

## UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI ZGO.2217.....2021

Zawarta w dniu .....**2021 roku**, pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe,  
**Nadleśnictwem Świebodzin**, 66-200 Świebodzin, ul. Wojska Polskiego 3,  
reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – Marcina Urbaniaka,

zwanym w umowie **Wydzierżawiającym**,

a

Panem/ią ..... zamieszkałym/ą w .....,  
PESEL: .....

zwanym/ą w dalszej części umowy **Dzierżawcą**,

zwanym dalej łącznie lub osobno „**Stronami**”, **Stroną**”,  
o treści następującej:

### § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa zarządza nieruchomością Skarbu Państwa stanowiącą przedmiot umowy określony w § 1 ust. 2.
2. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę, następujące **grunty rolne o łącznej powierzchni: 0,6982 ha z przeznaczeniem na użytkowanie rolnicze**.

Gmina	Szczaniec	
Obręb leśny	Świebodzin	
Leśnictwo	Myszęcín	
Oddział, pododdział	311-t	
Obręb ewidencyjny	Myszęcín	
Działka	311/10	
Rodzaj, klasa	R IVB	R V
Powierzchnia w ha	0,1800	0,5182
Pow. ogółem /ha	0,6982	

3. Będące przedmiotem dzierżawy nieruchomości określone w § 1 ust. 2 oznaczone są na mapie gospodarczej Nadleśnictwa Świebodzin, która stanowi **załącznik nr 1** do przedmiotowej umowy.

### § 2

Umowę dzierżawy zawiera się na czas nieokreślony, od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty rocznego czynszu dzierżawy gruntu w wysokości netto, stanowiącej w danym roku kalendarzowym obowiązywania niniejszej umowy równowartość pieniężną wartości ..... dt pszenicy za dzierżawioną powierzchnię, ustalonej według średniej krajowej ceny skupu pszenicy wskazanej w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanej w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za półrocze poprzedzające obliczenie wysokości czynszu na dany rok.
2. Czynsz dzierżawy gruntu zostanie naliczony przez Wydierżawiającego proporcjonalnie do okresu dzierżawy, liczonego w miesiącach danego roku:
  - a) w pierwszym roku obowiązywania umowy - od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości,
  - b) w ostatnim roku obowiązywania umowy – do dnia zakończenia umowy.
3. W przypadku, gdyby czynsz za dany rok kalendarzowy obowiązywania niniejszej umowy ustalony zgodnie z ust. 1, tj. według ceny pszenicy, miał być niższy od czynszu umownego obowiązującego w poprzednim roku kalendarzowym obowiązywania umowy, wówczas czynsz ten nie ulega zmniejszeniu mimo zmiany ceny pszenicy, a Wydierżawiający upoważniony będzie dodatkowo do waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający ten rok kalendarzowy obowiązywania umowy, dla którego ustalany jest czynsz dzierżawny, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”. Waloryzacja nastąpi poprzez oświadczenie Wydierżawiającego złożone na piśmie Dzierżawcy. W razie wcześniejszej zapłaty czynszu, Dzierżawca dopłaci Wydierżawiającemu różnicę pomiędzy wysokością czynszu po waloryzacji, a wysokością już zapłaconą na rzecz Wydierżawiającego.
4. W każdym kolejnym roku dzierżawy Wydierżawiający będzie zawiadamiał pisemnie Dzierżawcę o wysokości czynszu w terminie do końca lutego danego roku.
5. Do kwoty czynszu dzierżawy netto dolicza się podatek VAT według obowiązującej stawki.
6. Czynsz dzierżawy gruntu płatny jest raz w roku, z góry, na konto Nadleśnictwa Świebodzin w BGŻ S.A. O/Świebodzin numer **58203000451110000000286860** w terminie 14 dni od daty doręczenia Dzierżawcy faktury VAT.
7. Oprócz obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 3 ust. 1-3 i 5 oraz dokonania innych płatności przewidzianych w umowie, na Dzierżawcy ciąży obowiązek zapłaty podatków i opłat związanych z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy, w szczególności podatku od nieruchomości ciężącego na przedmiocie dzierżawy. Na wypadek, gdyby obowiązek podatkowy lub obowiązek poniesienia opłaty nie obciążał bezpośrednio Dzierżawcy i podatki lub opłaty zostały zapłacone przez Wydierżawiającego, Dzierżawca, niezależnie od obowiązku zapłaty innych kwot na podstawie niniejszej umowy, w szczególności obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, o którym mowa powyżej, zwróci Wydierżawiającemu poniesione przezeń opłaty i uiszczone podatki związane z zawarciem i wykonaniem umowy oraz przedmiotem dzierżawy, każdorazowo w terminie 7 dni od dnia wezwania Dzierżawcy do zwrotu.

### § 4

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania gruntu, sporządzonego z udziałem stron umowy, stanowiącym **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

## § 5

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Dzierżawca nie ma prawa, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, do:
  - 1) wnoszenia na dzierżawionych terenach budynków i budowli,
  - 2) wprowadzania zmian w przedmiocie umowy w odniesieniu do gleby (w tym również utwardzania gruntu), drzew i krzewów,
  - 3) pozyskiwania surowców naturalnych z przedmiotu dzierżawy,
  - 4) doprowadzania linii energetycznych, telefonicznych, wodociągowych itp.,
  - 5) trwałego grodzenia dzierżawionego gruntu (dopuszczalne grodzenie wyłącznie na słupkach drewnianych),
  - 6) oddawania wydierżawionego gruntu w całości czy w części osobom trzecim do bezpłatnego korzystania lub w poddzierżawę.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania w szczególności następujących przepisów:
  - 1) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1463 z późn. zm.),
  - 2) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.),
  - 3) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.),
  - 4) rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów z dnia 22 marca 2006 r. (Dz.U. Nr 58 poz. 405 z późn. zm.),
  - 5) rozporządzenia nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 47, poz. 820), w szczególności § 3 tego aktu.
2. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia i obowiązki w zakresie używania przedmiotu umowy, wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów: o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków wynikających z tych przepisów.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za spowodowanie pożaru lub wzrostu zagrożenia pożarowego, będących wynikiem działalności Dzierżawcy czy innych osób korzystających z przedmiotowego gruntu.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku zdarzeń atmosferycznych (np. porażenie piorunem, powstanie wywrotów, wiatrołomów itp.), w wyniku pożaru lasu oraz działania zwierzyny leśnej, zarówno w odniesieniu do Dzierżawcy oraz jego majątku jak i osób trzecich korzystających z gruntu.
5. W trakcie obowiązywania umowy i po jej ustaniu, Dzierżawcy nie będą przysługiwać roszczenia wobec Wydierżawiającego o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot umowy w trakcie trwania umowy, ani też o zwrot równowartości takich nakładów.
6. Dzierżawca zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowań za szkody wyrządzone przez zwierzęta łowne na objętym umową gruncie w okresie obowiązywania umowy.

## § 7

1. Każda ze stron umowy może rozwiązać umowę z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) zalegania dłużej niż 2 miesiące z zapłatą całości lub części czynszu, licząc od upływu terminu zapłaty,
  - 2) wykorzystania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z treścią umowy,
  - 3) rażącego naruszenia innych istotnych postanowień umowy,
  - 4) zamiaru zbycia nieruchomości przez Wyzierżawiającego,
  - 5) w przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób, który uniemożliwi dalsza realizację umowy.

## § 8

1. W każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy strony sporządzają niezwłocznie protokół zdawczo-odbiorczy. W razie braku współdziałania którejkolwiek ze stron, druga strona jest upoważniona do jednostronnego sporządzenia protokołu.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego.
3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zlikwidować naniesienia i uporządkować grunt na własny koszt, dokonując jego rekultywacji oraz przekazać teren Wyzierżawiającemu.
4. Protokół odbioru gruntu sporządzony będzie przy udziale Stron, a w przypadku odmowy przez Dzierżawcę współdziałania w spisaniu takiego dokumentu, będzie on sporządzony jednostronnie przez komisję Wyzierżawiającego i będzie miał moc protokołu dwustronnego.
5. Za okres faktycznego posiadania przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu/ustaniu niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wyzierżawiającemu wynagrodzenie za korzystanie z gruntu w wysokości odpowiadającej **dwukrotnemu czynszowi**, jaki byłby należny proporcjonalnie za ten okres.

## § 9

1. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy i jest zobowiązany usunąć je niezwłocznie, najpóźniej do dnia zdania przedmiotu dzierżawy.
2. Na wypadek rozwiązania umowy Dzierżawca zrzeka się wobec Wyzierżawiającego wszelkich roszczeń związanych z przedmiotem umowy, które mogą powstać po dniu zawarcia niniejszej umowy, w tym o zwrot nakładów poniesionych na przedmiotowy grunt.

## § 10

Zmiana warunków umowy, pod rygorem nieważności, wymaga formy pisemnej, w postaci aneksu do umowy podpisanego przez Strony. Nie dotyczy to zmiany czynszu w oparciu o § 3 umowy.

## § 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie, mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustaw i rozporządzeń wymienionych w § 6 ust. 1.

## § 12

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

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

### **Załączniki :**

Załącznik nr 1 - Fragment mapy gospodarczej Nadleśnictwa Świebodzin z zaznaczonym gruntem do dzierżawy.  
Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo – odbiorczy nieruchomości sporządzony w dniu przekazania nieruchomości.