

## UMOWA DZIERZAWY nr ...

Zawarta w dniu ....2025 r. w Międzyrzeczu, pomiędzy:

**Skarbem Państwa PGL LP Nadleśnictwem Międzyrzecz,**

z siedzibą przy ul. Poznańska 38, 66-300 Międzyrzecz,

NIP: 596-000-61-22, REGON: 810539226,

reprezentowanym przez:

**Leszka Ankudo – Nadleśniczego Nadleśnictwa Międzyrzecz,**

zwanego dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

...,

zam. ...,

zwanymi dalej „**Dzierżawcą**”,

o następującej treści:

### § 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni ..... ha, szczegółowo opisane w tabeli poniżej znajdują się w jego zarządzie, zaś właścicielem tych nieruchomości jest Skarb Państwa.

| Obręb leśny | Oddział | Gmina | Obręb ewid. | Działka ewid. | Rodzaj użytku/klasa | Powierzchnia do dzierżawy [ha] |
|-------------|---------|-------|-------------|---------------|---------------------|--------------------------------|
|             |         |       |             |               |                     |                                |
|             |         |       |             |               |                     |                                |
|             |         |       |             |               |                     |                                |

2. Na wydzierżawienie gruntu będącego przedmiotem niniejszej umowy, Wydzierżawiający uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie znak: ... z dnia ...2025 r.
3. Granice oddanego w dzierżawę gruntu oznaczono na załączonej do niniejszej umowy mapach gospodarczych Nadleśnictwa w skali 1:x 000.
4. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię wydzierżawionej nieruchomości oraz jej stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydzierżawiającego.
5. Dojazd do dzierżawionej nieruchomości będzie odbywał się drogą wskazaną przez Wydzierżawiającego, ...

### § 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje całą wymienioną w § 1 ust. 1 nieruchomość, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, z przeznaczeniem do użytkowania rolniczego, bez możliwości wznoszenia obiektów budowlanych o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z wyjątkiem ogrodzenia o charakterze nietrwałym chroniącego uprawę przed szkodami od zwierzyny.

2. Wyzierzawiający oświadcza, iż w dziale III księgi wieczystej ... do której należy działka ewid. ... wpisane są/nie są obciążenia i prawa osób trzecich dotyczące wskazanej nieruchomości

### **§ 3**

Umowę niniejszą zawiera się na czas nieoznaczony.

### **§ 4**

1. Czynsz dzierżawny ustala się na .... zł netto rocznie.
2. Do czynszu zostanie doliczony należny podatek VAT.
3. Dzierżawca oświadcza, że nie jest płatnikiem podatku VAT i że wyraża zgodę na wystawianie przez Wyzierzawiającego faktury VAT bez jego podpisu.
4. Zapłata czynszu określonego w ustępie 1 wraz z obowiązującym podatkiem VAT będzie następowała na podstawie wystawionej przez Wyzierzawiającego do dnia 15 marca danego roku faktury – płatna w terminie do dnia 31 marca.
5. W sytuacji rozpoczęcia lub zakończenia umowy w trakcie roku kalendarzowego rozliczenie czynszu dzierżawnego nastąpi, proporcjonalnie do upływu czasu, płatnego w terminie 14 dni od wystawienia prawidłowej faktury VAT.
6. Stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS. W przypadku wystąpienia deflacji stawka czynszu dzierżawnego nie ulega zmianie w stosunku do roku poprzedniego. Waloryzacja taka nie wymaga zawarcia aneksu do umowy
7. Ustalony czynsz Dzierżawca obowiązany jest płacić Wyzierzawiającym bez stawiania w zwłokę na konto bankowe:  
**PEKAO SA Międzyrzecz nr 66 1240 3578 1111 0010 4509 8045**
8. W przypadku zalegania z płatnością czynszu Dzierżawca będzie płacił Wyzierzawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Za spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę, Strony uznają dzień przyjęcia przez bank Dzierżawcy przelewu do realizacji lub wpłaty gotówki w kasie Wyzierzawiającego.
10. Dzierżawca nie będzie mógł żądać obniżenia czynszu, w sytuacji, gdy nie osiągnie zysku spodziewanego z prowadzonej gospodarki lub jeżeli nie będzie jej prowadzić z różnych przyczyn, niezależnych od Wyzierzawiającego.

### **§ 5**

1. Oprócz czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 4, Dzierżawca zobowiązuje się do deklarowania i opłacania we właściwej miejscowo gminie, przez okres trwania dzierżawy, podatku rolnego, bądź innego podatku lokalnego należnego samorządom.
2. W przypadku, gdyby obowiązek zapłaty podatku został nałożony na Wyzierzawiającego czynsz, o którym mowa w § 4, zostanie powiększony o kwotę zapłaconego zobowiązania podatkowego lub innych opłat mogących powstać w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę, bez potrzeby aneksowania umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest przez okres trwania dzierżawy do ponoszenia

wszelkich opłat eksploatacyjnych, mogących powstać przy korzystaniu z przedmiotu niniejszej umowy.

## § 6

1. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawienia ani oddawania w bezpłatne użytkowanie przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, w posiadanie samoistne lub zależne o którym mowa w ustawie z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.2024.0.1061 t.j. z późn. zm.). jak również nie może przeznaczyć go na inne cele niż określone niniejszą umową.
2. Dzierżawiony grunt wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę zgodnie z jego przeznaczeniem a także zasadami prawidłowej gospodarki rolnej oraz w sposób nie naruszający przepisów o ochronie środowiska i ochronie przyrody. Dzierżawcy nie wolno korzystać z gruntu w inny sposób, w szczególności poprzez zakładanie sadów, plantacji wikliny, chmielu, krzewów owocowych, dokonywanie zmiany łąk na grunty orne oraz posadowienie i wznoszenie na dzierżawionym gruncie jakichkolwiek urządzeń czy budowli, w tym budynków gospodarczych, szop, klatek i wybiegów dla zwierząt futerkowych itp.
3. Dzierżawca nie może zmieniać sposobu zagospodarowania i korzystania z dzierżawionego gruntu, wynikającego z kategorii gruntu wskazanej w § 1 ust. 1 Umowy. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za dzierżawiony grunt i w związku z tym zobowiązany jest do niezwłocznego naprawienia szkód wynikłych w związku z realizacją przedmiotu Umowy.
4. Korzystanie z dzierżawionych gruntów nie może być sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
5. Dzierżawca nie ma prawa do wycinania drzew i krzewów w obrysie posesji. Wycinka może nastąpić tylko i wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Nadleśniczego Nadleśnictwa Międzyrzecz na koszt Dzierżawcy, z tym, że drewno pozostaje własnością Wydzierżawiającego.
6. Przedmiot dzierżawy nie jest objęty Obszarem NATURA 2000 oraz innymi pozostałymi formami ochrony przyrody.
7. W przypadku gdy dzierżawione na mocy niniejszej umowy grunty zostałyby objęte ochroną w ramach programu NATURA 2000 lub inną formą ochrony, na Dzierżawcy spoczywa obowiązek ich ochrony, a uzyskanie dodatkowych zgód i zezwoleń z tym związanych obciąża Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zapisów wynikających z formy ochrony którą objęty jest dzierżawiony grunt.
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy (jak również pod nieobecność Dzierżawcy), celem określenia prawidłowości i zgodności z umową zagospodarowania oraz użytkowania wydzierżawionej nieruchomości.

## § 7

Dzierżawca obowiązany jest:

- a) zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na dzierżawionym terenie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2024.0.275 t.j. z późn. zm.). oraz

rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.0.822 t.j.);

- b) utrzymać ład i porządek na terenie dzierżawionym oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
- c) zagospodarować i użytkować teren oddany w dzierżawę w sposób zgodny z umową;
- d) dokonywać na własny koszt i we własnym zakresie konserwacji urządzeń istniejących lub wzniesionych na dzierżawionej nieruchomości;
- e) stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów;
- f) uprawiać i użytkować glebę utrzymując ją w dobrej kulturze;
- g) zapewnić swobodny dostęp do korzystania przez Nadleśnictwo z wydzierżawionego gruntu w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej.

## § 8

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki jakie mogą powstać i jakim mogą ulec osoby przebywające na dzierżawionym terenie oraz za inne mogące powstać szkody w szczególności na skutek pożaru lasu, wiatrolomów, wywrotów, jak również szkodliwego działania flory i fauny.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za straty w uprawach Dzierżawcy spowodowane m.in. warunkami atmosferycznymi, niewłaściwym użytkowaniem gruntu, przez zwierzynę lub osoby trzecie, jak i siłę wyższą.
3. W wyniku poniesionych strat Dzierżawcy nie przysługuje żądanie obniżenia czynszu dzierżawnego ani odszkodowanie od Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie za szkody wyrządzone przez zwierzynę łowną na przedmiocie umowy.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntu na cele gospodarki rolnej bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych, a w razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Nadleśnictwo, dzierżawca wyrówna tą szkodę w pełnej wysokości.
6. Wyłącza się możliwość zwrotu przez Wydzierżawiającego jakichkolwiek kosztów i nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na nieruchomość jak również jakichkolwiek utraconych korzyści, w przypadku jej rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia.

## § 9

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie następuje w formie pisemnej.
2. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - Dzierżawca zalega z płatnością czynszu za 3 miesiące,

- Dzierżawca nie wykonał zobowiązań wynikających z niniejszej umowy;
  - Dzierżawca nie wywiązuje się na bieżąco z obowiązku uiszczania podatku rolnego bądź innego podatku lokalnego należnego samorządom;
  - Dzierżawca udostępnia wydzierżawiane grunty osobom trzecim, bez zgody Wydzierżawiającego;
  - Wystąpiły inne niezależne od Wydzierżawiającego okoliczności, które będą dawały podstawę do rozwiązania umowy, między innymi związane z wejściem w życie przepisów o reprivatyzacji.
3. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia, wygaśnięcia umowy lub z przyczyn podanych w ust. 2, Dzierżawcy nie przysługuje żadne odszkodowanie ani zwrot kosztów i nakładów przez niego poniesionych.

### **§ 10**

1. W przypadku wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy Dzierżawy, Dzierżawca, zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu nieruchomości po uprzednim usunięciu wzniesionych we własnym zakresie budowli i urządzeń, oraz w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, do dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy.
2. Po wygaśnięciu, wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy Wydzierżawiający nie ma obowiązku wykupienia budowli i urządzeń wzniesionych na wydzierżawionym terenie oraz nie ma obowiązku zwrotu jakichkolwiek innych kosztów poniesionych przez dzierżawcę na nieruchomości.
3. Wydzierżawiający nie ma obowiązku wykupienia plonów pozostawionych na wydzierżawionym gruncie.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie usunie naniesień w terminie określonym w ust. 1 Wydzierżawiający ma prawo do usunięcia naniesień na koszt Dzierżawcy.
5. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy, Wydzierżawiający ma prawo naliczać i pobierać czynsz w wysokości ustalonej odrębnym porozumieniem.

### **§ 11**

1. Wydzierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej za niezgodne z umową użytkowanie gruntów w wysokości 50 % wysokości rocznego czynszu netto, wyliczonego corocznie zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie wspólnie, protokolarnie, a gdyby Dzierżawca uchylił się od sporządzenia protokołu ustalającego szkody, Wydzierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez siebie.
3. W przypadku, gdy szkoda przekraczała będzie wartość kary umownej Wydzierżawiający ma prawo dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości poniesionej szkody.

4. Naliczenie kary umownej przez Wdzierżawiającego bądź zapłata przez Dzierżawcę kary umownej nie zwalnia go z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

#### **§ 12**

Wszystkie warunki umowy obowiązują strony bez wezwań i stawiania w zwłokę.

#### **§ 13**

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody.

#### **§ 15**

1. Umowa rozwiązuje i zastępuje wszelkie inne dotychczasowe pisemne lub ustne ustalenia, porozumienia, uzgodnienia i umowy w zakresie objętym jej treścią, które niniejszym tracą moc prawną.
2. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją umowy lub jej interpretacją.
3. O ile polubowne rozwiązanie nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy terytorialnie dla Wdzierżawiającego.

#### **§ 16**

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, tj. 1 egzemplarze dla Wdzierżawiającego oraz 1 egzemplarze dla Dzierżawcy.

### **PODPISY STRON**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**

Załączniki:

1. Mapa,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy,
3. Klauzula informacyjna