

UMOWA NA DZIERŻAWĘ GRUNTU ROLNEGO

NR ZG.....

zawarta w dniu _____ w Bucharzewie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Sieraków z siedzibą w Bucharzewie, Bucharzewo 153, 64 - 410 Sieraków, NIP 787-00-07-165, REGON 632196548, reprezentowanym przez:

Aleksandrę Naparty – Nadleśniczego Nadleśnictwa Sieraków
zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

..... (imię i nazwisko), PESEL, zamieszkały/a pod adresem: ul.
....., prowadzący/a działalność rolniczą NIP,
REGON, zwany/a dalej „**Dzierżawcą**”

zwani dalej również łącznie „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna „**Stroną**”

została zawarta umowa (dalej jako „**Umowa**”) o następującej treści:

§ 1

[Przedmiot Umowy]

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest dzierżawa powierzchni nieruchomości (części nieruchomości), zgodnie z poniższym zestawieniem.
2. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca bierze w dzierżawę **następujące grunty**:

Lp.	Adres leśny	Gmina	Nazwa obrębu ewidencyjnego	Nr działki	Nr KW	Kategoria i klasa użytku w EGiB	Powierzchnia gruntu w ha
1							
2							
3							
4							
						Razem powierzchnia działek:	

położone w Leśnictwie _____ (dalej łącznie zwane „**Nieruchomością**”).

3. Granice stanowiące przedmiot dzierżawy oznaczono kolorem zielonym na załączonym do niniejszej umowy wyrysie z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Sieraków w skali 1:5000.
4. Wydzierżawiający określa sposób dojazdu do dzierżawionego gruntu zgodnie z załączoną mapką – załącznik Nr 3 do umowy.

§ 2

[Oświadczenia Stron]

1. Wyzierżawiający oświadcza, że:
 - 1) z mocy prawa jest zarządcą Nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa,
 - 2) na zawarcie Umowy zgodę wyraził Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu pismem Nr _____ z dnia _____, które stanowi integralną część niniejszej Umowy,
 - 3) Nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie Umowy,
 - 4) Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni / pośredni* dojazd do drogi publicznej,
 - 5) Nieruchomość nie jest / jest* objęta Planem Urządzenia Lasu z dnia,
 - 6) Nieruchomość przeznaczona jest do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ,
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) miejsce położenia, granicę i powierzchnię wydzierżawionej Nieruchomości oraz jej stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu kierował żadnych roszczeń w stosunku do Wyzierżawiającego;
 - 2) zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (oraz ustawy z dnia z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

§ 3

[Cel dzierżawy]

1. Dzierżawca bierze w dzierżawę Nieruchomość wyłącznie dla celów:

prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.
2. Posadowienie obiektu niezwiązanego trwale z gruntem może nastąpić wyłącznie za zgodą Wyzierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku zamiaru posadowienia na Nieruchomości obiektu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia u Wyzierżawiającego pisemnego wniosku wraz z projektem obiektu (wraz z wymiarami oraz wizualizacją), w tym projektem umiejscowienia tego obiektu na Nieruchomości. Po wyrażeniu zgody przez Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zezwolenie właściwych organów administracji lub innych podmiotów, jeśli uzyskania takiej zgody wymagają przepisy prawa.

§ 4

[Obowiązki Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązuje się:
 - 1) korzystać z Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz celem niniejszej Umowy,
 - 2) nie oddawać przedmiot dzierżawy lub jego część w poddzierżawę lub do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 3) nie stawiać na Nieruchomości jakichkolwiek obiektów związanych z gruntem (choćby przejściowo). Posadowienie na Nieruchomości obiektu nie związanego z gruntem może nastąpić wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności i tylko wyjątkowo,
 - 4) utrzymywać urządzenia, w tym rowy melioracyjne w należyтым stanie technicznym,
 - 5) posiadać stosowne pozwolenia administracyjne w przypadku prowadzenia działalności rolniczej wymaganej odpowiednich pozwoleń.
2. Dzierżawca nie ma prawa zmienić sposobu użytkowania Przedmiotu Umowy.

§ 5

[Uprawnienia Dzierżawcy]

Celem prawidłowego wykonania Umowy Dzierżawca ma prawo poruszać się pojazdami mechanicznymi po drogach i duktach leśnych łączących Nieruchomość z drogami publicznymi.

§ 6

[Uprawnienia Wydierżawiającego]

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu Umowy celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej Umowy.
2. Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu nakładów lub ulepszeń dokonanych na Nieruchomości przez Dzierżawcę lub ich równowartości.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane w przedmiocie umowy przez działalność dzierżawcy, przez zwierzynę łowną i inne przyczyny niezawinione przez Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu ewentualnych szkód, powstałych z wiatrołomów, śniegołomów, pożarów itp.
5. Wydierżawiający ma prawo wstępu na Nieruchomość w każdej chwili w celu kontroli stanu Nieruchomości.

§ 7

[Czynsz]

1. Z tytułu Umowy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu roczny czynsz.
2. Roczny czynsz Strony ustalają w wysokości _____ zł (słownie: _____) netto, powiększony o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Tytułem czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązuje się płacić corocznie Wydierżawiającemu wyliczoną kwotę w terminie do 21 dni od daty wystawienia faktury. Pierwsza faktura zostanie

wystawiona przez Wdzierżawiającego w terminie do 14 dni od podpisania umowy. Czynsz dzierżawny płatny jest z góry za dany rok dzierżawy. Za termin płatności uznaje się dzień zarachowania środków na rachunku bankowym Wdzierżawiającego.

4. Termin wystawienia kolejnych faktury VAT przypada do ostatniego dnia marca danego roku.
5. Pierwszy czynsz zostanie rozliczony proporcjonalnie.
6. Stawka czynszu w trakcie trwania Umowy będzie waloryzowana corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim opublikowany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
7. Pierwsza waloryzacja nastąpi w _____ roku. W przypadku wskaźnika ujemnego wysokość czynszu pozostaje bez zmian.
8. Całkowity czynsz Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić na rachunek bankowy Wdzierżawiającego nr _____ lub w kasie Wdzierżawiającego.
9. W przypadku zalegania z płatnością Dzierżawca zapłaci Wdzierżawiającemu ustawowe odsetki za zwłokę bez dodatkowego wezwania.
10. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy przed końcem roku kalendarzowego czynsz zostanie rozliczony proporcjonalnie do okresu dzierżawy w ostatnim roku trwania Umowy.
11. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 3 i 4, Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 9) do zapłaty Wdzierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartości kwoty:
 - a) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
 - b) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
 - c) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.
12. Równowartość kwoty rekompensaty, o której mowa w ust. 11, jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ust. 1a ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniu w transakcjach handlowych.
13. Roszczenie o rekompensatę, o której mowa w ust. 11 nie może być zbyte.

§ 8

[Świadczenia publicznoprawne]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich należności podatkowych oraz świadczeń publicznych przypadających z tytułu zawarcia Umowy oraz używania Nieruchomości według obowiązujących przepisów.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do składania deklaracji i płacenia podatków lokalnych, dotyczących przedmiotu dzierżawy w Gminie, na terenie której znajduje się przedmiot dzierżawy.
3. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na Wdzierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez Wdzierżawiającego podatku

powiększona zostanie kwota czynszu, o którym mowa w § 7 niniejszej umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 9

[Kary umowne]

1. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku uzyskania zgody Wydierżawiającego na posadowienie obiektu niezwiązanego trwale z gruntem lub uzyskania zezwoleń właściwych organów władzy publicznej lub osób trzecich, Wydierżawiający uprawniony jest naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 20% wartości czynszu za dany rok.
2. W przypadku wykorzystania przez Dzierżawcę Nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie Wydierżawiający uprawniony jest naliczyć Dzierżawcy karę umowną w wysokości 20% wartości czynszu za dany rok.
3. Wydierżawiający może dochodzić od Dzierżawcy odszkodowania przekraczającego wysokość zastosowanej kary umownej, na zasadach ogólnych.

§ 10

[Czas trwania Umowy]

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia **31.12.2035 r.** począwszy od dnia zawarcia Umowy.
2. Wydierżawiający może rozwiązać Umowę za 3-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca w przypadku wystąpienia potrzeb gospodarczych lub ustawowych Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w każdym poniższych przypadkach:
 - a) uniemożliwienia zachowania celów i zadań gospodarki leśnej określonych w planie urządzenia lasu,
 - b) korzystania z gruntów w sposób sprzeczny z Umową lub przepisami prawa, w tym zmiany charakteru lub przeznaczenia gruntu,
 - c) oddania Przedmiotu Dzierżawy lub jego części w poddzierżawę lub do korzystania osobie trzeciej, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - d) w innych sytuacjach szczególnych, w szczególności braku odpowiednich zezwoleń wymaganych przepisami prawa,
 - e) prowadzeniu Prac w sposób sprzeczny z przepisami powszechnie obowiązującego prawa oraz zgodą Dyrektora RDLP w Poznaniu.
4. Wydierżawiający nie musi wyznaczać Dzierżawcy dodatkowego terminu na usunięcie naruszeń w sytuacjach o których mowa w ust. 3 powyżej.
5. Wydierżawiający ma prawo jednostronnego rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, to jest bez zachowania okresu wypowiedzenia również, w przypadku stwierdzenia używania Nieruchomości (w tym również obiektów posadowionych na Nieruchomości) przez Dzierżawcę niezgodnie z Celem dzierżawy lub niezgodnie z Zasadami kształtowania krajobrazu, po uprzednim pisemnym wezwaniu do podjęcia właściwych działań lub zaniechania naruszeń.

6. W razie nieopłacenia przez Dzierżawcę czynszu w terminie ustalonym w § 6 oraz w razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków Umowy, innych niż wskazane w ust. 3 powyżej, Wyzierżawiający ma prawo jednostronnie i niezwłocznie Umowę rozwiązać. Obowiązku pisemnego wezwania do podjęcia właściwych działań lub zaniechania naruszeń nie stosuje się.
7. Wypowiedzenie Umowy lub jej rozwiązanie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. W przypadku śmierci Dzierżawcy umowa wygasa.

§ 11

[Zasady kształtowania krajobrazu]

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować Nieruchomości według wszelkich zasad i prawideł racjonalnej gospodarki, a w szczególności:
 - 1) używać Nieruchomość zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy;
 - 2) wykonywać prace pielęgnacyjne na Nieruchomości;
 - 3) wykonywać konserwacje istniejących urządzeń znajdujących się na Nieruchomości lub obiektów, o których mowa w § 3 ust. 2 Umowy;
 - 4) umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód oraz dla ustawiania znaków żeglugowych lub hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;
 - 5) zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający powszechne z niej korzystanie, a w tym w szczególności nie będzie grodził nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, a także nie będzie zakazywał lub uniemożliwiał przechodzenia przez ten obszar;
 - 6) stosować się w zakresie objętym pkt. 1) – 5) powyżej do zaleceń właściwych miejscowo i rzeczowo organów administracji publicznej.
2. Dzierżawca ma obowiązek utrzymywania porządku i utylizacji odpadów pozostawionych na Nieruchomości.
3. Do zasad kształtowania krajobrazu Dzierżawca będzie stosował przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), a w tym w szczególności przepisy innych ustaw wprowadzonych do obowiązującego systemu prawnego tą ustawą.
4. O każdym przypadku kontroli lub kontaktu ze strony osób trzecich lub organów administracji publicznej wynikającym z wykonywania niniejszej Umowy Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wyzierżawiającego.

§ 12

[Przekazanie Nieruchomości]

1. Nieruchomość zostanie przekazana Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego protokolarnie i w ten sam sposób zostanie przekazany Wyzierżawiającemu przez Dzierżawcę po wygaśnięciu Umowy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera w szczególności datę przekazania Nieruchomości, dane osób uczestniczących w przekazaniu Nieruchomości ze strony Wyzierżawiającego i Dzierżawcy, uwagi

dotyczące stanu Nieruchomości (w tym w szczególności potwierdzenie stanu zagospodarowania Nieruchomości), lub adnotację o braku uwag.

3. Protokół zdawczo-odbiorczy może zawierać stwierdzenie należności pozostałych do zapłaty z tytułu Umowy (w szczególności w zakresie należnych odsetek ustawowych) oraz oświadczenie o uznaniu długu ze strony Dzierżawcy.
4. Z chwilą wygaśnięcia Umowy Dzierżawca zobowiązany jest oddać Nieruchomość Wydierżawiającemu w stanie zagospodarowania, jak w myśl zasad i prawideł racjonalnej gospodarki powinien istnieć w dniu wygaśnięcia Umowy.
5. Wszelkie naniesienia Dzierżawca zobowiązany jest usunąć na własny koszt. W przypadku pozostawienia naniesień przez Dzierżawcę z chwilą wygaśnięcia Umowy Wydierżawiający uprawniony jest do ich usunięcia na koszt Dzierżawcy.
6. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o terminie i miejscu przekazania Nieruchomości najpóźniej na 3 (trzy) dni przed dniem wyznaczonym na przekazanie Nieruchomości. W przypadku niestawienia się Dzierżawcy we wskazanym terminie i miejscu przekazania Nieruchomości Wydierżawiający ma prawo sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo-odbiorczego, na co Dzierżawca wyraża nieodwołalną zgodę.
7. Protokół zdawczo-odbiorczy po jego podpisaniu stanowi załącznik do Umowy i jej integralną część.

§ 13

[Vis maior]

Wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na brak możliwości używania Nieruchomości przez Dzierżawcę obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie kierował żadnych roszczeń do Wydierżawiającego.

§ 14

[Zakaz cesji praw z Umowy i udostępniania Nieruchomości]

1. Bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie ma prawa przenosić na osoby trzecie (choćby częściowo), praw wynikających z Umowy.
2. Bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może oddawać Nieruchomości osobie trzeciej do używania, w tym w szczególności nie może go poddzierżawiać.

§ 15

[RODO]

Mając na uwadze obowiązujące od 25 maja 2018 r. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony danych osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE L z 2016 r., Nr 119, s.1) Strony oświadczają, że zapoznały się z klauzulami informacyjnymi dotyczącymi przetwarzania danych osobowych.

§ 16

[Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem Umowy ponosi Dzierżawca.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, a w tym przepisy Kodeksu cywilnego innych przepisów prawa powszechnie obowiązujących.
3. W przypadku nieważności jednego z postanowień Umowy, pozostałe jej postanowienia są dla Stron wiążące.
4. Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów powstałych na tle Umowy należy do sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowa jest przez Strony całkowicie zrozumiała, a do jej postanowień nie wnoszą one żadnych zastrzeżeń.
6. Korespondencję wysłaną listem poleconym za pośrednictwem publicznego operatora pocztowego przez jedną Stronę na ostatni znany adres drugiej Strony uważa się za doręczoną.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
8. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
9. Załącznikami do Umowy stanowiącymi jej integralną część są:
 - 1) zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu z dnia _____ (znak: _____) zezwalającą na dzierżawę gruntów zarządzanych przez Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Sieraków;
 - 2) mapa w skali 1:5000, gdzie zaznaczone zostały (kolorem zielonym) granice Nieruchomości oraz droga dojazdowa uprawniająca do dojazdu do Nieruchomości;
 - 3) protokoły zdawczo-odbiorcze na zasadach opisanych w § 12 ust. 7 Umowy;
 - 4) projekty, o których mowa w postanowieniu § 3 ust. 2 Umowy wraz z adnotacją o wyrażeniu zgody lub braku wyrażenia zgody przez Wydierżawiającego na posadowienie zaprojektowanego obiektu.

Dzierżawca

Wydierżawiający