

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH

zawarta w dniu r. w Opolu pomiędzy **Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym, Lasy Państwowe, Nadleśnictwem Opole** z siedzibą w Opolu przy ul. Groszowickiej 10 NIP: 7540005499, REGON: 530613130,

zwanym w dalszej treści umowy

„Wydzierżawiającym” reprezentowanym przez:

Marka Cholewę - Nadleśniczy

a

.....

.....

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą gruntów Skarbu Państwa i działając na podstawie:

- art. 35 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U z 2020r., poz. 1463.),
 - Zarządzenia nr 2 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach z dnia 21-01-2021 r. w zakresie wprowadzania do stosowania „Wytycznych w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości na terenie jednostek nadzorowanych przez Regionalną Dyrekcję Lasów Państwowych w Katowicach” Zn. spr.: ES.2217.1.25.2021
- umowy oddaje w dzierżawę grunt położony:

Lp.	Adres leśny		Adres administracyjny		Rodzaj i klasa użytku	Pow.[ha]	Nr działki	nr KW
	Leśnictwo	Oddział	Gmina	Obręb ewidencyjny				
1.								

1. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia wydzierżawionych gruntów oraz ich stan gospodarczy są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Wydanie i zwrot przedmiotu umowy, o którym mowa w ust.1 nastąpi w formie protokołu zdawczo - odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Protokół, o którym mowa w zdaniu pierwszym zostanie spisany w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.
3. W przypadku nieobecności Dzierżawcy lub odmowy udziału w sporządzeniu protokołu, o którym mowa w ust. 2, na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, przedmiotowy protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego.

§ 2

1. Wydierżawiana nieruchomość wykorzystywana będzie przez Dzierżawcę na cele rolnicze i Dzierżawca nie może zmienić celu jej przeznaczenia bez zgody Wydierżawiającego udzielonej na piśmie.
2. W przypadku zmiany sposobu użytkowania gruntu z rolniczego na inny ulega zmianie stawka czynszu rocznego ustalana na podstawie negocjacji cenowej.
3. Dzierżawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za przedmiot umowy dzierżawy. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest:
 - a) uprawiać i użytkować grunt, utrzymując go na odpowiednim poziomie kultury rolnej, przy zachowaniu wymogów przepisów z zakresu ochrony środowiska, ochrony roślin itp,
 - b) wykonywać prace pielęgnacyjne na użytkach zielonych oraz zasilać je niezbędnymi ilościami nawozów mineralnych, zgodnie z wymaganiami agrotechniki,
 - c) przestrzegać przepisów obowiązujących na mocy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody tj. z dnia 22 listopada 2019 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne tj. z dnia 1 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych tj. z dnia 26 maja 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.)

§ 3

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w sposób określony w ust. 2 m.in. w przypadku zmiany przeznaczenia gruntu objętego przedmiotem dzierżawy, zaistnienie okoliczności umożliwiających lub uzasadniających potrzebę zbycia przedmiotu dzierżawy itp. niezależnie od innych przesłanek przewidzianych prawem.
4. Umowa może być rozwiązana przez Wyzierżawiającego w terminach ustawowych, jeżeli wymagać będą tego wprowadzone w przyszłości w życie przepisy prawa (np.o restrytyzacji).
5. Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek jej postanowień, a szczególnie zapisów §2.
6. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
7. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy /bez względu na to, która strona umowy wypowie lub wystąpi o jej rozwiązanie/ Dzierżawcy nie przysługuje prawo domagania się zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiocie umowy.

§ 4

1. Roczny czynsz za dzierżawę gruntów wskazanych w §1 ustala się w wysokości odpowiadającej wartości ... decytony (dt) wg średniej krajowej ceny skupu pszenicy wskazanej w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanej w Dzienniki Urzędowym „Monitor Polski” zgodnie z wyliczeniem ujętym niżej:

Lp.	Adres leśny		Rodzaj i klasa użytku		Pow. [ha]	Równoważnik rocznego czynszu dzierżawnego [dt ziarna pszenicy/rok]	iloczyn kol. 5 x kol.6
	Leśnictwo	Oddział	Rodzaj użytku	Klasa użytku			
	1	2	3	4	5	6	7
1.							

2. Czynsz za dzierżawę płatny jest za dany rok z góry, na podstawie wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Dzierżawcę, na wskazane w niej konto bankowe.
3. Kwota czynszu dzierżawy podlegała będzie waloryzacji nie rzadziej niż raz w roku, w

góre, o wartość wynikającą ze zmian średniej krajowej ceny skupu pszenicy, ustalaną na podstawie dwóch kolejnych komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy poprzedzających waloryzację czynszu dzierżawnego. Waloryzacja wyliczana zostanie procentowo w stosunku do wylicytowanej w przetargu wartości czynszu. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o niniejsze ustalenie nie stanowi zmiany umowy. W przypadku wystąpienia ujemnej inflacji lub utrzymywanie na dotychczasowym poziomie, wysokość czynszu dzierżawnego przyjmuje się z roku poprzedniego.

4. Zmiany stawek podatków i opłat lokalnych jako niezależne od Wydierżawiającego obowiązywać będą od chwili ich wprowadzenia. Zmiany stawek czynszu, podatków i opłat nie wymagają sporządzenia aneksu.
5. Na Dzierżawcy jako posiadaczu zależnym, ciąży z dniem podpisania umowy obowiązek podatkowy na rzecz gminy właściwej ze względu na położenie przedmiotu umowy. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za brak lub nieterminową wpłatę podatku przez Dzierżawcę.
6. W przypadku opóźnień w uregulowaniu należności Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 5

1. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur z tytułu wzajemnych rozliczeń bez swojego podpisu i przesłania ich na adres Dzierżawcy drogą pocztową.

§ 6

1. Dzierżawca ponosi w całości odpowiedzialność cywilnoprawną za wszelkie zdarzenia i wypadki mające miejsce na terenie objętym umową w czasie jej obowiązywania oraz za ewentualne szkody i uszkodzenia majątku osób trzecich.
2. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody spowodowane działaniem sił przyrody, pożary oraz zdarzenia losowe mające miejsce na przedmiocie umowy wobec Dzierżawcy jak również wobec osób trzecich w czasie trwania umowy.
3. Wszelkie wypadki losowe, które mogą wpłynąć na zniszczenie upraw lub zmniejszenie wyniku produkcji (jak susza, długotrwały deszcz, powódź, burza itp. lub inne zjawiska o charakterze klęskowym - niezależnie od przyczyny), obciążają wyłącznie Dzierżawcę bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu od Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy z jego winy lub osób, za które ponosi odpowiedzialność lub

wypłacić za nie odszkodowanie. Podstawą wyliczenia odszkodowania będzie protokół opisujący szkodę, podpisany przez obie strony umowy. Odszkodowanie, o którym mowa jest płatne w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania - na co Dzierżawca wyraża zgodę podpisując niniejszą umowę.

5. W razie naruszenia przez osoby trzecie stanu posiadania lub użytkowania przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie oraz imieniu dochodzić roszczeń przeciwko naruszającemu zawiadamiając o tym niezwłocznie w formie pisemnej Wydzierżawiającego.

§7

1. Wydzierżawiający zapewnia Dzierżawcy prawo swobodnego dostępu do przedmiotu umowy drogami leśnymi.
2. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przejmuje przedmiot umowy w stanie używalności.
3. Dzierżawca nie może:
 - a) oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać lub ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw,
 - b) bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego zmieniać sposobu zagospodarowania, np. nie wolno zaorywać użytków zielonych na grunt rolny,
 - c) bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego wznosić na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy jakichkolwiek budynków, budowli ani dokonywać innych naniesień (urządzeń, instalacji, itp.), w tym obiektów niezwiązanych z gruntem w sposób trwały,
 - d) domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, których celem jest utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy, konserwacje, zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy - i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu - a Wydzierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje,
 - e) domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, przeznaczonych na ulepszenie rzeczy (nakłady użyteczne) lub nakładów odpowiadających upodobaniom dzierżawcy (nakłady estetyczne) i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu - a Wydzierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do usuwania drzew i krzewów stanowiących zagrożenie życia i zdrowia, w tym złomów lub wywrotów, po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o

ochronie przyrody.

5. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem i właściwościami w sposób nieobniżający jego wartości ponadnormalne zużycie wynikające z właściwego i prawidłowego korzystania.
6. Dzierżawca ma w szczególności prawo:
 - a) pobierać wyhodowane (wyprodukowane) pożytki w postaci płodów rolnych;
 - b) podejmować niezbędne czynności w celu uzyskania dopłat bezpośrednich do produkcji rolnej prowadzonej na udostępnionym gruncie w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie, w tym: gromadzenia wymaganych dokumentów, wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz innych niezbędnych dokumentów na swój koszt;
 - c) zarejestrować się jako producent rolny we właściwym rejestrze.

§8

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w każdym czasie trwania umowy, corocznego przeglądu nieruchomości, kontroli realizacji jej warunków oraz innych czynności wynikających z tytułu sprawowanego zarządu na przedmiocie dzierżawy bez uprzedniego informowania Dzierżawcy o powyższym. Na powyższe Dzierżawca wyraża zgodę.
2. W przypadku modernizacji geodezyjnej działek ewidencyjnych, Wydierżawiający ma prawo do wprowadzenia zmiany oznaczenia gruntów i zmiany powierzchni w zakresie zmiany danych ewidencyjnych.
3. Zgoda Dzierżawcy wskazana w ust.1 zdanie drugie dotyczy wszystkich upoważnionych pracowników Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Opole.
4. W przypadku posadowienia obiektów budowlanych za zgodą Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia i decyzje zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7.07.1994 r. prawo budowlane tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), do uiszczania podatku od nieruchomości na rzecz właściwej gminy.

§9

Wszelkie zmiany dotyczące zmian adaptacyjnych dzierżawionej powierzchni winny

uzyskać pisemną akceptację Wydierżawiającego i mogą być wykonane jedynie na koszt Dzierżawcy.

§10

W przypadku rozwiązania umowy dzierżawca zobowiązany jest przekazać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, a wszelkie szkody ujawnione w czasie przekazania przedmiotu dzierżawy, a powstałe w trakcie obowiązywania niniejszej umowy będą usunięte na koszt Dzierżawcy.

§11

Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania przepisów porządkowych oraz bhp i ppoż. obowiązujących w PGL i rolnictwie oraz odpowiedzialny jest wobec Wydierżawiającego za szkody spowodowane przez siebie na skutek nieprzestrzegania w/w przepisów.

§12

Samowolne usunięcie lub uszkodzenie przez Dzierżawcę drzew, uznane zostanie przez Wydierżawiającego jako przedwczesny wyręb drzewostanu.

§13

W czasie trwania umowy Dzierżawca jest obowiązany informować Wydierżawiającego na piśmie o każdej zmianie adresu swojej miejsca zamieszkania lub pobytu. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§14

Z tytułu nawiązania stosunku dzierżawy na podstawie niniejszej umowy Dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku zbywania przez Wydierżawiającego nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

§15

Zmiany umowy są możliwe tylko w formie pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony.

§16

Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem umowy obciążają Dzierżawcę.

§17

W sprawach nie uregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§18

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się do przetwarzania udostępnionych mu przez Dzierżawcę danych osobowych z poszanowaniem przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) Dz.Urz. UE L 119/1,04/05/2016, zwanego dalej „RODO”.

§19

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego.

§20

Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA