

**UMOWA DZIERŻAWY
NIERUCHOMOŚCI**
nr

w dniu w

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Drygały
z siedzibą w Drygach ul. Grunwaldzka 22, poczta 12 – 230 Biała Piska, NIP 8490004505,
REGON 790011300

reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Drygały Janusza Zielińskiego przy
kontrasygnacie Głównej Księgowej Lidii Dawid

i

DZIERŻAWCA:

Pan/Pani PESEL, NIP
.....zam. poczta

za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku z dnia
..... powyżej wskazani zwani dalej Stronami lub z osobną Stroną zawierają
niniejszą umowę (zwaną dalej umową) o treści następującej:

I. Oświadczenia Stron

§1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada prawo zarządu następujących nieruchomości/gruntów:

Lp.	Leśnictwo	Oddział	Nr działki	Gmina	Obręb	Użytek i klasa	Pow. użytku ha	Nr KW	Wysokość czynszu zł/rok	Forma ochrony przyrody
Razem										

– zwanych dalej Nieruchomością lub przedmiotem dzierżawy.

2. Do przedmiotu dzierżawy nie przysługują osobom trzecim żadne prawa polegające na korzystaniu z niego lub pobieraniu pożytków ani inne prawa, które mogłyby przeszkodzić w jego korzystaniu i pobieraniu pożytków przez Dzierżawcę w sposób ujawniony w umowie.
3. Dzierżawca oświadcza, iż dokonał oględzin przedmiotu dzierżawy oraz, że jest on w stanie zdatnym do użytku zakładanego przez Dzierżawcę. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice, powierzchnia i stan wydzierżawianych gruntów są mu znane i nie będzie w tego tytułu rościł pretensji do Wydierżawiającego, co wskazane zostało w protokole zdawczo – odbiorczym.
4. Dzierżawca oświadcza, iż przedmiotu dzierżawy będzie używał wyłącznie w celu produkcji rolnej zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rolnej.
5. Dzierżawca nie ma prawa do korzystania z przedmiotu dzierżawy w innym zakresie niż w wskazany w ust. 4.
6. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem faktycznym (technicznym) i prawnym przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza co do niego żadnych zastrzeżeń.

II. Przedmiot umowy

§2.

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości.
2. Wydierżawiający oddaje przedmiot dzierżawy do korzystania i pobierania pożytków, a Dzierżawca bierze go do korzystania i pobierania pożytków.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie „protokołu zdawczo-odbiorczego” podpisanego przez strony, stanowiącego załącznik do umowy.

III. Czas trwania umowy

§3.

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od r. do

IV. Czynsz dzierżawy

§4.

1. Strony umowy zgodnie ustalają, że z tytułu dzierżawy nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu w wysokości00 zł (słownie:) rocznie zgodnie z ofertą przetargową Dzierżawcy. Czynsz dzierżawny za 2020 r. wynosizł. (słownie) tj. proporcjonalnie do okresu w którym Dzierżawca dysponuje przedmiotem dzierżawy w 2020 r.
2. Strony uzgodniły, że wysokość czynszu dzierżawnego w latach obowiązywania umowy następujących po 2020 r. będzie podlegać waloryzacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanym komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z funduszu ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 53, z późn. zm.). za rok poprzedzający rok

dokonania waloryzacji. Jeżeli wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych przyjmie wartość ujemną (deflacja) waloryzacji się nie przeprowadza.

3. Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o wzroście, wskutek waloryzacji o której mowa w ust. 2, wysokości czynszu dzierżawnego w danym roku kalendarzowym oraz prześle pocztą faktury do opłaty za dany rok. Zawiadomienie dzierżawcy o zmianie wysokości czynszu oraz zmiana dokonana wskutek zastosowania przepisu ust. 2 nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
4. Czynsz płatny jest rocznie w terminie do 30 dni od dnia wystawienia przez Wyzierżawiającego faktury w poczet czynszu. Płatność czynszu nastąpi do kasy Dzierżawcy lub na jego rachunek bankowy w **BGŻ SA EIk 8220300045111000000758430**.
5. Jeżeli umowa zakończy się do 30 września danego roku – czynsz za ostatni rok obowiązywania umowy zostanie naliczony proporcjonalnie do czasu jej trwania w tym roku.
6. Jeżeli umowa zakończy się po 30 września danego roku – czynsz za ostatni rok obowiązywania umowy zostanie naliczony za cały rok.
7. Jeżeli umowa zakończy się do 30 września danego roku – czynsz za ostatni rok obowiązywania umowy zostanie naliczony proporcjonalnie.
8. Opóźnienie w płatności czynszu spowoduje naliczenie stosownych odsetek ustawowych za opóźnienie.
9. Jeżeli należność z tytułu czynszu jest przeterminowana Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Nadleśnictwu kwotę 10,00 zł (dziesięć złotych) za każdy wysłany monit lub wezwanie do zapłaty czynszu.
10. W przypadku nieterminowego opłacania czynszu dzierżawy przez Dzierżawcę wpłaty zaliczane są na spłatę zaległych zobowiązań w następującej kolejności:
 - 1). koszty przypomnień, zawiadomień, windykacji, zabezpieczeń, egzekucji, inne w tym koszty usług pocztowych oraz telekomunikacyjnych,
 - 2). odsetki za opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawy,
 - 3). zaległy czynsz dzierżawy,
 - 4). następnie na spłatę bieżących zobowiązań.
11. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych do celów realizacji niniejszej umowy w tym naliczania stosownych opłat.
12. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na udostępnienie przez Wyzierżawiającego danych osobowych Dzierżawcy do odpowiedniego urzędu gminy do celów podatkowych.

§5.

1. Dzierżawca w czasie obowiązywania umowy jest zobowiązany podjąć niezbędne działania w celu ochrony środowiska i przyrody na przedmiocie dzierżawy i wokół niego oraz przestrzegać przepisów obowiązujących na przedmiocie dzierżawy lub w stosunku

do przedmiotu dzierżawy w szczególności tych dotyczących ochrony przyrody lub środowiska.

2. Dzierżawca nie ma prawa gromadzić na nieruchomości odpadów i jest zobowiązany je usuwać z przedmiotu dzierżawy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r., poz. 701, ze zm. – „ustawa o odpadach”).
3. Dzierżawca jest obowiązany wykonywać dzierżawę w sposób zgodny z umową oraz przepisami prawa powszechnego i ponosi odpowiedzialność z tytułu konieczności uiszczenia opłat, kar lub grzywien w szczególności przewidzianych w przepisach dotyczących ochrony środowiska lub przyrody i przepisach regulujących gospodarkę odpadami.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do podjęcia czynności prawnych zmierzających do przejęcia odpowiedzialności z tytułu zobowiązań prywatnoprawnych lub publicznoprawnych, które mogą być dochodzone od Wydierżawiającego z powodu naruszenia przez Dzierżawcę przepisów prawa w szczególności z zakresu ochrony środowiska lub przyrody.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do używać przedmiotu dzierżawy w sposób minimalizujący uszkodzenia w drzewostanie i roślinności na przedmiocie dzierżawy jak i wokół niego. Wymagania w zakresie zabezpieczenia drzewostanu i używania przedmiotu dzierżawy zostaną określone w protokole zdawczo-odbiorczym przedmiotu dzierżawy.
6. W przypadku kiedy usunięcie drzewa (lub kilku drzew) albo krzaków będzie konieczne dla użycia przedmiotu dzierżawy w celu wskazanym w umowie Dzierżawca zgłosi taką potrzebę Wydierżawiającemu. Wydierżawiający niezwłocznie podejmie stosowną decyzję w przedmiotowej sprawie i wyrazi ją pisemnie.

V. Ubezpieczenia

§6.

1. Wydierżawiający nie zapewnia dozoru i ochrony mienia oraz osób Dzierżawcy posadowionych lub przebywających na przedmiocie dzierżawy.
2. Obowiązek zabezpieczenia i ubezpieczenia rzeczy, lub mienia lub zasiewów Dzierżawy przed zniszczeniem, kradzieżą, zalaniem i pożarem oraz innymi zdarzeniami losowymi spoczywa po stronie Dzierżawcy.

VI. Zobowiązania Dzierżawcy

§7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy wg wszelkich zasad i prawideł gospodarki rolnej, w szczególności:
 - 1). uprawiać i użytkować grunt rolny, utrzymując go na odpowiednim poziomie kultury rolnej;
 - 2). wykonywać prace pielęgnacyjne na dzierżawionym gruncie oraz zasilać go niezbędnymi ilościami nawozów organicznych lub mineralnych;
 - 3). w miarę potrzeb ogrodzić dzierżawiony grunt,
 - 4). nie niszczyć i nie wycinać drzew i krzewów owocowych, ozdobnych i użytkowych, a ich niezbędne wycięcie wykonywać wyłącznie za zgoda Wydierżawiającego;

- 5). nie wznosić na dzierżawionym gruncie budynków i budowli bez zgody Wyzdierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania w stanie nienaruszonym istniejących w terenie znaków granicznych, zaś w razie ich zniszczenia bądź uszkodzenia ponosi koszty ich odtworzenia.
3. Dzierżawca zobowiązuje się spełnić wszystkie wymagane przepisami prawa warunki związane z prowadzeniem swej działalności na przedmiocie dzierżawy, uzyskać wszelkie niezbędne pozwolenia i zgody odpowiednich instytucji, w szczególności w zakresie niezbędnych koncesji, przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, BHP, prawa budowlanego jak również zobowiązuje się do wykonywania wszelkich poleceń Wyzdierżawiającego lub osób uprawnionych do ich wydawania w związku z w/w przepisami.
4. Dzierżawca prowadzić swą działalność na przedmiocie dzierżawy na swój koszt i ryzyko.
5. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy ani w całości ani w części w poddzierżawę lub do bezpłatnego lub odpłatnego używania osobom trzecim, bez uprzedniej, pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wyzdierżawiającego.
6. Dzierżawca spełni wszystkie wymagania wynikające z prawa powszechnego dotyczące zabezpieczenia bezpieczeństwa osób i mienia przebywających lub znajdujących się na przedmiocie dzierżawy.
7. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie kierował żadnych roszczeń do Wyzdierżawiającego z tytułu zdarzeń powstałych na przedmiocie dzierżawy, których skutkiem będą szkody na osobach lub mieniu mogące mieć związek z użytkowaniem przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy. Za następstwa tych zdarzeń pełną odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.
8. W przypadku wystąpienia przez jakąkolwiek osobę trzecią w stosunku do Wyzdierżawiającego z roszczeniem z tytułu zdarzeń o których mowa w ust. 7 Dzierżawca:
 - 1). przyjmie na siebie pełną odpowiedzialność za powstanie oraz wszelkie skutki powyższych zdarzeń;
 - 2). w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego wstąpi do procesu po stronie Wyzdierżawiającego i pokryje wszelkie koszty związane z jego udziałem w postępowaniu sądowym oraz ewentualnym postępowaniu egzekucyjnym, w tym koszty obsługi prawnej postępowania;
 - 3). poniesie wszelkie koszty związane z ewentualnym pokryciem roszczeń majątkowych i niemajątkowych związanych ze zdarzeniami o których mowa w ust. 7 osoby lub osób zgłaszających roszczenia.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich należności podatkowych /np. podatek rolny/ i innych świadczeń publicznych dotyczących dzierżawionej nieruchomości.
10. W przypadku gdyby Wyzdierżawiający został uznany podatnikiem podatku leśnego rolnego, bądź od nieruchomości za grunt stanowiący przedmiot niniejszej umowy, z którego korzysta Dzierżawca, strony przyjmują, iż czynsz netto (tj. bez podatku od towarów i usług) należny Wyzdierżawiającemu zostanie zwiększony o kwotę tego zapłaconego podatku i nie będzie to uznane za zmianę umowy wymagającą zgodnych oświadczeń stron. Wystawienie przez Wyzdierżawiającego faktury Vat obejmującą zwiększoną kwotę czynszu i przesłanie jej Dzierżawcy jest wystarczające dla uznania dokonanej zmiany czynszu za zgodnej z umową. Wyzdierżawiający wraz z fakturą prześle Dzierżawcy wyjaśnienie odnośnie zastosowanej zmiany i jej podstawy.

VII. Utrzymanie i używanie przedmiotu dzierżawy

§8.

1. Wyzdierżawiający nie ma obowiązku udostępnienia Dzierżawcy punktów czerpania wody/przłączy wody, sanitariatów czy też punktów poboru energii elektrycznej.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu używania przedmiotu dzierżawy oraz za działania wszystkich swoich pracowników, osób pracujących na jego rzecz, jak również osób przebywających za jego wiedzą lub zgodą na przedmiocie dzierżawy w tym za wszystkie szkody powstałe w związku z tym, wobec Wyzdierżawiającego oraz osób trzecich.
3. Dzierżawca zobowiązuje się zawiadomić niezwłocznie Wyzdierżawiającego o uszkodzeniach, awariach lub innych zdarzeniach, które grożą lub mogą zagrozić bezpieczeństwu osób, w szczególności ich życiu lub zdrowiu, albo bezpieczeństwu mienia Wyzdierżawiającego lub osób trzecich oraz udostępnić w takiej sytuacji przedmiot dzierżawy Wyzdierżawiającemu i osobom uprawnionym.
4. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu ewentualnych wypadków spowodowanych siłami natury oraz odpowiedzialności za szkody wyrządzone na przedmiocie dzierżawy od zwierzyny leśnej.

VIII. Zakończenie umowy

§9.

1. Umowa dzierżawy rozwiązuje się:
 - 1). na mocy porozumienia stron,
 - 2). w wyniku dokonania przez jedną ze stron wypowiedzenia dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu, poprzez złożenie drugiej stronie odpowiedniego oświadczenia na piśmie,
 - 3). w wyniku wypowiedzenia dokonanego przez:
 - a. Dzierżawcę z upływem 1 rocznego okresu wypowiedzenia – umowa rozwiązuje się z końcem miesiąca kalendarzowego,
 - b. Wyzdierżawiającego z upływem 1 rocznego okresu wypowiedzenia – umowa rozwiązuje się z końcem miesiąca kalendarzowego.
2. Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia dzierżawy, ze skutkiem natychmiastowym, gdy:
 - 1). Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem lub,
 - 2). Dzierżawca dopuszcza się opóźnień z zapłatą całości lub części czynszu co najmniej przez dwa miesiące,
 - 3). Dzierżawca bez zgody Wyzdierżawiającego udzielonej na piśmie oddał przedmiot dzierżawy lub jego część osobom trzecim do bezpłatnego lub odpłatnego używania albo go poddzierżawił,
 - 4). nastąpi konieczność wyłączenia przedmiotu dzierżawy z eksploatacji z przyczyn niezależnych od Wyzdierżawiającego;

- 5). nakazu zaprzestania prowadzenia w przedmiocie dzierżawy działalności wydanego przez upoważniony do podjęcia takiej decyzji organ.

IX. Skutki zakończenia dzierżawy

§10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się opuścić przedmiot dzierżawy przedmiot w dniu zakończenia umowy dzierżawy.
2. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z jego normalnej eksploatacji. Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy przez Dzierżawcę lub osoby trzecie.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez strony umowy lub ich pełnomocników, stanowiącym załącznik do umowy.
4. Gdy Dzierżawca nie opuści przedmiotu dzierżawy w przewidzianym terminie, Wydierżawiającemu przysługuje:
 - 1). prawo wejścia na przedmiot dzierżawy, także bez obecności Dzierżawcy i zatrzymania rzeczy tam się znajdujących w tym urządzeń na zabezpieczenie wymagalnych roszczeń wynikających z niniejszej umowy, lub pozostających z nią w związku oraz
 - 2). prawo żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości czynszu dzierżawy wskazanej w § 4 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego używania.
5. Po zakończeniu dzierżawy, Wydierżawiający może zatrzymać ulepszenia przedmiotu dzierżawy dokonane w formie nakładów przez Dzierżawcę i nie jest obowiązany do zapłaty ich wartości na rzecz Dzierżawcy.

X. Dostęp

§11.

1. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca będzie obowiązany udostępnić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w celu kontroli lub monitorowania stanu nieruchomości, w tym w celu dokonania prac polegających na budowie, remoncie, odbudowie lub rozbudowie urządzeń lub budowli ulokowanych na przedmiocie dzierżawy. Jeżeli działania te doprowadzą do całkowitego zawieszenia używania przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy część czynszu za okres w którym doszło do zawieszenia działalności odpowiadając okresowi zawieszenia. Zwrot nastąpi przez odpowiednie zmniejszenie kwoty czynszu za następny okres rozliczeniowy następujący po miesiącu, w którym doszło do zawieszenia używania przedmiotu dzierżawy.
3. Z wyjątkiem nagłych wypadków, Dzierżawca powinien być uprzedzony o terminie przewidywanych prac, a w konsekwencji o konieczności udostępnienia przedmiotu dzierżawy, nie później niż na 7 dni przed rozpoczęciem prac.

4. Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wydzierżawiającego dojdzie do całkowitego lub czasowego, zawieszenia działalności w przedmiocie dzierżawy, np.: zalanie, obsunięcie się lub zapadnięcie ziemi lub innych podobnych zdarzeń, Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń odszkodowawczych wobec Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający przekaze Dzierżawcy wszelkie informacje oraz udzieli mu niezbędnych wyjaśnień w celu ujawnienia przyczyn i osób odpowiedzialnych za wystąpienie zdarzeń wskazanych w zdaniu pierwszym.

XI. Doręczenia

§12.

1. Wszelkie oświadczenia, powiadomienia, dokumenty oraz rachunki dotyczące niniejszej umowy, Strony będą doręczać sobie wzajemnie pod adresy jak w komparycji.
2. Każda ze stron umowy zobowiązuje się do zawiadomienia drugiej strony o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku zaniedbania tego obowiązku wszelką korespondencję doręczaną na dotychczasowy adres uważa się za skutecznie doręczoną.

XII. Inne postanowienia

§ 13.

1. Dzierżawca nie może dokonać zastawienia lub przeniesienia, w szczególności na podstawie cesji, przekazu, sprzedaży; jakiegokolwiek wierzytelności wynikającej z Umowy lub jej części, jak również korzyści wynikającej z Umowy lub udziału w niej na osoby trzecie bez uprzedniej, pisemnej pod rygorem nieważności, zgody Wydzierżawiającego. Przeniesienie przez Dzierżawcę praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią nie jest możliwe bez zgody Wydzierżawiającego. Cesja, przelew lub czynność wywołująca podobne skutki, dokonane bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, są względem niego bezskuteczne.
2. Nieważność poszczególnych postanowień niniejszej Umowy nie narusza ważności pozostałych postanowień oraz Umowy jako całości. Strony Umowy zobowiązują się w takim przypadku do niezwłocznego sformułowania postanowienia ważnego prawnie, które będzie najbliższe ekonomicznemu celowi postanowienia uznanego za nieważne.
3. Wydzierżawiający jednoznacznie zastrzega, że nie ma obowiązku przekazania Dzierżawcy do używania żadnych rzeczy służących do używania przedmiotu dzierżawy.
4. Strony oświadczają i zapewniają się wzajem, że posiadają prawo i kompetencję do zawarcia i wykonania umowy, nie istnieją żadne zobowiązania umowne ani inne zobowiązania, które uniemożliwiałyby stronom czy jakiegokolwiek ze stron wykonanie umowy.
5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Wszystkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część:
 1. protokół zdawczo-odbiorczy,

2. mapa z lokalizacją działek.
7. Wszelkie sprawy sporne w pierwszej kolejności będą załatwiane polubownie. W przypadku braku polubownego rozwiązania, sprawa będzie poddana jurysdykcji sądów polskich i rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.
8. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają odpowiednio zastosowanie przepisy prawa polskiego w tym Kodeksu Cywilnego.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego z jej podmiotów.

Strony niniejszym oświadczają, że przeczytały niniejszą Umowę w całości, oraz że zawierają ją z pełną świadomością wszelkich jej konsekwencji prawno-finansowych. Dzierżawca potwierdza, że Wydierżawiający nie udzielił mu żadnych gwarancji co do przydatności przedmiotu dzierżawy do zakładanego przez Dzierżawcę użytku i że zawiera niniejszą Umowę po przeprowadzeniu własnej, niezależnej analizy swej działalności.

Wydierżawiający

Dzierżawca