

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR ZG.2217.1.77.2026

Zawarta w dniu r. w Brodnikach pomiędzy:

**1/ Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Gryfice,
z siedzibą w Brodnikach, ul. Osada Zdrój 1, 72-300 Gryfice**

NIP 857-020-69-49, REGON 810539120

reprezentowanym przez:

- Sylwestra Rucińskiego - Nadleśniczego Nadleśnictwa Gryfice
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
.....
.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „Stronami”

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że z mocy prawa jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa opisanej w §1 nieruchomości oraz że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
3. Podstawą zawarcia niniejszej umowy dzierżawy (dalej „Umowa”) jest zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia 03.07.2026 r. znak ZS.2217.1.333.2026.
4. Wydierżawiający wydierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty o łącznej powierzchni 3,3800 ha

Obręb leśny	Oddział/ pododdział	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka	Rodzaj użytku/ klasa	Powierzchnia (ha)
Kamień Pomorski	568 h	Karnice	Dreżewo	568/1	Ps IV	3,3800

(zwane łącznie w dalszej części umowy „Przedmiotem Dzierżawy”) będące własnością Skarbu Państwa i pozostający w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfice.

5. Przedmiot Dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na wyrzysie z mapy gospodarczej i numerycznej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
6. W przypadku zmiany oznaczenia przedmiotu dzierżawy wynikającej z podziału działki lub oznaczenia oddziału leśnego zmiana taka będzie podana do wiadomości Dzierżawcy w ten sposób, że Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę w ciągu 30 dni od zaistnienia przedmiotowych zmian z podaniem ich przyczyny bez potrzeby aneksowania umowy dzierżawy.

7. Protokolarne przejęcie-przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi pisemnie protokołem zdawczo-odbiorczym, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie Umowy. Określony w zdaniu pierwszym protokół zdawczo-odbiorczy po sporządzeniu będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Osobą upoważnioną ze strony Wydierżawiającego do przekazania gruntu jest leśniczy leśnictwa Niczonów p. Piotr Dusza (tel. 697 520 010).

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy o pow. 3,3800 ha z przeznaczeniem do użytkowania rolniczego, bez możliwości wznoszenia obiektów budowlanych o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane z wyjątkiem ogrodzenia o charakterze nietrwałym zabezpieczającego przed szkodami od zwierzęty.
2. Użytkowanie gruntu rolnego nie może spowodować wyłączenia gruntów z produkcji rolnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntu, w celu, o którym mowa w §2 ust.1 bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych, jak również za wypadki i szkody powstałe na dzierżawionych nieruchomościach w mieniu i zdrowiu osób trzecich.
4. W razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Nadleśnictwo, Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.

§ 3

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 4

1. Strony w drodze przetargu ustaliły kwotę rocznego czynszu dzierżawnego w następującej wysokości: zł (słownie: 00/100) netto.
2. Dzierżawca zapłaci kwotę czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT w obowiązującej wysokości w terminie 30 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Faktura zostanie wystawiona do dnia 30 kwietnia każdego roku, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić czynsz dzierżawny za okres od r. do 31.12.2026 r. w wysokości zł netto w terminie 30 dni od wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Termin wystawienia faktury ustala się do 30 dni od daty podpisania umowy.
4. Płatności zostaną zrealizowane przelewem na konto podane przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający wystawi faktury przywołując nr umowy i datę jej zawarcia.
5. Za spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę Strony uznają dzień uznania przez bank rachunku Wydierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia z płatnością czynszu, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu ustawowe odsetki za opóźnienie bez dodatkowego wezwania.
7. Kwota czynszu określona w ust. 1, będzie, co roku waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (dalej wskaźnik waloryzacji) ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Strony ustalają, że pierwsza

waloryzacja będzie dotyczyła czynszu za rok 2027 i będzie dokonana w oparciu o wskaźnik waloryzacji za rok 2026. W każdym przypadku czynsz po waloryzacji nie może być niższy niż czynsz za rok ubiegły.

8. Podwyżka czynszu wynikająca z jego waloryzacji w danym roku kalendarzowym będzie podana do wiadomości Dzierżawcy w ten sposób, że Wydierżawiający wystawi fakturę VAT na nową wartość czynszu obliczoną z zastosowaniem wskaźnika waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu w sposób tu opisany nie wymaga zmiany Umowy Dzierżawy i zyskuje skutek prawny z chwilą doręczenia Dzierżawcy faktury VAT na nową wysokość czynszu.

§ 5

1. Niezależnie od opłat wymienionych w § 4, Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez okres trwania Umowy wszelkich świadczeń publiczno-prawnych mogących powstać w związku z użytkowaniem Przedmiotu Dzierżawy, w tym podatków.
2. W przypadku zmiany przepisów podatkowych określających Wydierżawiającego jako płatnika podatku, stawka czynszu zostanie zmieniona o wysokość tego podatku bez potrzeby aneksowania umowy.
3. W przypadku wydania w stosunku do Wydierżawiającego ostatecznej albo wykonalnej decyzji podatkowej określającej wysokość zobowiązania podatkowego za przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu dodatkowe wynagrodzenie w wysokości równowartości podatku zapłaconego przez Wydierżawiającego na rzecz organu podatkowego (wraz z ewentualnymi odsetkami i kosztami ubocznymi), powiększone o podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury.
4. Podstawę do obciążenia Dzierżawcy wynagrodzeniem wskazanym w ust. 3 będzie stanowiła decyzja podatkowa, którą Wydierżawiający załączy do faktury VAT. Faktura Vat zostanie wystawiona w terminie do 30 dni od daty doręczenia Wydierżawiającemu decyzji podatkowej, o której mowa wyżej. Termin płatności faktury VAT będzie wynosił 21 dni od daty wystawienia faktury.

§ 6

1. Strony mogą wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
2. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) opóźnienia przekraczającego miesięczny okres w zapłacie czynszu przez Dzierżawcę;
 - 2) oddania przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę, najem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim na jakiejkolwiek podstawie prawnej,
 - 3) używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób:
 - a) sprzeczny z postanowieniami niniejszej Umowy;
 - b) naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody;
 - 4) wystąpienia innych okoliczności niezależnych od Wydierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania Umowy, między innymi związane z wejściem w życie przepisów o reprivatyzacji.
3. Wypowiedzenie umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 2 powinno być poprzedzone wezwaniem do zaniechania naruszeń umowy i/lub przywrócenia stanu zgodne z umową w wyznaczonym terminie. Wypowiedzenie jest możliwe o ile wezwanie takie nie spowoduje usunięcia naruszenia.
4. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie ani zwrot nakładów przez niego poniesionych.

§7

1. Po ustaniu Umowy, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż 14 dni od ustania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu protokolarnie Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, z zachowaniem przysługującego Wydierżawiającemu prawa do wynagrodzenia w wysokości równowartości ostatnio płaconego czynszu za wzmiankowany okres

posiadania Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę po ustaniu Umowy. Protokół, po jego sporządzeniu, będzie stanowił załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

2. Usunięcie naniesień i zainstalowanych urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego Przedmiotu Dzierżawy, wymaga uzgodnień Stron niniejszej Umowy, a koszt usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego w całości obciąża Dzierżawcę. Wszelkie prace związane z czynnościami określonymi w zdaniu poprzedzającym muszą być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie usunie zainstalowanych naniesień i urządzeń w terminie określonym w §7 ust. 1 Wyzdierżawiający ma prawo usunięcia naniesień i urządzeń na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. Po upływie terminu wyznaczonego na zwrot Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca uiszcza Wyzdierżawiającemu:
 - 1) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu,
 - 2) karę umowną za niedokonanie zwrotu przedmiotu dzierżawy lub nieusunięcie naniesień z ust. 1 i 2 w wysokości kwoty czynszu dzierżawnego ostatnio płaconego, obliczoną proporcjonalnie do liczby dni zwłoki w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy.
5. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wyzdierżawiającego roszczenie o zwrot jakichkolwiek kosztów nakładów czy odszkodowanie w związku z urządzeniami i naniesieniami usuniętymi w myśl niniejszego paragrafu, bądź pozostawionymi przez Dzierżawcę na gruncie, za zgodą Wyzdierżawiającego.

§8

1. Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy winno odbywać się w sposób nienaruszający przepisów ustaw i rozporządzeń:
 - 1) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
 - 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 3) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
 - 4) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;
 - 5) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków;
 - 6) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000;
 - 7) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
2. Niedozwolone jest korzystanie z gruntów dla innych celów niż określone w niniejszej Umowie.

§9

Dzierżawca zobowiązany jest:

- 1) Zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na dzierżawionym terenie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
- 2) Korzystać z Przedmiotu Dzierżawy należącego do obszaru Natura 2000 w sposób zapewniający przestrzeganie zapisów projektu planu zadań ochronnych albo projektu planu ochronnego dla danego obszaru Natura 2000, oraz odpowiednio planu zadań ochronnych albo planu ochronnego – po ich ustanowieniu, a w szczególności przestrzegać zakazu wypalania traw, wydobywania torfu,

penetrowania siedlisk ptaków przez ludzi i zwierzęta domowe oraz utylizować i odprowadzać wszelkie odpady i ścieki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

- 3) Do skutecznego zapobiegania powstawania i rozprzestrzeniania się pożarów w lasach i bezpośrednio do nich przylegających.
- 4) Utrzymywać ład i porządek na dzierżawionym gruncie oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie
- 5) Stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów;
- 6) Zapewnić Wydierżawiającemu swobodne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w celu prowadzenia gospodarki leśnej.

§10

1. Dzierżawca nie ma prawa:

- 1) oddać Przedmiotu Dzierżawy osobom trzecim w posiadanie, o którym mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na jakiegokolwiek podstawie prawnej;
- 2) przeznaczyć gruntów na inne cele niż określone postanowieniami niniejszej Umowy;
- 3) korzystać z pożytków naturalnych w postaci drewna;
- 4) uszkadzać drzew i krzewów oraz runa leśnego;
- 5) umieszczać reklam, szyldów oraz innych oznaczeń na Przedmiocie Dzierżawy.

2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania w każdym czasie kontroli sposobu wykonania Umowy, potwierdzonej protokołem kontroli, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej Umowy.

§11

1. Dzierżawca jest zobowiązany pokryć ewentualne szkody, jakie mogą powstać w gruncie, drzewostanie lub szkody osób trzecich oraz straty zaistniałe na skutek nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy spowodowane działaniem Dzierżawcy.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokołarnie, wspólnie przez Strony, a gdyby Dzierżawca uchylał się od spisania protokołu, Wydierżawiający będzie uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie wyceny licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów na określony w § 2 ust. 1 cel bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych i oświadcza, że w razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Wydierżawiającego, Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.

§12

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki i szkody poniesione przez Dzierżawcę lub inne osoby przebywające na Przedmiocie Dzierżawy, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego, które mogą zaistnieć na skutek oddziaływania czynników biotycznych i abiotycznych środowiska w trakcie korzystania z Przedmiotu Dzierżawy.

§13

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia gruntu powstałe na skutek działania osób trzecich oraz za szkody powstałe na skutek działania sił przyrody, w tym zwierzyny leśnej.

§14

Wszelkie zmiany Umowy, jej wypowiedzenie oraz rozwiązanie za porozumieniem Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§16

Wszelkie spory związane z realizacją lub interpretacją niniejszej Umowy podlegać będą rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy terytorialnie dla Wyzierżawiającego.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach wraz z załącznikami, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik nr 1 Wrys z mapy gospodarczej i numerycznej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:3 000

Załącznik nr 2 Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia

Załącznik nr 3 Protokół zdawczo-odbiorczy po ustaniu umowy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA