

- Projekt umowy -**Poz. rejestru: ... /2020****UMOWA NR**
dzierżawy gruntów rolnych

Zawarta dnia **2021 roku** w Chojnie pomiędzy Skarbem Państwa PGL LP **Nadleśnictwem Chojna** z siedzibą w Chojnie przy ul. Szczecińskiej 36 reprezentowanym przez:

Pana Sylwana Barcza - Nadleśniczego

zwanym w dalszym ciągu umowy **Wydzierżawiającym**

a

..... zam.

zwanym/zwaną w dalszym ciągu umowy **Dzierżawcą**.

zaś wspólnie zwani Stronami

o następującej treści

§ 1.

W wyniku przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę gruntów rolnych, przeprowadzonego w dniu i po wyłonieniu Dzierżawcy - Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunt rolny **o pow. 0,5900 ha** położony w **Leśnictwie Lisie Pole, obręb leśny Krzywina**, gmina Widuchowa oznaczony zgodnie z planem urządzenia lasu sporządzonym wg. stanu na dzień 01.01.2016r. jako:

Lp.	Obręb leśny	Leśnictwo	Oddział Pododdział	Rodzaj użytku	Klasa gleby	Powierzchnia [ha]	Numer działki	Obręb ewidencyjny	Gmina
1	Krzywina	Lisie Pole	126 j (cz.)	R	IV a	0,4900	126/2	Żelechowo	Widuchowa
					IV b	0,1000			
Razem						0,5900			

2. Granice opisanego w ust. 1 gruntu oznaczono na załączonym do niniejszej umowy wyrzysie mapy gospodarczej Nadleśnictwa w skali 1:5000 – załącznik nr 1 do umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie miejsce położenia, granice dzierżawionych gruntów i nie będzie z tego tytułu kierował roszczeń do Wydzierżawiającego.

§ 2 .

1. Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa jest zarządcą nieruchomości opisanych w § 1, stanowiących własność Skarbu Państwa oraz, że nieruchomości te są wolne od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń oraz jest uprawniony do jej wydzierżawienia na podstawie **zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia 02.07.2020r. znak sprawy ZS.2217.1.285.2020**, wydanej na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U. z 2020r. poz. 1463).
2. Przedmiot dzierżawy - oddz. 126 j znajduje się poza granicami obszarów chronionych Natura 2000 oraz na przedmiotowym gruncie nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych nieleśnych.

§ 3 .

1. Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca bierze w dzierżawę nieruchomości szczegółowo opisane w **§1 do rolniczego wykorzystania** bez możliwości wznoszenia obiektów budowlanych, o których mowa w **art. 3 ust 1** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020r. poz. 1333 z póź.zm) oraz do pobierania pożytków.
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu umowy wg. zasad racjonalnej gospodarki rolnej, w oparciu o normy dotyczące prowadzenia działalności rolniczej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z §2 ust.2.

§ 4 .

1. Umowę niniejszą zawiera się na **czas nieoznaczony** z mocą obowiązującą od dnia
2. Umowa niniejsza może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim **3 - miesięcznym** okresem wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem, że koniec okresu wypowiedzenia powinien przypadać na 30 września danego roku, kiedy przypada koniec gospodarczego roku dzierżawnego.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu czynsz roczny wyliczony w następujący sposób

a) za grunty rolne:

- równowartośćq żyta / 0,59 ha gruntu IV a i b klasy gleby/rocznie, uzyskaną w przetargu.

2. Równowartość pieniężną **1 q żyta** ustala się wg. średniej ceny skupu żyta ogłaszanej w komunikacie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do celów podatkowych. *(Komunikat Prezesa GUS w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego).*

Łączny roczny czynsz za wydierżawione grunty stanowi równowartość q żyta.

3. W przypadku, gdy średnia cena skupu żyta ogłoszona w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do celów podatkowych spadnie poniżej wartości przyjętej w pierwszym roku dzierżawy nieruchomości tj. w 2021r., wówczas wysokość czynszu pozostaje na niezmiennym poziomie.

4. Czynsz ustalony w sposób określony w ust. 1 Dzierżawca będzie płacił w terminie **do 14 dni** od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Termin wystawienia faktury ustala się **do dnia 01 marca każdego roku za dany rok kalendarzowy.**

Czynsz za 2021r. zostanie naliczony proporcjonalnie, **jako część ułamkowa ilości dni korzystania z gruntów w roku** (przy czym za rok kalendarzowy przyjmuje się 365/365 dni).

Faktura za 2021r. zostanie wystawiona w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy. Czynsz Dzierżawca zapłaci w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.

5. Zapłata czynszu dokonywana będzie w kasie Nadleśnictwa Chojna lub przelewem na następujący rachunek bankowy Wydierżawiającego: **Nazwa banku: P K O B P O/Chojna Nr konta: 19 1020 4812 0000 0802 0037 6764.**

W przypadku wpłaty na rachunek bankowy, za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

6. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w płatności czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest bez dodatkowego wezwania, do uiszczania należnego czynszu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.

7. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy w ciągu roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy.

§ 6 .

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 5 Dzierżawca, zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich opłat i danin publicznoprawnych (w tym podatków) obecnych i mogących powstać w przyszłości w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do deklarowania i opłacania we właściwej miejscowo gminie przez okres trwania dzierżawy podatku rolnego, bądź innego podatku lokalnego należnego właściwym samorządom terytorialnym.
3. W przypadku, gdyby obowiązek zapłaty podatku został nałożony na jednostki Lasów Państwowych czynsz, o którym mowa w §5, zostanie powiększony o kwotę zapłaconego zobowiązania podatkowego lub innych opłat mogących powstać w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.

§ 7 .

Dzierżawca zobowiązuje się w szczególności:

1. Użytkować przedmiot umowy wg zasad racjonalnej gospodarki rolnej i nie zmieniać jego przeznaczenia.
2. Dzierżawca nie ma prawa korzystać z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy w sposób naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska, o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz o ochronie przyrody.
3. Korzystanie z gruntów nie może być sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest zabezpieczyć bezpieczeństwo pożarowe na dzierżawionym gruncie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2020r., poz.961 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).
5. Dzierżawca nie może poddzierżawiać ani oddawać do bezpłatnego używania części lub całego przedmiotu dzierżawy osobom trzecim pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia przez jednostronne oświadczenie woli Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca nie ma prawa dochodzić od Wydzierżawiającego odszkodowań za szkody łowieckie w uprawach i płodach rolnych wyrządzone przez zwierzynę leśną na dzierżawionych gruntach.

7. Stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej, wydanych w granicach obowiązujących przepisów.
8. Dzierżawca nie ma prawa do włączania wydzierżawionych gruntów do obszarów objętych programami rolno-środowiskowymi.

§ 8 .

1. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia przez jednostronne oświadczenie woli jeżeli:

- 1) Dzierżawca zalega z zapłatą należnego czynszu **ponad trzy miesiące**,
- 2) Dzierżawca nie wykonuje zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy,
- 3) Dzierżawca udostępnia wydzierżawiane grunty osobom trzecim, bez zgody Wydzierżawiającego,
- 4) Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych cofnie zgodę na dalszą dzierżawę nieruchomości,
- 5) Nastąpi zmiana przepisów prawnych (w tym reprivatyzacja dzierżawionych gruntów) uniemożliwiająca kontynuowanie umowy dzierżawy,
- 6) Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze,
- 7) Wystąpią inne okoliczności niezależne od Wydzierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania umowy.

2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.

§ 9 .

1. Dzierżawcy lub jego następcom prawnym nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek kosztów poniesionych na przedmiocie dzierżawy w przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów niezgodnie z ich przeznaczeniem. W razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.
3. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wydzierżawiającego na poniesienie jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych na przedmiot umowy, sposób i wysokość rozliczenia nakładów inwestycyjnych określać będzie odrębna umowa. W przypadku poniesienia nakładów inwestycyjnych przez Dzierżawcę pomimo braku zgody Wydzierżawiającego na ich dokonanie

bądź poniesienie nakładów wbrew warunkom zawartym w zgodzie Wydierżawiającego bądź w odrębnej umowie stron - w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy bądź nie ma prawa żądać zwrotu równowartości poniesionych nakładów

4. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody na osobach bądź mieniu, które zaistnieją na przedmiocie dzierżawy.

§ 10.

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawcy lub jego następcom prawnym nie będzie przysługiwało żadne odszkodowanie od Wydierżawiającego.

§ 11.

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki jakie mogą powstać i jakim mogą ulec osoby przebywające na gruntach objętych umową, a także za wszelkie wypadki losowe takie jak susza, powódź, grad, pożar itp. mogące mieć wpływ na siewy i nasadzenia.

§12.

1. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi w terminie **7 dni** od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - **w ciągu 14 dni** od dnia ich otrzymania. W przypadku nieustosunkowania się przez Dzierżawcę do uwag Wydierżawiającego i dalszego naruszania umowy – umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia przez jednostronne oświadczenie woli.

§ 13.

2. Wydierżawiony teren Wydierżawiający - Nadleśnictwo Chojna przekaze Dzierżawcy protokolarnie – załącznik nr 2 do umowy.
3. W dniu rozwiązania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nadleśnictwu przedmiot umowy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować w myśl prawidłowo prowadzonej gospodarki rolnej.

Protokoły przekazania terenu winny zawierać:

- 1) rodzaj terenu,
 - 2) położenie,
 - 3) wyszczególnienie, co znajduje się na terenie dzierżawionym,
 - 4) wyszczególnienie ewentualnych strat powstałych na skutek dzierżawienia (dotyczy protokołu zwrotu terenu),
 - 5) inne ustalenia.
4. W przypadku odmowy Dzierżawcy spisania protokołu zwrotu terenu dzierżawionego Wydzierżawiający sporządzi protokół jednostronnie.

§ 14.

1. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w dniu rozwiązania umowy wówczas Wydzierżawiający naliczać będzie według swojego wyboru wynagrodzenie lub odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% czynszu dzierżawnego wyliczonego na zasadach określonych w § 5.
2. Do naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu przyjmuje się wysokość czynszu, który obowiązywałby na dzień wyliczenia, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w **§ 5 ust. 4**. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie trwania umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

§ 15.

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17.

1. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązywania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją umowy lub jej interpretacją.
2. O ile polubowne rozwiązanie nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy terytorialnie dla Wydzierżawiającego.

§ 18.

Umowę niniejszą spisano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca i dwa egzemplarze Wydzierżawiający.

Dzierżawca:

Wydzierżawiający:

.....

.....

Załączniki do umowy:

- 1) Wrys z mapy gospodarczej Nadleśnictwa w skali **1:5000**
- 2) Protokół zdawczo-odbiorczy.