

# UMOWA dzierżawy gruntu Nr SA.2217.13.2024

zawarta w dniu ..... r. w Przedlesiu pomiędzy:

**Skarbem Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwem Międzychód**, 64-400 Międzychód, Przedlesie 12, woj. wielkopolskie, NIP: 5950004328 zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

1. **Jarosława Szlachetkę** – Nadleśniczego Nadleśnictwa Międzychód,
2. przy udziale **Urszuli Kotyńskiej** – Głównego Księgowego Nadleśnictwa Międzychód.

a

.....  
NIP: ..... REGON .....

reprezentowaną przez: .....  
zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”,

zwanymi w treści umowy łącznie „**Stronami**”

**Platnikiem czynszu dzierżawy jest :**

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

## § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa, na podstawie art. 4 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 530.) jest zarządcą, stanowiących własność Skarbu Państwa nieruchomości oraz że, nieruchomości te są wolne od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń oraz oznaczona są w Planie Urządzania Lasu wg. stanu na dzień ..... r. jako:

Lp.	L-ctwo	Oddz.	Rodzaj użytku	Wydzierżawiona pow. ha	Obręb ewidencyjny		Nr arkusza ewid. gos/ewid.	Nr działki ewid.	Pow. całk. ha działki ewid.
					Nazwa	Nr			
1.	Muchocin	123l	B	0,2201	Strychy	0009	26/-	2399/11	0,2201

2. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do użytkowania opisane w § 1, pkt 1 **grunty wraz z budynkiem gospodarczym nr inw. 180/114 o pow. użytkowej 79,96 m2 celem użytkowania na potrzeby prowadzenia działalności rolnej, leśnej, łowieckiej, transportowej, usługowej lub magazynowej z wyłączeniem możliwości składowania odpadów, z prawem do posadowienia i utrzymania naniesień** za zapłatą umówionego czynszu.
3. Granice przedmiotu dzierżawy wyznaczone przez Wydzierżawiającego oznaczono na załączonym do niniejszej umowy, wyrzysie z mapy gospodarczej ( el-mapy) stanowiącym, **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie miejsce położenia przedmiotowego gruntu, oraz jego granice geodezyjne jak również zapoznał się ze stanem nieruchomości oraz stanem technicznym budynku gospodarczego wraz z wyposażeniem o nr inw. 180/114 znajdującym się w granicach nieruchomości i z tego tytułu, nie będzie wnosił żadnych roszczeń cywilno-prawnych w stosunku do Wydzierżawiającego. Budynek gospodarczy murowany z cegły, nieotynkowany, więźba dachowa drewniana, dach dwuspadowy pokryty dachówką cementową, posadzki cementowe i

klepiska. W skład budynku wchodzi trzy pomieszczenia oraz strych i piwnica na ok. 2/3 powierzchni zabudowy. W ścianach budynku znajduje się dziewięć metalowych okien oraz w górnej części trzy otwory ścienne zamykane drewnianymi drzwiczkami. Pomieszczenia gospodarcze zamykane dwoma drewnianymi drzwiami oraz drewnianą bramą. Do budynku podłączone jest energetyczne przyłącze napowietrzne, w budynku niesprawną instalacją elektryczną. Grunt ugorowany w części ogrodzony, na powierzchni zadrzewienia i zakrzaczenia z samosiewu.

5. Wyzierżawiający przekaze w dniu ..... r. Dzierżawcy przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego pomiędzy Stronami, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy, podpisany przez Dzierżawcę i przedstawicieli Wyzierżawiającego (miejscowy leśniczy i pracownik działu administracyjno - gospodarczego).

## § 2

Wyzierżawiający oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy uzyskał zgodę Dyrektora RDLP w Szczecinie znak sprawy: ZS.2217.1.250.2024, (art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991r, o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 530), pismo z dnia 02.09.2024 r.

## § 3

Umowa niniejsza obowiązuje od ..... roku, na czas nieoznaczony.

## § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować **grunty wraz z budynkiem gospodarczym nr inw. 180/114 o pow. użytkowej 79,96 m2 celem użytkowania na potrzeby prowadzenia działalności rolnej, leśnej, łowieckiej, transportowej, usługowej lub magazynowej z wyłączeniem możliwości składowania odpadów, z prawem do posadowienia i utrzymania naniesień** i nie może zmieniać ich przeznaczenia bez zgody Wyzierżawiającego.
2. Niedozwolone jest korzystanie z opisanych w § 1 pkt. 1 gruntów dla innych celów niż określone w § 1 pkt. 2 umowy, oddawanie ich przez Dzierżawcę osobom trzecim do bezpłatnego korzystania lub poddzierżawianie, jak również korzystanie z nich w sposób naruszający przepisy o ochronie środowiska i ochronie przyrody.
3. Postanowienie ust. 2 nie narusza uprawnień Dzierżawcy do zlecenia czynności konserwacyjnych oraz wykonywania napraw i usuwania awarii wybranemu przez siebie partnerowi technicznemu.
4. Dzierżawca nie ma prawa wznosić na dzierżawionym gruncie jak również na terenie bezpośrednio do niego przyległym jakiegokolwiek obiektów budowlanych bez zgody Wyzierżawiającego. Rodzaj oraz ilość elementów zabudowy dopuszczalnych do posadowienia na przedmiotowym gruncie określa Wyzierżawiający. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na własny koszt wszelkich zezwoleń niezbędnych do posadowienia obiektów budowlanych, wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zasady uzyskania zgody wydawanej od Wyzierżawiającego na nakłady inwestycyjne lub remontowe w dzierżawionym obiekcie budowlanym oraz zasad ich rozliczeń po zakończeniu będą regulować każdorazowo odrębne umowy zawarte pomiędzy Stronami.
5. Dzierżawca zobowiązany jest użytkować dzierżawiony teren w sposób nienaruszający przepisów niżej wymienionych ustaw:
  - a) z dnia 28 września 1991 r. o lasach. (tekst jednolity: Dz. U z 2024 r. poz. 530).
  - b) z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 82
  - c) z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
  - d) z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).
6. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo pożarowe na przedmiotowym terenie oraz terenie bezpośrednio do niego przyległym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024, poz. 275), Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 lipca 2010 r. w sprawie ochrony

przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 822) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad przeciwpożarowego zabezpieczenia lasów (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1065).

7. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia Wydierżawiającemu swobodnego korzystania z przedmiotowych gruntów w celu prowadzenia gospodarki leśnej.
8. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej w granicach obowiązujących przepisów.
9. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać ład i porządek na przedmiotowym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
10. Dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo osób przebywających na wydierżawionych gruntach.
11. Dzierżawca zobowiązany jest przy użyciu własnych sił i środków wykonać bieżące naprawy, konserwacje i ulepszenia przedmiotu dzierżawy wcześniej zgłaszając na piśmie Wydierżawiającemu potrzebę ich wykonania, a po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i spisaniu przez Strony stosownego porozumienia może przystąpić do robót.
12. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot umowy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją.
13. W razie wykonania przez Dzierżawcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 4 ust. 11 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny nieruchomości Strony sporządzą aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego.
14. Dzierżawca jest obowiązany w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w celu dokonania okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania.
15. Jeżeli przedmiot umowy wymaga wykonania napraw obciążających Dzierżawcę, Wydierżawiający zawiadamia Dzierżawcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić mu nieruchomość w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wydierżawiający jest obowiązany pozostawić przedmiot umowy w stanie w jakim znajdował się w chwili przekazania.
16. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydierżawiającego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydierżawiający ma prawo wejść do nieruchomości, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
17. Dzierżawca ma obowiązek użytkować teren przedmiotu dzierżawy w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów i gruntów leśnych.
18. Dzierżawca nie ma prawa bez zgody Wydierżawiającego dokonywać jakiegokolwiek usuwania drzew i krzewów na wydierżawionym terenie.
19. W przypadku uzyskania zgody Wydierżawiającego na niezbędne usunięcie drzew i krzewów, wycinki i ich zrywki we wskazane miejsce dokona Dzierżawca własnym kosztem i staraniem pod technicznym nadzorem Wydierżawiającego, przy czym pozyskane drewno pozostaje w dyspozycji i własności Wydierżawiającego.

## § 5

1. **Roczny czynsz dzierżawny za użytkowanie gruntów wraz z budynkiem gospodarczym nr inw. 180/114 wynosi netto ..... zł – słownie: ..... groszy netto - brutto ..... złotych – słownie: ..... brutto.**
2. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego została ustalona w oparciu o wybór oferty, w trybie nieograniczonego przetargu ofert pisemnych (kopia protokołu z przetargu - załącznik nr 3), który odbył się w siedzibie Wydierżawiającego w dniu .....2024 r.
3. Do wartości rocznego czynszu określonego w § 5 pkt 1 Wydierżawiający doliczy podatek VAT w obowiązującej wysokości i obciąży nim Dzierżawcę.
4. Dzierżawca zapłaci czynsz wraz z podatkiem VAT w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury, przez Wydierżawiającego.

5. W przypadku opóźnienia w dokonaniu wpłaty czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest, bez dodatkowego wezwania do uiszczenia należnego czynszu z ustawowymi odsetkami.
6. Czynsz dzierżawny za lata następne za grunty objęte umową, nie może być mniejszy niż określony w dniu spisania niniejszej umowy.
7. Faktura za czynsz dzierżawny będzie wystawiana przez Wydierżawiającego w terminie do 28 lutego danego roku.
8. Ustalony czynsz w stosunku rocznym będzie corocznie automatycznie waloryzowany począwszy od **01 stycznia 2025 r.** (bez konieczności spisania aneksu) o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Prezesa GUS za rok uprzedni, a dla dzierżawionego gruntu wg wolnorynkowej ceny na rynku lokalnym za 1 q żyta po żniwach poprzedzających rok dzierżawny. Kwota dzierżawy na rok nie może być niższa niż koszty ponoszone przez Wydierżawiającego na utrzymanie nieruchomości. Jeżeli wskaźnik inflacji jest niższy od kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości to czynsz podlega automatycznemu zrewaloryzowaniu o wskaźnik wzrostu kosztów utrzymania.
9. Niezależnie od opłat wymienionych w § 5 pkt 1 Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez cały okres trwania niniejszej umowy, wszelkich świadczeń publiczno-prawnych istniejących i mogących powstać w związku z przedmiotem Dzierżawy, należnych od Dzierżawcy w świetle obowiązujących przepisów prawa podatkowego na rzecz właściwego Urzędu Gminy.
10. W przypadku gdy obowiązek zapłaty podatku będzie nałożony na Wydierżawiającego czynsz, o którym mowa w § 5 pkt 1 zostanie powiększony o kwotę stanowiącą równowartość zapłaconego zobowiązania podatkowego lub kwotę innych opłat mogących powstać w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę, co nie wymaga aneksowania umowy.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do zgłoszenia przedmiotu dzierżawy w terminie czternastu dni od dnia podpisania umowy do właściwego Urzędu Gminy ze względu na miejsce położenia nieruchomości celem opodatkowania dzierżawionych gruntów bez względu na fakt występowania lub zwolnienia podatku.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z przedmiotu dzierżawy, a w szczególności opłat za dostawy energii, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości stałych, opłat telefonicznych i internetowych, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
13. Dzierżawca zobowiązany jest złożyć Wydierżawiającemu do dnia 31 grudnia każdego roku dzierżawy, zaświadczenie z właściwej terytorialnie gminy o nie zaleganiu z podatkiem od nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy.
14. W przypadku zalegania z płatnością czynszu, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu bez dodatkowego wezwania, ustawowe odsetki oraz rekompensatę w wysokości 40 euro na podstawie ustawy z dnia 8 marca 2013 r. – o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 poz. 1790).

## § 6

Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

- Dzierżawca opóźnia się z płatnością czynszu dzierżawy ponad 1 miesiąc, bez obowiązku wyznaczania dodatkowego terminu na zapłatę czynszu,
- Dzierżawca nie wykonał zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy,
- Wystąpią inne niezależne od Wydierżawiającego okoliczności, które będą dawały podstawę do rozwiązania umowy, jak wejście w życie przepisów o reprivatyzacji
- Ogłoszono upadłość Dzierżawcy lub otwarto jego likwidację,
- Dzierżawca nie wywiązuje się na bieżąco z obowiązku uiszczenia podatku od nieruchomości bądź innego podatku lokalnego należnego samorządom.

## § 7

1. Niniejszą umowę każda ze stron może rozwiązać za pisemnym trzymiesięcznym okresem wypowiedzeniem, za wyjątkiem sytuacji opisanych w § 6 niniejszej umowy.
2. Termin biegu wypowiedzenia, liczy się z dniem wpływu do siedziby Wydierżawiającego pisemnego wypowiedzenia od Dzierżawcy, lub jego skutecznego doręczenia Dzierżawcy.
3. Strony przewidują również prawo rozwiązania w/w umowy za porozumieniem stron.

## § 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo -odbiorczym przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania) najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. Wydzierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy, które powstały bez zgody Wydzierżawiającego.
2. W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający na wniosek Dzierżawcy może przedłużyć termin przekazania przedmiotu dzierżawy do 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. W powyższym przypadku do czasu wydania nieruchomości Dzierżawca jest zobowiązany bez wezwania, do zapłaty za dany okres, czynsz dzierżawny określony w niniejszej umowie.
3. W przypadku nie usunięcia ulepszeń wykonanych bez zgody Wydzierżawiającego i braku uporządkowania nieruchomości przez Dzierżawcę w terminie określonym § 8 pkt 1 i pkt 2 niniejszej umowy Wydzierżawiający ma prawa do usunięcia ulepszeń i uporządkowania przedmiotu dzierżawy na koszt Dzierżawcy, który zobowiązuje się do ich zapłacenia w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury za te prace.
4. Dzierżawca obowiązany będzie pokryć szkody powstałe na skutek nieprzestrzegania zapisów niniejszej umowy. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokolarnie, wspólnie przez Strony, a gdyby Dzierżawca uchylił się od spisania protokołu, Wydzierżawiający będzie uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie wyceny licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego, powołanego przez Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylenia się jednej ze Stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze Stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie przedmiotu dzierżawy na cele określone w § 1 pkt 2 bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych i w przypadku poniesienia z tego tytułu przez Wydzierżawiającego jakiegokolwiek szkody, Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.
7. Dzierżawca nie ma prawa żądać od Wydzierżawiającego zwrotu wszelkich nakładów poniesionych przez siebie w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, ani jakichkolwiek odszkodowań oraz ewentualnych utraconych korzyści w przypadku rozwiązania niniejszej umowy przed terminem, na który została zawarta lub w przypadku jej wygaśnięcia bądź wypowiedzenia.

## § 9

1. Wydzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody jakie mogą powstać i wypadkom jakim mogą ulec osoby przebywające na gruntach objętych niniejszą umową oraz inne szkody na skutek pożaru lasu, wiatrołomów i wywrotów drzew jak również szkodliwego dla zdrowia działania flory leśnej.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania w każdym czasie ( przynajmniej raz w roku ), kontroli sposobu wykonania umowy, potwierdzonej protokołem kontroli, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

## § 10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego (w terminie 14 dni kalendarzowych) poinformowania Wydzierżawiającego, w okresie trwania umowy dzierżawy, o każdej zmianie mającej skutek prawny na zapisy niniejszej umowy tj. zmianie adresu Dzierżawcy i ewentualnym przejściu zobowiązań płatniczych przez innego płatnika.
2. W razie zaniedbania wykonania tego obowiązku przez Dzierżawcę, korespondencję wysłaną na ostatni adres Dzierżawcy listem za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się, za doręczoną przez Wydzierżawiającego.

## § 11

1. Wyzierżawiający oraz Dzierżawca zobowiązują się do zachowania w tajemnicy, wszelkich informacji dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, tzn.-prawnych oraz finansowych.
2. Powyższe ustalenie, nie dotyczy jednostek organizacyjnych Wyzierżawiającego tzn. Państwowego Gospodarstwa Leśnego – Lasy Państwowe.

## § 12

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla jej ważności formy pisemnej w postaci aneksu – za wyjątkiem zapisu w **§ 5 pkt 8 i pkt 10**.

## § 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego dot. dzierżawy.

## § 14

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy terytorialnie dla Wyzierżawiającego.

## § 15

Załączniki do niniejszej umowy:

1. Wzrys z mapy gospodarczej Wyzierżawiającego (el- mapy) z oznaczoną lokalizacją przedmiotu dzierżawy - załącznik nr 1,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy - przekazania przedmiotu umowy - załącznik nr 2,
3. Kopia protokołu z przetargu- załącznik nr 3,
4. Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych – załącznik nr 4.

## § 16

Umowę niniejszą spisano w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
/ Wyzierżawiający /

.....  
/ Dzierżawca /