

PROJEKT
UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH NR

zawarta w dniu roku w Świeradowie-Zdroju pomiędzy:
Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe
Nadleśnictwem Świeradów z siedzibą w Świeradowie-Zdroju, ul. 11 Listopada 1, 59-850 Świeradów-Zdrój
reprezentowanym przez:

- Nadleśniczego – Lubomir Leszczyński
- Głównego Księgowego – Katarzyna Duda

zwanym w treści umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

zwanym w treści umowy **DZIERŻAWCĄ**

o następującej treści:

§ 1

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, położonych w gminie Lubań opisanych szczegółowo w poniższym zestawieniu:

Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Leśnictwo	oddział	poddział	wydziałenie	Powierzchnia wydziałenia [ha]	Kategoria gruntu	Klasa gruntu	Nr księgi wieczystej	Powierzchnia dzierżawy [ha]
10	042	0009	661	1,7056	08	47	k	00	1,7056	R	IIIA	JG1L/00026406/4	1,7056
10	042	0009	661	6,6802	08	47	l	00	6,6802	R	III B	JG1L/00026406/4	6,6802
10	042	0009	661	0,4300	08	47	m	00	0,4300	R	IVA	JG1L/00026406/4	0,4300
10	042	0009	661	2,6571	08	47	n	00	2,6571	R	III A	JG1L/00026406/4	2,6571
10	042	0009	661	0,4200	08	47	o	00	0,4200	R	V	JG1L/00026406/4	0,4200
10	042	0009	661	1,0289	08	47	t	00	1,0289	R	IIIA	JG1L/00026406/4	1,0289
10	042	0009	661	0,4851	08	47	w	00	0,8294	ł	III	JG1L/00026406/4	0,5334

2. Wyzierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz. U. z 2024 r., poz. 530), w dniu 09.12.2024 r. uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zn. spr.: DZ.2217.1.9.2024. na wydzierżawienie ww. gruntu.

§ 2

1. Z dniem podpisania umowy Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków grunty rolne wymienione w § 1 ust. 1, w celu prowadzenia gospodarki rolnej. Położenie gruntów zaznaczono na wyrysach z mapy gospodarczej Wydierżawiającego, w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu dzierżawy wg wszelkich zasad i prawidłowej racjonalnej gospodarki rolnej, a w szczególności:
 - a) uprawiać i zagospodarowywać grunty utrzymując je na odpowiednim poziomie kultury rolnej, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska (minimalne wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie norm oraz szczegółowych warunków ich stosowania (DZ.U.2023, poz. 478).
 - b) wykonywać prace pielęgnacyjne oraz zasilać glebę w niezbędne ilości nawozów organicznych i mineralnych zgodnie z wymaganiami agrotechniki.
 - c) wykonywać bieżącą konserwację urządzeń wodno-melioracyjnych.
3. Dzierżawca nie może prowadzić na dzierżawionym gruncie innej działalności niż wskazana w ust. 2.
4. Przekazanie i zwrot przedmiotowych gruntów nastąpi w chwili podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego gruntu, który stanowi załącznik nr 3.

§ 3

1. Strony ustalają, iż z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny, ustalony za **ha** powierzchni gruntu rolnego rocznie, w równowartości pieniężnej za **dt** pszenicy, uzyskanej w drodze przetargu. Równowartość pieniężna za..... dt pszenicy, o której mowa w § 3 ust. 1, na rok 2025 wynosi zł netto.
2. Średnią cenę skupu, o której mowa w § 3, pkt. 1 ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
3. Zmiana czynszu dzierżawnego za dany rok następować będzie podlegała waloryzacji o wartość wynikającą ze zmiany cen skupu pszenicy.
4. Czynsz powiększa się o podatek od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Czynsz dzierżawny płatny jest do dnia 31 marca każdego roku, na rachunek bankowy Nadleśnictwa lub bez uprzedniego wezwania.
6. Czynsz dzierżawny za pierwszy rok dzierżawy obliczany jest proporcjonalnie do okresu dzierżawy i płatny jest w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy Nadleśnictwa.
7. Dzierżawca nie może potrącić z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy, tj. w szczególności w razie niedochowania terminu płatności określonego w ust. 1, Dzierżawca będzie zobligowany do pokrycia odsetek ustawowych za opóźnienie
9. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy i wysłania ich pocztą na podany przez Dzierżawcę adres.

§ 4

1. Dzierżawca nie może przenieść w części lub w całości uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w szczególności nie może oddać dzierżawionej nieruchomości do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę.
2. Dzierżawca nie może, bez zgody Wydierżawiającego, wznosić na dzierżawionych gruntach obiektów budowlanych.
3. Dzierżawca nie może wykorzystywać dzierżawionych gruntów do produkcji drzew i krzewów ozdobnych oraz choinek.
4. Dzierżawcy nie wolno, bez zgody Wydierżawiającego, składować ani magazynować na powierzchni bądź pod powierzchnią dzierżawionego gruntu jakichkolwiek odpadów.
5. Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowca drzewnego z nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu dzierżawy gruntów, a w tym w szczególności do uiszczania podatku rolnego.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy oraz używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki rolnej z uwzględnieniem ograniczeń wym. w § 4
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionych gruntach wszelkich obowiązujących przepisów prawa polskiego m.in.: Ustawy o ochronie przeciwpożarowej, Prawa ochrony środowiska, Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także przepisów Ustawy o ochronie przyrody, w szczególności w zakresie określającym zasady postępowania w obszarach Natura 2000 oraz postępowania w celu ochrony i zabezpieczenia siedlisk i gatunków chronionych, występujących w obszarach Natura 2000 i poza ich granicami.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępnienia Wydierżawiającemu fragmentu dzierżawionego gruntu w celu czasowego składowania i myślowania drewna oraz przejazdu samochodów wywozowych, po uprzednim powiadomieniu.
5. W przypadku, gdy na dzierżawionych gruntach występują zadrzewienia/zakrzaczenia uniemożliwiające, bądź ograniczające możliwość prowadzenia gospodarki rolnej i istnieje obowiązek uzyskania decyzji właściwego organu na ich wycinkę, Dzierżawca zobowiązany jest wystąpić do Wydierżawiającego z pisemnym wnioskiem o uzyskanie ww. decyzji.
6. Po uzyskaniu przez Wydierżawiającego przedmiotowej decyzji, o której mowa w § 5 ust. 5 Dzierżawca w porozumieniu z Wydierżawiającym zobowiązany jest do uprzątnięcia terenu z zadrzewień/zakrzaceń oraz wykupienia surowca drzewnego powstałego w wyniku tego działania.

§ 6

1. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli wykonania umowy, w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego gruntu, jego prawidłowego zagospodarowania oraz zgodności z celem umowy i w tym celu może w każdym czasie dokonać wizytacji przedmiotu dzierżawy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy w terminie 14 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu umowy pisemne uwagi. Dzierżawcy w ciągu 14 dni od ich otrzymania przysługuje prawo złożenia pisemnych wyjaśnień.

§ 7

Umowę zawarto na czas określony, od r. na czas nieokreślony r.

§ 8

1. W czasie trwania umowy dzierżawy, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie, iż w przypadku reprivatyzacji, zmiany przeznaczenia gruntu, a także z ważnych względów organizacyjnych i gospodarczych Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązanie umowy za 1-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upływa okres wypowiedzenia.
3. Wypowiedzenie umowy składa się w formie pisemnego oświadczenia strony.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
 - a. Dzierżawca zalega z należnym czynszem przez okres ponad 90 dni od terminu płatności,
 - b. Dzierżawca narusza warunki umowy określone w § 2, 4, 5 umowy.
 - c. Wydierżawiane grunty staną się niezbędne Wydierżawiającemu na skutek wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji.
5. W przypadku rozwiązania umowy, Wydierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkodę, jaką poniósł Dzierżawca w związku z dokonaniem nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy korzyści oraz nie jest zobowiązany do zwrotu poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy jakiegokolwiek nakładów. Wszelkie nakłady Dzierżawca ponosi na swoje ryzyko i swój koszt.

§ 9

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydierżawiającego lub też za szkody spowodowane działaniem siły

wyższej. Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości w związku z działalnością Dzierżawcy.
3. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkich ryzyk, jakie Dzierżawca uzna za konieczne.
4. W przypadku poniesienia szkody przez osoby trzecie, Strony wyłączają odpowiedzialność cywilną Wydierżawiającego w określonym wyżej zakresie, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do wstąpienia w spór w miejsce Wydierżawiającego.

§ 10

Po wygaśnięciu dzierżawy, Dzierżawca ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się on znajdować, stosownie do zasad racjonalnej i prawidłowej gospodarki rolnej.

§ 11

1. Dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu oraz pierwszeństwa nabycia dzierżawionych gruntów.
2. W sprawach nieokreślonych w niniejszej umowie Strony obowiązują aktualne zasady dotyczące korzystania z gruntów rolnych w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe i kodeks cywilny.
3. Ewentualne spory rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego

§ 12

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksu, za wyjątkiem zmian czynszu w oparciu o § 3 ust. 5

§ 13

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz dla gminy (gmin), na terenie której położone są grunty, będące przedmiotem dzierżawy.

Załączniki:

1. Wypis z mapy gospodarczej Nadleśnictwa zaznaczeniem dzierżawionych gruntów.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.

PODPISY STRON

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Radca Prawny