS numer **5820300045111000000286860**.
14. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy ustawowe odsetki za opóźnienie (art. 481 k.c.)
15. W przypadku niepodpisania protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie do 30 dni od podpisania umowy Dzierżawca poniesie comiesięczną „opłatę rezerwacyjną” o wartości 2 % stawki czynszu rocznego.

§ 5

1. Wszystkie podatki i opłaty wynikające z umowy obciążają Dzierżawcę.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną decyzję administracyjną obciążającą Wydierżawiającego kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od Dzierżawcy czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wydierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 Wydierżawiający 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 Wydierżawiający przekaże Dzierżawcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wydierżawiającego.
6. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Dzierżawca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

§ 6

1. Umowę dzierżawy zawiera się na czas nieokreślony począwszy od dnia 2024 r.
2. Każda ze Stron może rozwiązać umowę ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego za uprzednim 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać niniejszą umowę dzierżawy na mocy porozumienia sporządzonego w formie pisemnej – pod rygorem nieważności.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) jeśli Dzierżawca zalega dłużej niż 2 miesiące z zapłatą całości lub części czynszu, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni;
 - b) jeśli Dzierżawca pomimo wezwania nie wykonuje innych niż płatność czynszu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy;
 - c) jeśli Dzierżawca wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem lub niniejszą umową;
 - d) jeśli Wydierżawiający stwierdzi, że Dzierżawca dokonał zmian przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - e) jeśli Dzierżawca nie zastosuje się do poleceń i zarządzeń Służby Leśnej, po uprzednim pisemnym wezwaniu do określonych zachowań lub zarządzeń;
 - f) jeżeli Dzierżawca naruszył określony którykolwiek z zakazów lub nie dopełnił któregośkolwiek z obowiązków ujętych w umowie;
 - g) gdy nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy zostaną przeznaczone na cele restrykcyjne.
5. W przypadku gdy Dzierżawca dokonał siewów (sadzenia) przysługuje mu prawo zbiorów plonów z dzierżawionego gruntu, po uprzednim uzgodnieniu z Wydierżawiającym .
6. W przypadku śmierci dzierżawcy niniejsza umowa ulega wygaśnięciu.

§ 7

1. Po zakończeniu niniejszej umowy, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym – poza normalnym gospodarczym zużyciem – po uprzednim zdemontowaniu wszystkich naniesień (budynki, budowle, inne obiekty trwale lub nietrwale związane z gruntem). Dzierżawca nie ma prawa żądać zwrotu nakładów ani wystąpić o roszczenie odszkodowawcze za czynności związane z przywróceniem dzierżawionego terenu do stanu sprzed umowy dzierżawy, w szczególności nie może żądać od Wydierżawiającego zapłaty za usunięcie lub zdemontowanie wszystkich naniesień.
2. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy i jest zobowiązany usunąć je niezwłocznie, najpóźniej do dnia zdania przedmiotu dzierżawy.

3. 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, a także czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, Wydierżawiający uprawniony jest do dokonania wymienionych powyżej czynności na koszt Dzierżawcy, a Dzierżawca wyraża zgodę na jego obciążenie zobowiązując się do uiszczenia poniesionych kosztów przez Wydierżawiającego w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydierżawiającego.
4. Wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy, po zakończeniu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt i przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem naturalnego stopnia zużycia lub za zgodą Wydierżawiającego zmiany pozostawić, bez prawa żądania zwrotu nakładów i poniesionych jakichkolwiek kosztów.
5. W każdym przypadku wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy Strony sporządzają niezwłocznie protokół zdawczo-odbiorczy. W razie braku współdziałania bądź nieobecności którejkolwiek ze Stron, Strona obecna jest upoważniona do jednostronnego sporządzenia protokołu bez udziału drugiej Strony.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 2-4, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić przedmiot dzierżawy najpóźniej w dniu rozwiązania niniejszej umowy, w szczególności najpóźniej w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia.
7. Za okres faktycznego posiadania przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu bądź rozwiązaniu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości odpowiadającej **dwukrotnemu czynszowi**, jaki byłby należny za ten okres.

§ 8

1. Wydierżawiający upoważniony jest do wejścia na grunt będący przedmiotem umowy i kontrolowania sposobu zagospodarowania i użytkowania dzierżawionego terenu oraz przestrzegania warunków umowy w sposób nieuciążliwy dla Dzierżawcy.
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, Wydierżawiający 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.

§ 9

Zmiana warunków umowy, pod rygorem nieważności, wymaga formy pisemnej, w postaci aneksu do umowy podpisanego przez Strony. Nie dotyczy to zmiany czynszu w oparciu o § 4 umowy.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie, mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustaw i rozporządzeń wymienionych w § 3 ust. 1.
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 jakiegokolwiek 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

1. Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wyzierżawiającego.
2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie także po wygaśnięciu, rozwiązaniu, wypowiedzeniu, odstąpieniu od umowy lub dokonaniu innej równoważnej w skutkach czynności prawnej lub faktycznej.
3. W przypadku zgłaszania przez osoby trzecie roszczeń względem Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się przyłączyć do wszelkich postępowań sądowych, arbitrażowych lub mediacyjnych oraz zwolnić Wyzierżawiającego z obowiązku świadczenia. Dzierżawca jest odpowiedzialny względem Wyzierżawiającego za to, że osoby trzecie nie będą od niego żądać spełnienia świadczenia z powyższych tytułów.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i jeden dla Wyzierżawiającego.

§ 13

Administratorem danych osobowych jest Nadleśnictwo Świebodzin ul. Wojska Polskiego 3, 66-200 Świebodzin tel. 68 382 20 01. Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji niniejszej umowy, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Więcej informacji, na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej <https://swiebodzin.zielonagora.lasy.gov.pl/> lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki :

Załącznik nr 1 - Fragment mapy gospodarczej Nadleśnictwa Świebodzin z zaznaczonymi gruntami do dzierżawy.
Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo – odbiorczy.