**UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU ROLNEGO**

**Z PRZEZNACZENIEM NA OGRÓD DZIAŁKOWY**

**NR SA.2217…2024**

zawarta w dniu ...05.2024 w Dąbrówce Leśnej pomiędzy:

**Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Oborniki,** Dąbrówka Leśna, ul. Gajowa 1, 64-600 Oborniki,NIP: 7870007099, REGON: 630011527, reprezentowanym przez:

Jacka Szczepanika – Nadleśniczego Nadleśnictwa Oborniki,

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**” lub „**Nadleśnictwem**”

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ zamieszkałym w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PESEL: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**zwanym dalej** „**Dzierżawcą”**.

Wydzierżawiający i Dzierżawca zwani są dalej także łącznie „**Stronami**”, a z osobna także „**Stroną**”, zaś niniejsza umowa zwana jest dalej także „**Umową**”.

Umowa zostaje zawarta po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu z dnia 05.11.2013 r., zn. spr.: ZS-2126-380/13, wydanej na podstawie z art. 39 ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 530).

**§ 1. [Przedmiot Umowy]**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki, obręb ewidencyjny Dąbrówka Leśna, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 11819/2 (dalej: „**Nieruchomość**”).
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę, w celu prowadzenia gospodarki rolnej jako „ogródka działkowego”, część Nieruchomości o powierzchni **…. m2**, cz. adres leśny: 09-15-3-05-819A-…, (dalej: „**Przedmiot Dzierżawy**”), a Dzierżawca przyjmuje Przedmiot Dzierżawy w dzierżawę, na warunkach określonych w Umowie, w tym za zapłatą czynszu określonego w Umowie.
3. Przedmiot Dzierżawy podlega zagospodarowaniu i użytkowaniu wyłącznie w kierunku warzywno-sadowniczym oraz rekreacyjno-wypoczynkowym. Inny sposób zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy niż określony w pierwszym zdaniu niniejszego ustępu stanowić będzie naruszenie Umowy uprawniające Wydzierżawiającego do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Szczegółową lokalizację Przedmiotu Dzierżawy wskazuje stanowiący integralną część Umowy **Załącznik nr 2** - mapa poglądowa z lokalizacją ogrodu działkowego i naniesień.

**§ 2. [Wydanie i zwrot Przedmiotu Dzierżawy]**

1. Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym przekazania Przedmiotu Dzierżawy, sporządzonym na piśmie pod rygorem nieważności w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i podpisanym przez Strony. Czynsz dzierżawny będzie naliczany począwszy od dnia protokolarnego wydania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy.
2. Zwrot Wydzierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy (niezależnie od przyczyny) i zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym zwrotnego przekazania Przedmiotu Dzierżawy, sporządzonym na piśmie pod rygorem nieważności w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach i podpisanym przez Strony. W przypadku odmowy Dzierżawcy sporządzenia lub podpisania tego protokołu, protokół zostanie jednostronnie sporządzony i podpisany przez Wydzierżawiającego. Za datę zwrotu Przedmiotu Dzierżawy przyjmuje się wówczas datę podpisania powyższego protokołu przez Wydzierżawiającego.
3. Po zakończeniu Umowy Dzierżawy (niezależnie od przyczyny) Dzierżawca zobowiązany jest przywrócić taki stan Przedmiotu Dzierżawy, jaki istniał w momencie jego przekazania Dzierżawcy oraz zwrócić Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, a przed dokonaniem zwrotu Przedmiot Dzierżawy uporządkować, zaś wszelkie odpady i śmieci usunąć na własny koszt. W razie niewykonania przez Dzierżawcę obowiązków wskazanych w zdaniu poprzedzającym, Wydzierżawiający zleci ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu (wykonanie zastępcze).

**§ 3. [Czas obowiązywania Umowy, rozwiązanie Umowy]**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 10 lat, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze Stron za uprzednim, na piśmie pod rygorem nieważności, zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się [zwłoki](https://sip.legalis.pl/urlSearch.seam?HitlistCaption=Odes%C5%82ania&pap_group=25011974&refSource=guide&sortField=document-date&filterByUniqueVersionBaseId=true) z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad trzy miesiące, Wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże Wydzierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w każdym z poniższych przypadków, tj. gdy Dzierżawca:
4. korzysta z Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową, przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy lub przepisami prawa albo
5. oddał Przedmiot Dzierżawy lub jego jakąkolwiek część w poddzierżawę lub do używania lub korzystania jakiejkolwiek osobie trzeciej, odpłatnie lub nieodpłatnie, pod jakimkolwiek tytułem prawnym lub bez tytułu, bez uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności albo
6. dokonał na Przedmiocie Dzierżawy nakładów (naniesień) lub ulepszeń bez uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 4. [Czynsz dzierżawny, należności publicznoprawne]**

1. Na podstawie z decyzji nr 15/2023 Nadleśniczego Nadleśnictwa Oborniki z dnia 1 września 2023 r. w sprawie odpłatności za korzystanie z gruntów Skarbu Państwa pod zarządem Nadleśnictwa Oborniki wchodzących w skład ogródków działkowych w Dąbrówce Leśnej Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu z tytułu dzierżawy rocznego czynszu (dalej: „**Czynsz**”) w wysokości **….. zł** (słownie:…), który został obliczony jako iloczyn dzierżawionej powierzchni w m2 (…) oraz stawki czynszu za 1 m2 dzierżawionej powierzchni (.. zł).
2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny, o jakim mowa w § 4 ust. 1 Umowy na rachunek bankowy Nadleśnictwa o numerze …………………………. Roczny czynsz dzierżawny, zostanie podzielony na cztery raty płatne w okresach kwartalnych, płatny będzie z góry do 10. dnia miesiąca następującego po upływie danego kwartału, niezależnie od tego, czy Dzierżawca otrzyma fakturę czy nie. Wydzierżawiający będzie wysyłał faktury na adres Dzierżawcy wskazany w Umowie, w komparycji. Dzierżawca ma obowiązek regularnego wpłacania czynszu dzierżawnego na rachunek podany w Umowie. Dzierżawca ma obowiązek podania aktualnego adresu dla doręczeń faktur, a w przypadku jego zmiany zawiadomić o zmianie adresu Wydzierżawiającego, pod rygorem przyjęcia skutku doręczenia na adres wskazany z Umowie. W przypadku zmiany numeru rachunku bankowego, Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę na piśmie.
3. Czynsz za pierwszy rok dzierżawy zostanie obliczony proporcjonalnie za okres do zakończenia tego roku kalendarzowego, w którym została zawarta Umowa, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, z zastrzeżeniem, że Czynsz ten zostanie przez Dzierżawcę uregulowany w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy.
4. Kwota Czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, będzie indeksowana (waloryzacja) każdego roku wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni podawanym w formie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowanym w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” (tzw. wskaźnik inflacji). W przypadku wejścia Polski do Strefy Euro (wprowadzenie waluty EURO) w czasie trwania Umowy Dzierżawy, wskaźnik wskazany powyżej zostanie zastąpiony nowym rocznym wskaźnikiem Harmonised Index of Consumer Prices (w skrócie „HICP”) ogłaszanym przez Biuro Statystyczne Unii Europejskiej (Eurostat) dla strefy Euro, dla grudnia roku poprzedzającego indeksację. Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę drogą e-mail o zastosowanej indeksacji Czynszu. Czynsz nie będzie ulegał zmianie w przypadku spadku cen.
5. Za datę zapłaty Czynszu i innych należności przyjmuje się dzień wpłaty środków pieniężnych w kasie Wydzierżawiającego lub dzień wpływu środków pieniężnych na wskazany numer rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych (obecnych i przyszłych – jeżeli powstaną) związanych z własnością lub posiadaniem Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności opłat i podatków (w tym podatku rolnego) oraz składania deklaracji i płacenia podatków lokalnych dotyczących Przedmiotu Dzierżawy w gminie, na terenie której znajduje się Przedmiot Dzierżawy. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na Wydzierżawiającym, wówczas o kwotę zapłaconego przez Wydzierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota Czynszu, o jakim mowa w ust. 1 lub 3 powyżej.
7. Dzierżawca zobowiązany jest również do ponoszenia opłat wynikających z wydanych decyzji administracyjnych oraz przepisów prawa, w szczególności Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu równowartość nałożonych na Wydzierżawiającego należności publicznoprawnych, kar, wynikłych z nienależytego wykonywania Umowy przez Dzierżawcę, w tym naruszeń prawa.
8. Dzierżawca zajmujący Przedmiot Dzierżawy po zakończeniu obowiązywania Umowy zobowiązany jest, do chwili opróżnienia Przedmiotu Dzierżawy, płacić Wydzierżawiającemu odszkodowanie - za każdy rozpoczęty dzień zajmowania Przedmiotu Dzierżawy - w wysokości odpowiadającej równowartości 150% dziennej kwoty umownego czynszu dzierżawnego, jaki Dzierżawca płaciłby, gdyby Umowa nadal obowiązywała. Powyższe nie powoduje ponownego nawiązania umowy dzierżawy, po jej zakończeniu.

**§ 5. [Szczegółowe zobowiązania Stron, korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy]**

1. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z postanowieniami Umowy, przepisami prawa oraz przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się, że nie zmieni przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy, ani faktycznie nie zagospodaruje Przedmiotu Dzierżawy inaczej aniżeli w kierunku upraw warzywno-sadowniczych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest również do:
3. przestrzegania przy wykonywaniu Umowy wszelkich wymogów wynikających z przepisów prawa, w tym dotyczących korzystania ze środowiska naturalnego, jego ochrony i kształtowania, przepisów o ochronie przyrody, ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.), przepisów sanitarnych i dotyczących BHP;
4. zabezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy pod względem przeciwpożarowym oraz przestrzegania zarządzeń przeciwpożarowych obowiązujących w Lasach Państwowych;
5. wykonywania Umowy w sposób, który nie spowoduje w szczególności:
6. uszkodzenia lub zniszczenia istniejącego drzewostanu i innej roślinności, wycinki drzew ani zmiany rolniczego charakteru dzierżawionego terenu;
7. korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób naruszający ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściwego dla Przedmiotu Dzierżawy, w tym prowadzący do zmiany przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ani naruszający ustalenia obowiązujących aktów administracyjnych, w tym ustalających sposób korzystania z  Przedmiotu Dzierżawy (jeśli obowiązują);
8. wyłączenia Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości jako gruntu rolnego z produkcji rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 82 ze zm.);
9. zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi lub zagrożenia dla środowiska;
10. nie utwardzania ścieżek spacerowych, boisk itp. przez asfaltowanie lub betonowanie;
11. nie dokonywania jakichkolwiek nowych nakładów (naniesień) lub ulepszeń na Przedmiot Dzierżawy bez uzyskania uprzedniej, pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wydzierżawiającego;
12. posiadania wszelkich prawem wymaganych decyzji, pozwoleń i uzgodnień organów administracji publicznej lub administracji leśnej, jeśli są wymagane;
13. utrzymywania na własny koszt w porządku i czystości Przedmiotu Dzierżawy oraz gruntów bezpośrednio do niego przyległych, w tym bieżącego usuwania z Przedmiotu Dzierżawy wszelkich odpadów, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.);
14. umożliwienia Wydzierżawiającemu wejścia na teren Przedmiotu Dzierżawy w celu kontroli stanu Przedmiotu Dzierżawy oraz wykonywania obowiązków Dzierżawcy;
15. niezwłocznego zawiadamiania Wydzierżawiającego o wszelkich zdarzeniach i okolicznościach mogących mieć negatywny wpływ na stan Przedmiotu Dzierżawy lub Nieruchomości, pod rygorem utraty prawa do powoływania się na te okoliczności lub w przyszłości opierania na nich roszczeń;
16. nieoddawania Przedmiotu Dzierżawy lub jego jakiejkolwiek części w poddzierżawę lub do używania lub korzystania jakiejkolwiek osobie trzeciej, odpłatnie lub nieodpłatnie, pod jakimkolwiek tytułem prawnym lub bez tytułu, bez uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
17. Dzierżawca może wykorzystywać Przedmiot Dzierżawy wyłącznie w celu wynikającym z Umowy.
18. Dzierżawcy nie wolno wykorzystywać dzierżawionego gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej, w tym polegającej na wydzierżawianiu (wynajmowaniu) lub poddzierżawianiu (podnajmowaniu) domków letniskowych.
19. Dzierżawca odpowiada wobec Wydzierżawiającego za wszelkie szkody wyrządzone w Przedmiocie Dzierżawy.
20. W przypadku skierowania do Wydzierżawiającego przez osoby trzecie jakichkolwiek roszczeń w związku z wykonywaniem Umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązuje się zwolnić Wydzierżawiającego z odpowiedzialności, wstąpić do postępowania sądowego po stronie Wydzierżawiającego i pokryć wszelkie koszty i wydatki z tym związane, zwłaszcza koszty obsługi prawnej i procesu sądowego, a nadto zaspokoić uzasadnione roszczenia osób trzecich.
21. Dzierżawca nie ma prawa dokonania przelewu praw z Umowy na osoby trzecie.
22. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wywołane siłami natury (czynnikami niezależnymi od Wydzierżawiającego).
23. Wyłącza się rękojmię (art. 664 KC).

**§ 6. [Nakłady, ulepszenia]**

1. Strony wskazują, że na Przedmiocie Dzierżawy nie znajdują się budynki i budowle.
2. Dzierżawca nie ma prawa dokonywania na Przedmiocie Dzierżawy jakichkolwiek nowych nakładów (naniesień) - za wyjątkiem drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem Przedmiotu Dzierżawy - lub ulepszeń, bez uzyskania uprzedniej, pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wydzierżawiającego. W przypadku dokonania przez Dzierżawcę nakładów lub ulepszeń bez uzyskania zgody Wydzierżawiającego, o jakiej mowa w zdaniu poprzedzającym, Dzierżawca zobowiązany będzie usunąć nakłady lub ulepszenia na własny koszt i ryzyko.
3. Po zakończeniu obowiązywania Umowy (niezależnie od przyczyny) Wydzierżawiający może - według własnego wyboru - zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu Przedmiotu Dzierżawy albo zażądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego (sprzed dokonania ulepszeń). Wydzierżawiający nie ma obowiązku zapłaty z tytułu poczynionych przez Dzierżawcę na Przedmiot Dzierżawy nakładów lub ulepszeń. Dzierżawca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tego tytułu. Dzierżawca nie może przelewać na osoby trzecie praw, w tym wierzytelności z Umowy, w tym praw do budynków i budowli, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także roszczeń do poczynionych nakładów lub ulepszeń.
4. W razie niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o jakim mowa w ust. 2 zdanie drugie lub w ust. 3 zdanie pierwsze (przywrócenia stanu poprzedniego), Wydzierżawiający zleci wykonanie tego (tych) obowiązku (obowiązków) osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu (wykonanie zastępcze).

**§ 7. [Postanowienia końcowe]**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe w związku z Umową będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia Przedmiotu Dzierżawy.
4. W przypadku stwierdzenia, że jakiekolwiek z postanowień Umowy jest nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie mieć wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień Umowy. W takim przypadku Strony zgodnie zastąpią postanowienie nieważne lub bezskuteczne postanowieniem najbardziej do niego zbliżonym.
5. Wszelka korespondencja między Stronami będzie odbywać się na adresy podane w komparycji Umowy. Strony mają obowiązek pisemnego informowania się o każdej zmianie adresu do doręczeń. Doręczenie pod adres wskazany przez Stronę w komparycji Umowy, w przypadku nieodebrania przesyłki wysłanej na podany adres, uważa się za skuteczne z upływem siódmego dnia, licząc od dnia następującego o dniu wysłania, jeżeli przesyłka nie została podjęta przez adresata, bez względu na przyczynę niepodjęcia. Zmiana adresu do doręczeń w sposób opisany powyżej nie stanowi zmiany Umowy.
6. Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:
7. załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy przekazania Przedmiotu Dzierżawy;
8. załącznik nr 2 – mapa poglądowa z lokalizacją ogrodu działkowego.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

 **WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**