

Zn. spr.: ZU.2217.....2021

**Umowa dzierżawy gruntu**

Nr: ZU.2217.....2021

zawarta w dniu ..... r.

pomiędzy :

1. Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem „Śnieżka” z siedzibą w Kowarach, ul. Leśna 4a; 58-530 Kowary; NIP 611-005-28-63,  
 reprezentowanym przez .....  
 zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”

a

2. ....  
 zwanym w treści umowy „Dzierżawcą”,  
 wskazującym adres do doręczeń .....  
 następującej treści

**Postanowienia ogólne**

## § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że w imieniu Skarbu Państwa posiada zarząd przedmiotem dzierżawy oraz nie jest ograniczony w jego rozporządzaniu w zakresie określonym niniejszą umową.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do wyłącznego używania przedmiot dzierżawy opisany, jako nieruchomość wg wykazu jak poniżej:

Lp.	Gmina	Obr. Ew.	Nr. Działki	Adres leśny	Rodzaj użytku	powierzchnia zajętego gruntu [m2]
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1						

objęty księgą wieczystą nr ..... prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze w celu.....

3. Przedmiot dzierżawy został oznaczony na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy, a Dzierżawca oświadcza, że granice dzierżawy są mu znane.
4. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są: miejsce położenia, granice i powierzchnia dzierżawionego gruntu. Dzierżawca nadto oświadcza, że znany jest mu stan fizyczny przedmiotu dzierżawy i z tego tytułu nie wnosi do Wydzierżawiającego żadnych zastrzeżeń

5. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy, i winno nastąpić nie później niż w dniu podpisania umowy.
6. Na wydzierżawienie gruntów nieleśnych wyszczególnionych w § 1 ust. 2 niniejszej umowy Wydzierżawiający uzyskał zgodę Dyrektora RDLP we Wrocławiu z dnia ..... r., zn. spr. ...., wydaną na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2021 r. poz. 1275)

### **Czas trwania umowy**

#### **§ 2**

Strony zawierają niniejszą umowę dzierżawy na czas nieokreślony.

### **Sposób używania przedmiotu dzierżawy**

#### **§ 3**

1. Strony oświadczają, iż przedmiotem dzierżawy jest grunt. Dzierżawca, w okresie eksploatacji gruntu zobowiązany jest do utrzymania jego dotychczasowego stanu.
2. Dzierżawca oświadcza, iż na gruncie będzie wykonywana działalność gospodarza polegająca na: .....
3. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie:
- a) oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim,
  - b) przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z umowy dzierżawy na rzecz osób trzecich,
  - c) składować jakichkolwiek odpadów
  - d) wznosić budynków tudzież budowli.

### **Odpowiedzialność odszkodowawcza i zabezpieczenia**

#### **§ 4**

1. Za szkody, w tym na mieniu, na osobie trzeciej itp., jakie mogą być wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy na gruntach Lasów Państwowych, odpowiada wyłącznie Dzierżawca, który zobowiązany jest do ich naprawienia.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za:
- a) szkody powstałe w przedmiocie umowy oraz w nieruchomościach sąsiednich z jego winy,
  - b) ograniczenie lub utratę wartości użytkowej przedmiotu umowy na skutek działań Dzierżawcy.
3. W przypadku określonym w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę rekompensaty odpowiedniej do rozmiaru powstałej szkody.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę przez czynniki niezależne od Wydzierżawiającego tj. siły przyrody m.in. pożary, wiatrołomy.
5. Dzierżawca nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego z powodu zdarzeń określonych w ust. 4.

6. W przypadku sporu, co do wysokości odszkodowania za wyrządzone szkody, o których mowa w § 4 lub zakresu nieusuniętych szkód, wysokość odszkodowania określi rzeczoznawca majątkowy na koszt Dzierżawcy.

7. Na pokrycie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z § 4 ust.1, 2 Dzierżawca wpłaci w ciągu 3 dni od daty podpisania niniejszej umowy kaucję w wysokości jednego okresu rozliczeniowego tj. .... (słownie: ..... złotych)

8. Niewykorzystana kaucja podlega zwrotowi na konto, z którego Dzierżawca dokonał jej przelewu, w terminie 7 dni roboczych do daty podpisania przez Strony protokołu zwrotu gruntu, o którym mowa w § 8 ust. 3.

9. Dzierżawca wyraża zgodę na dokonanie przez Wydierżawiającego potrącenia z kaucji, o której mowa w ust. 7, wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy, a należnych od Dzierżawcy na rzecz Wydierżawiającego.

### **Uprawnienia Wydierżawiającego**

#### **§ 5**

1. Wydierżawiającemu służy nieograniczone prawo kontroli wykonywania umowy, a w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego gruntu z punktu widzenia zgodności z celem umowy oraz monitorowania stanu nieruchomości.

2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na przedmiot umowy w celu wykonania prawa określonego w ust. 1.

### **Obowiązki Dzierżawcy**

#### **§ 6**

Dzierżawca zobowiązany jest:

1. ponosić wszelkie obciążenia wynikające z niniejszej umowy, w tym publicznoprawne z tytułu dzierżawy gruntów, czyli m. in. obowiązującego do uiszczenia podatku (zmiana rodzaju, wysokości podatku od gruntu stanowi podstawę do obciążenia tymi należnościami Dzierżawcy wraz ze wszystkimi kosztami, czyli odsetkami podatkowymi, kosztami postępowania administracyjnego, kosztami egzekucyjnymi),

2. używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową w sposób, który nie spowoduje degradacji gruntu oraz szkód w drzewostanach przyległych do przedmiotu dzierżawy,

3. przestrzegać w obrębie przedmiotu umowy od dnia wydania do dnia jego zwrotu obowiązującego: prawa przeciwpożarowego, prawa ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa o ochronie przyrody, prawa ochronny środowiska, prawa dotyczącego odpadów, a także innych przepisów prawa dotyczących gruntów rolnych i leśnych, obowiązek ten dotyczy również oddziaływania Dzierżawcy na nieruchomości sąsiednie,

4. utrzymywać porządek i czystość na nieruchomości oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie tj. w przyległym pododdziale leśnym o ile nieporządek został spowodowany niewłaściwym wykonywaniem umowy dzierżawy,

5. stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów,

6. zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na przedmiocie dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 869) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010.109)

7. udostępnić przedmiot umowy Wydierżawiającemu w celu przeprowadzania kontroli stanu, prowadzenia prawidłowej gospodarki i wykonywania postanowień umowy,

8. zapewnić bezpieczeństwo wszystkim osobom korzystającym z dzierżawionej nieruchomości

9. zapewnić prawidłowy stan techniczny wszystkich urządzeń znajdujących się na gruncie.

## **Oplaty**

### § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu czynsz w wysokości: ..... zł/miesiąc netto, ( słownie .....), powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu jego naliczania.

2. Czynsz za pierwszy rok dzierżawy (naliczony proporcjonalnie za dzierżawiony okres w roku kalendarzowym) w wysokości ..... zł, płatny jest w ciągu 7 dni od daty podpisania umowy na rachunek bankowy Wydierżawiającego: BOŚ S.A. nr: 83 1540 1199 2036 8000 1111 0002

3. W kolejnych latach obowiązywania umowy czynsz będzie płatny w okresach rozliczeniowych 6-cio miesięcznych w terminach do 31 marca oraz 30 września roku obowiązywania umowy na rachunek bankowy Wydierżawiającego: BOŚ S.A. NR 83 1540 1199 2036 8000 1111 0002.

4. Czynsz dzierżawny będzie corocznie ulegał zmianie wraz ze wzrostem średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego w komunikacie Prezesa GUS. Zmiana ta nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy

5. Dzierżawca nie ma prawa potrącania z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń do Wydierżawiającego.

6. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie należności Wydierżawiający naliczać będzie odsetki zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 poz. 424) począwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności czynszu.

## **Zakończenie dzierżawy**

### § 8

1. Rozwiązanie niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przez Wydierżawiającego może nastąpić, jeżeli Dzierżawca:

- a) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z celem opisanym w § 1 ust. 2 oraz § 3 ust. 1

- b) zalega z zapłatą czynszu, a okres zaległości przekracza 1 miesiąc od daty terminu płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu dzierżawcy do zapłaty zaległości w terminie 2 tygodniowym,
- c) nie wykonuje obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa,
- d) narusza postanowienia niniejszej umowy w tym w szczególności zawarte w § 6.

2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczono osobiście lub nadano listem poleconym oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

3. W ostatnim dniu obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Wydierżawiającego.

4. W wypadku nie przekazania przedmiotu dzierżawy w określony wyżej sposób i w ustalonym terminie, Wydierżawiający jest uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki w wydaniu gruntu. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić należną karę w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

5. W przypadku rozwiązania umowy za jej wypowiedzeniem, rozwiązania za porozumieniem lub po jej wygaśnięciu, ewentualne nakłady poniesione przez dzierżawcę w nieruchomości nie podlegają zwrotowi. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za pozostawione nakłady chyba, że strony, w dodatkowym porozumieniu, ustaliły odmienne zasady ich rozliczenia.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 9**

1. Wszelkie odstępstwa od warunków niniejszej umowy mogą być ustanowione jedynie w drodze odrębnych pisemnych porozumień stron umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony zobowiązują się do polubownego zakończenia ewentualnych spraw spornych wynikłych podczas wykonywania niniejszej umowy, a w przypadku braku możliwości uzyskania kompromisu poddadzą je rozstrzygnięciu sądu powszechnego rzeczowo właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru).

### **Ochrona danych osobowych**

#### **§ 10**

1. Administratorem danych ujawnionych w niniejszej umowie jest Nadleśnictwo Śnieżka z siedzibą: ul. Leśna 4a, 58-530 Kowary.
2. Przetwarzanie danych osobowych, o których mowa w ust. 1 następuje wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy.

**Liczba egzemplarzy umów**

**§ 11**

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

W załączeniu :

1. Protokół zdawczo- odbiorczy
2. Mapa z dzierżawionym gruntem

Protokół zdawczo- odbiorczy gruntu:  
spisany w dniu ..... r. pomiędzy :

1 Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem „Śnieżka” z siedzibą w Kowarach, ul. Leśna 4a; 58-530 Kowary; NIP 611-005-28-63, reprezentowanym przez .....

a

2. ....  
reprezentowanym przez .....

Protokół zdawczo -odbiorczy zostaje zawarty w związku z zawarciem umowy nr ZU.2217..

Przedmiotem przekazania są grunty opisane w tabeli poniżej:

Lp.	Gmina	Obręb ewidencyjny	Nr działki	Użytek gruntowy	Adres leśny	Rodzaj pow.	Pow. pododdziału (ha)	Pow. dzierżawy m2
RAZEM								

Uwagi stron:

.....  
.....  
.....  
.....

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: