

**WZÓR**

**Umowa dzierżawy na czas nieokreślony nr .....**  
zawarta w dniu ..... 2021 r. w Gościeradowie [zwana dalej: Umową]

pomiędzy:

1) **Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Gościeradów** [Gościeradów Folwark 1D, 23-275 Gościeradów; REGON 830017736; NIP 862-000-22-56], reprezentowanym przez Nadleśniczego Janusza Paska, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

2) ..... legitymującym się dowodem osobistym nr ....., PESEL....., zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

o następującej treści:

**§1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Gościeradów, na którą składają się działki gruntu według poniższego zestawienia:

Lp.	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Adres leśny	Klasa gruntu	Powierzchnia fizyczna [ha]
1.						
Razem:						

Działka/Działki te zwana/e będą dalej w treści umowy jako: **nieruchomość**.

2. Opis nieruchomości wraz z opisem jej stanu w dacie wydania **Dzierżawcy** zawarty jest w protokole przekazania, sporządzonym przy udziale **Stron** w dniu wydania nieruchomości w posiadanie **Dzierżawcy** i stanowi **Załącznik nr 1** do umowy.

3. **Załącznik nr 2** do umowy stanowi odrys z mapy gospodarczej ( skala: 1: 3 000 ), na którym zaznaczone są granice nieruchomości [czerwona linia].

4. Umowa zostaje zawarta na podstawie zgody wydanej przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Lublinie i zawartej w piśmie z dnia ..... znak: .....

**§2**

1. Na mocy niniejszej umowy **Wydzierżawiający** przekazuje nieruchomość **Dzierżawcy** w posiadanie, a **Dzierżawca** przyjmuje nieruchomość do używania i pobierania pożytków w celu prowadzenia na niej działalności rolniczej oraz zobowiązuje się płacić **Wydzierżawiającemu** czynsz określony w §5 poniżej.

2. **Dzierżawcy** nie wolno bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** używać nieruchomości do innych celów niż opisane w niniejszej umowie oraz poddzierżawiać, podnajmować, użyczać bądź oddawać nieruchomości ani jej części do używania osobie trzeciej pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym bądź faktycznym.

3. **Dzierżawcy** nie wolno także bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** dokonać przelewu jakichkolwiek praw lub wierzytelności wynikających z treści niniejszej umowy.

### §3

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się używać nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, w całości ponosząc wszelkie koszty wynikające z tego tytułu.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się używać nieruchomości zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz chronić przyległe grunty w celu zachowania ich funkcji i sposobu użytkowania.
3. **Dzierżawca** nie ma prawa wznosić na nieruchomości żadnych budowli ani budynków w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane [t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.].
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do utrzymania należytego porządku i czystości na terenie nieruchomości.
5. Realizacja niniejszej umowy przez **Dzierżawcę** nie może spowodować żadnych trudności i ograniczeń w wykonywaniu przez **Wydzierżawiającego** jakichkolwiek czynności gospodarczych związanych z prowadzoną przez niego gospodarką leśną. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych na terenie nieruchomości jak i na terenach przyległych.
6. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli sposobu realizacji postanowień niniejszej umowy przez **Dzierżawcę** oraz prawo kontroli stanu nieruchomości w każdym czasie.
7. **Dzierżawca** nie ma prawa pozyskiwać z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy surowców naturalnych (np. piasku, żwiru).
8. **Dzierżawca** zobowiązuje się ściśle przestrzegać przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 ze zm.).

### §4

1. **Dzierżawca** ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody wyrządzone osobom trzecim bądź **Wydzierżawiającemu** w związku z działalnością prowadzoną na terenie nieruchomości.
2. Na **Dzierżawcy** ciąży wyłączna odpowiedzialność za przestrzeganie wszelkich obowiązujących przepisów prawa związanych z charakterem prowadzonej przez niego działalności, w tym w szczególności przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zapłaty na rzecz **Wydzierżawiającego** odszkodowania za wszelkie szkody i straty wyrządzone przez **Dzierżawcę** w mieniu **Wydzierżawiającego** w związku z korzystaniem z nieruchomości. Wysokość odszkodowania zostanie ustalona komisyjnie przez **Wydzierżawiającego**.
4. Pożytki w postaci pozyskanego drewna stanowią własność **Wydzierżawiającego**.

### §5

1. **Dzierżawca** opłacać będzie podatek rolny do właściwej Gminy, na terenie której położona jest nieruchomość.
2. Czynsz dzierżawny za dany rok obowiązywania umowy ustala się w wysokości równoważności ..... dt żyta za każdy hektar dzierżawionej nieruchomości, ustalony według średniej ceny skupu żyta, ogłoszonej komunikatem Prezesa GUS za okres 11 kwartałów, będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy.
3. Czynsz płatny będzie jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez **Wydzierżawiającego** faktury VAT, doręczonej **Dzierżawcy** na wskazany w treści faktury

rachunek bankowy **Wydierżawiającego**, „z góry” do dnia **28 lutego**, każdego roku obowiązywania umowy.

4. Zmiana zasad ustalania wysokości czynszu należnego **Wydierżawiającemu** wynikająca ze zmian zasad wyliczania podstawy tego czynszu – nie stanowi zmiany niniejszej umowy. O powyższych zmianach **Wydierżawiający** będzie informował **Dzierżawcę** na piśmie.

5. Czynsz będzie waloryzowany każdego roku obowiązywania Umowy - według ustalonej średniej ceny skupu żyta podawanej przez Prezesa GUS za pierwsze trzy kwartały roku podatkowego poprzedzającego rok obowiązywania umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu będzie miała miejsce w roku 2022. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany Umowy.

Waloryzacja czynszu może nastąpić wyłącznie na korzyść **Wydierżawiającego**.

## §6

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. **Wydierżawiającemu** przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. **Wydierżawiający** zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez **Dzierżawcę** istotnych postanowień niniejszej umowy.
4. **Wydierżawiający** zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy **Dzierżawca** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące i pomimo udzielenia mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie uiszcza należności.
5. Niezależnie od postanowienia ust. 3 powyżej **Wydierżawiający** zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy **Dzierżawca** zalega z zapłatą czynszu za jeden okres jego płatności.
6. Niezależnie od postanowień ust. 2, 3 i 4 powyżej **Wydierżawiający** zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym bądź za wypowiedzeniem z ważnej przyczyny w przypadku, gdy zajdzie taka konieczność w związku z realizacją przepisów bądź decyzji właściwych organów nakazujących przekazanie nieruchomości na cele pokrycia roszczeń lub wykonania obowiązków wynikających z reperywatyacji.
6. Za zgodą Stron niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia.
7. W dacie rozwiązania niniejszej umowy **Dzierżawca** przekaze **Wydierżawiającemu** nieruchomość w stanie niepogorszonym od przyjętego z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego, prawidłowego używania nieruchomości. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zwrotu sporządzonym i podpisanym przez Strony.

## §7

1. Wszelkie zmiany umowy dla swojej ważności wymagają zachowania formy pisemnej.
2. W przypadku, gdyby okazało się, że poszczególne postanowienia niniejszej umowy są nieważne albo nie wywołują zamierzonych skutków prawnych, nie będzie to naruszało ani ważności, ani skuteczności pozostałych postanowień umownych. W takich przypadkach Strony zobowiązują się do zastąpienia tych postanowień innymi, które w sposób najbardziej zbliżony wyrażają ekonomiczny i prawny sens postanowień zastąpionych.
3. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o lasach.
4. Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wydierżawiającego**.
5. Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

7. Strony będą sobie doręczać korespondencję na adresy wskazane we wstępie do Umowy. W przypadku zmiany adresu siedziby lub zamieszkania Strony - Strona której adres ulega zmianie obowiązana będzie do natychmiastowego powiadomienia drugiej Strony o takim zdarzeniu. W przypadku braku takiego powiadomienia - korespondencja wysłana na adres pierwotny [wskazany we wstępie do Umowy] uważana będzie za skutecznie doręczoną.

8. **Dzierżawca** wyraża zgodę na to, aby **Wydzierżawiający** doręczył kopię niniejszej Umowy właściwemu organowi podatkowemu w celu należytego wykonania obowiązku **Dzierżawcy** polegającego na uiszczaniu podatku rolnego. Zgoda niniejsza jest tożsama ze zgodą **Dzierżawcy** na przetwarzanie jego danych osobowych w powyższym celu [zgodnie z Załącznikiem nr 3 do Umowy].

**Załączniki:**

1. Protokół przekazania / zdawczo - odbiorczy,
2. Mapa z zaznaczonymi granicami Nieruchomości [1:3000]
3. Obowiązek informacyjny RODO

.....  
Dzierżawca

.....  
Wydzierżawiający

Zatwierdzam:

  
NADLEŚNICZY  
Nadleśnictwo Gościeradów  
Janusz Pasek

Załącznik Nr 1 do umowy dzierżawy  
nr ....., z dnia .....r.

**WZÓR**  
**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA**  
**ZDAWCZO - ODBIORCZY**

spisany dnia ..... 2021 roku na okoliczność przekazania gruntu rolnego przez:

**Skarb Państwa - Nadleśnictwo Gościeradów** reprezentowany przez:

**Nadleśniczego Janusza Paska**

zwanym dalej **Przekazującym**,

a

**Pana/Panią**,..... zam. ....,

legitymującą się dowodem osobistym nr ....., PESEL.....,

zwaną dalej **Przejmującym**,

**§ 1**

Podstawą do przekazania - przejęcia gruntu rolnego jest Umowa Nr ..... dzierżawy gruntu rolnego z dnia ..... 2021 r.

**§ 2**

**Przekazujący** przekazuje, a **Przejmujący** przejmuje z dniem ..... 2021 r. grunt rolny:

Lp.	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Oddział wydział.	Kategoria gruntu	Powierzchnia fizyczna [ha]
1.						
<b>Razem:</b>						

Szczegółowe granice określa czerwona linia na mapie gospodarczej stanowiącej załącznik nr 2 do umowy.

**§ 3**

Przejmujący oświadcza, że zna położenie jak również przebieg granic przedmiotowego gruntu, co do których nie wnosi zastrzeżeń.

**§ 4**

Przekazujący oraz Przyjmujący oświadczają, iż grunt, pozbawiony jest obcych naniesień: budynków oraz budowli w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane.

**§ 5**

Przekazujący oraz Przyjmujący oświadczają, iż grunt, nie posiada oznaczonego dostępu do drogi publicznej.

**§ 6**

Na tym protokół przeczytano i podpisano w dwóch egzemplarzach dla każdej ze stron.

.....

Przejmujący

.....

Przekazujący