

# UMOWA DZIERŻAWY

NR .....

**zawarta w dniu ..... r. w Nowogardzie pomiędzy:**

Skarbem Państwa PGL LP- Nadleśnictwem Nowogard z siedzibą w Nowogardzie przy ul. Radosława 11, NIP 859-000-36-17, REGON: 810539249 zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez:

**Nadleśniczego – Tadeusza Piotrowskiego**

**a**

....., **zam.** .....

legitymujący się .....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

w oparciu o: ustawę kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1610 z późn. zm.), ustawę z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2024 poz. 530), zgodę Dyrektora RDLP w Szczecinie znak spr.: ZS.2217.438.2018 z dnia 08.10.2018 r.

## **§ 1.**

**1. Wydierżawiający** oświadcza, że jest zarządcą opisanych poniżej nieruchomości gruntowych będących własnością Skarbu Państwa:

Lp.	Obręb leśny	Oddział/ pododdział	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Rodzaj gruntu	Pow. [ha]
1.	Czermnica	296 j	Osina	Redostowo	cz. dz. 296/1	R IV b	0,8719
2.	Czermnica	296 l	Osina	Redostowo	cz. dz. 296/2	R IV b	0,6586

Łączna powierzchnia wynosi 1,5305 ha.

**2. Nieruchomości** oznaczono na wyrysie z mapy gospodarczo-ewidencyjnej Nadleśnictwa w skali 1:5000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

## **§ 2.**

**1. Wydierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** bierze w dzierżawę nieruchomości opisane w § 1 zwane dalej „przedmiotem dzierżawy”.

**2. Dzierżawca** oświadcza, że miejsce położenia i stan przedmiotu dzierżawy są mu znane oraz nie wnosi żadnych zastrzeżeń z tego tytułu.

**3. Wydierżawiający** oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w §1 jest wolny od wszelkich obciążeń i ograniczeń.

### § 3.

Przedmiot dzierżawy **Dzierżawca** będzie użytkował zgodnie ze zgodą **Dyrektora RDLP w Szczecinie znak spr.: ZS.2217.1.438.2018 z dnia 08.10.2018 r.** z przeznaczeniem do użytkowania rolniczego.

### § 4.

**1. Dzierżawca** jest zobowiązany w szczególności do:

1) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem z zachowaniem najwyższej staranności i w sposób nie powodujący jego pogorszenia,

2) zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. 2024. 275 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. 2023 poz. 822 z późn. zm. ),

3) utrzymania ładu i porządku (również w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu dzierżawy),

4) zagospodarowania i użytkowania przedmiotu dzierżawy oraz stosowania się do wszelkich zarządzeń porządkowych **Wydzierżawiającego** wydanych w granicach obowiązującego prawa,

5) korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób nie naruszający przepisów o ochronie przyrody i ochronie środowiska.

### § 5.

**1. Dzierżawca** jest odpowiedzialny za wszelkie szkody mogące powstać w przedmiocie dzierżawy w związku z realizacją niniejszej umowy.

**2. Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałe wypadki i szkody w mieniu i na osobach korzystających z przedmiotu dzierżawy oraz terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego; **Dzierżawca** zwalnia **Wydzierżawiającego** z takiej odpowiedzialności.

### § 6.

Przekazanie nieruchomości zostanie dokonane w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, spisany pomiędzy stronami niniejszej umowy.

## § 7.

- 1. Dzierżawca** nie ma prawa bez uprzedniej zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:
  - 1) oddawać przedmiotu dzierżawy w dalszą dzierżawę lub najem osobom trzecim w całości lub w części;
  - 2) oddawać przedmiotu dzierżawy w całości lub częściowo osobom trzecim do bezpłatnego korzystania lub używania;
  - 3) usuwać, wycinać ani uszkadzać zadrzewień i zakrzewień.
- 2.** Niezależnie od postanowień określonych w ust.1 **Dzierżawca** nie ma prawa zmieniać przeznaczenia lub substancji przedmiotu dzierżawy, jak również korzystać z przedmiotowych gruntów w sposób naruszający przepisy o ochronie środowiska, o ochronie przyrody oraz ustawy o lasach ani też korzystać z niego w inny sposób lub w innym celu, niż wskazane w Umowie.
- 3. Dzierżawca** nie może korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- 4. Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów w inny sposób niż określonych w niniejszej umowie.

## § 8.

- 1. Wydierżawiający** zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale przedstawicieli **Dzierżawcy** celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
- W przypadku uchylenia się **Dzierżawcy** od udziału w kontroli, **Wydierżawiający** upoważniony jest do samodzielnego przeprowadzenia kontroli.
- Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów niezgodnie z ich przeznaczeniem. W razie poniesienia jakiegokolwiek szkody z tego tytułu przez **Wydierżawiającego Dzierżawca** wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.
- Oszacowanie szkód będzie dokonywane wspólnie protokolarnie, a gdy **Dzierżawca** uchyli się od spisania protokołu ustalającego szkody, **Wydierżawiający** będzie uprawniony dochodzić od **Dzierżawcy** pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez własne służby.

## § 9.

1. Czynnosc dzierżawny strony ustalają na kwotę ..... zł rocznie netto. Do czynszu zostanie każdorazowo doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.

2. Faktura za rok 2024 zostanie wystawiona w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy.
3. W przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy w trakcie roku kalendarzowego czynsz naliczany jest proporcjonalnie.
4. Określona w ust. 1 stawka czynszu będzie w każdym roku podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego; Strony ustalają, iż pierwsza waloryzacja dokonana będzie w roku 2025.
5. Podwyższenie wysokości czynszu na zasadach określonych w ust. 4 nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. O wysokości czynszu za dany rok **Dzierżawca** będzie informowany poprzez doręczenie faktury VAT.
6. W przypadku braku wzrostu cen lub spadku cen, o którym mowa w ust. 4 **Dzierżawca** zobowiązany będzie do zapłaty czynszu według ostatnio obowiązującej podwyższonej stawki czynszu.
7. Stawka czynszu podwyższana będzie corocznie, z mocą obowiązywania od 1 stycznia. Czynsz płatny jest za dany rok w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury, na konto **Wydzierżawiającego** wskazane w fakturze lub gotówką w kasie jego siedziby. Faktura wystawiana jest do 10 lutego każdego roku.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu **Dzierżawca** zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia bez odrębnego wezwania.
9. **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
10. Za spełnienie świadczenia przez **Dzierżawcę** Strony uznają dzień wpływu należności na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** lub wpłaty należności w kasie **Wydzierżawiającego**.

#### § 10.

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 9, za okres od dnia zawarcia umowy do daty jej ustania, **Dzierżawca** zobowiązuje się do ponoszenia zgodnie z obowiązującymi przepisami wszelkich należności publiczno-prawnych, deklarowania i opłacania właściwego podatku należnego samorządom lokalnym lub innym organom czy instytucjom.
2. W przypadku, gdyby obowiązek zapłaty podatku lub innej daniny publiczno-prawnej został nałożony na **Wydzierżawiającego** jako jednostkę Lasów Państwowych czynsz, o którym mowa w § 9, zostanie powiększony o kwotę pozostałego lub już zapłaconego zobowiązania podatkowego, jak również o kwotę innych opłat mogących powstać w związku z realizacją niniejszej umowy lub korzystaniem z przedmiotu dzierżawy przez **Dzierżawcę**.

3. W przypadku obciążenia **Wydierżawiającego** opłatami dodatkowymi, kosztami lub daninami, z wyłączeniem podatku lub daniny, o których mowa w ust. 2, przed wystawieniem faktury **Wydierżawiający** poinformuje pisemnie **Dzierżawcę** o wysokości tych opłat oraz przedstawi zwięzłe uzasadnienie tego obciążenia.

#### § 11.

Umowa obowiązuje na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia ..... r.

#### § 12.

Strony ustalają, że umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany w formie pisemnej lub w każdym czasie za zgodą stron.

#### § 13.

1. **Wydierżawiający** może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w drodze jednostronnego oświadczenia woli w przypadku:
- 1) naruszenia przez **Dzierżawcę** istotnych postanowień niniejszej umowy,
  - 2) **Dzierżawca** zalega z płatnością czynszu ponad 2 miesiące,
  - 3) zaistnienia innych okoliczności niezależnych od **Wydierżawiającego** - w tym zmiany przepisów, gdy natychmiastowe rozwiązanie umowy będzie konieczne dla zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa.
2. W przypadku wypowiedzenia, wygaśnięcia, ustania bądź rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1 jak również jej wygaśnięcia lub rozwiązania z innych przyczyn, **Dzierżawcy** nie będzie przysługiwało żadne odszkodowanie ani roszczenie o zwrot poniesionych na Przedmiot Umowy nakładów lub jakichkolwiek kosztów od **Wydierżawiającego**.

#### § 14.

1. Po ustaniu dzierżawy, **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym – ponad stan wynikający z normalnego zużycia – zgodnie z protokołem przekazania przedmiotu dzierżawy.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy zostanie dokonany na podstawie protokołu przekazania w ustalonym przez **Wydierżawiającego** terminie – nie później jednak niż w ciągu 7 dni od ustania umowy.
3. Odmowa podpisania protokołu przekazania przez **Dzierżawcę** lub uchybienie terminowi do sporządzenia takiego protokołu upoważnia **Wydierżawiającego** do przyjęcia przedmiotu dzierżawy na podstawie jednostronnego protokołu - bez obowiązku zawiadomienia **Dzierżawcy** o terminie dokonania tej czynności.

4. W przypadku, gdy po rozwiązaniu umowy, **Dzierżawca** nie przywróci przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, **Wydzierżawiający** po bezskutecznym wezwaniu **Dzierżawcy**, będzie uprawniony do wykonania wskazanych czynności na koszt i niebezpieczeństwo **Dzierżawcy**.
5. Jeżeli po ustaniu dzierżawy **Dzierżawca** nie dokona zwrotu przedmiotu dzierżawy w ustalonym terminie zobowiązany jest zapłacić **Wydzierżawiającemu** odszkodowanie w wysokości jednokrotnej wartości stawki czynszu rocznego za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości i na zasadach określonych w § 9.

### § 15.

1. **Dzierżawca** zrzeka się wszelkich roszczeń wobec **Wydzierżawiającego** w przypadku kradzieży lub innego czynu dokonanego na szkodę **Dzierżawcy** w przedmiocie dzierżawy lub jego okolicach.
2. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z działaniem siły wyższej.
3. Wszelkie wypadki losowe, jak również działania osób trzecich obciążają skutkami wyłącznie **Dzierżawcę**. **Dzierżawcy** nie będą przysługiwały wobec **Wydzierżawiającego** żadne roszczenia z tego tytułu.
4. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki oraz inne szkody jakie mogą powstać i jakim mogą ulec **Dzierżawca** oraz osoby trzecie na dzierżawionym terenie, a także na gruntach przyległych oraz drogach dojazdowych; **Wydzierżawiający** nie odpowiada także za utracone przez **Dzierżawcę** korzyści z jakichkolwiek tytułów, a także za szkody spowodowane biotycznymi i abiotycznymi czynnikami środowiska.
5. W razie, gdyby jakikolwiek podmiot trzeci z uwagi na szkodę poniesioną w związku lub na skutek realizacji przedmiotu dzierżawy przez **Dzierżawcę**, zwrócił się z roszczeniem przeciwko **Wydzierżawiającemu**, **Dzierżawca** obowiązany jest podjąć wszelkie starania mające za cel zmniejszenie negatywnych skutków dla **Wydzierżawiającego** w tym, w zakresie podjęcia niezbędnych kroków prawnych oraz działań faktycznych, a w razie zaistnienia sporu sądowego – wstąpić do postępowania po stronie **Wydzierżawiającego**.
6. W razie poniesienia przez **Wydzierżawiającego** jakichkolwiek kosztów związanych ze zdarzeniami, o których mowa w ust. 3, **Dzierżawca** obowiązany jest zwrócić je **Wydzierżawiającemu** w pełnej wysokości, po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu **Dzierżawcy** o wysokości kosztów i ich udokumentowaniu.

### § 16.

1. Wszelkie dokonane przez **Dzierżawcę** nakłady na przedmiot dzierżawy lub ich wartość nie podlegają zwrotowi, chyba że strony na piśmie umówią się inaczej.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest do usunięcia na własny koszt, z gruntu ewentualnych naniesień dokonanych przez **Dzierżawcę** z chwilą rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy dzierżawy.
3. W przypadku gdy **Dzierżawca** nie usunie naniesień w określonym terminie **Wydzierżawiający** ma prawo do usunięcia tych naniesień na koszt **Dzierżawcy**.

#### § 17.

1. Korespondencję skierowaną do **Dzierżawcy** na adres określony w niniejszej umowie lub na inny wskazany pisemnie przez **Dzierżawcę** adres zwróconą do **Wydzierżawiającego** jako nie podjętą - uznaje się za doręczoną z datą nadania (data stempla pocztowego).
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest zawiadomić **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu w terminie 3 dni od zaistnienia powyższej okoliczności.

#### § 18.

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących działalności **Wydzierżawiającego** uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy, w tym, w szczególności w zakresie treści niniejszej umowy oraz uzgodnień finansowych.
2. Strony zobowiązują się do współdziałania celem prawidłowej realizacji postanowień niniejszej umowy.

#### § 19.

Wszelkie opłaty mogące wyniknąć z niniejszej umowy – w tym świadczenia publicznoprawne – ponosi **Dzierżawca**.

#### § 20.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 22.

W razie sporów pomiędzy stronami nie dających się rozwiązać w drodze negocjacji, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

#### § 23.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1) Wrys z mapy ewidencyjno-gospodarczej Nadleśnictwa w skali 1:5000, z oznaczeniem nieruchomości gruntowej.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**



Załącznik 1.

1:5 000

Nadleśnictwo Nowogard  
Mapa ewidencyjno-gospodarcza



sporządził: Rafał Maruszewski