

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR 2217/76/2026

Zawarta w dniu r. pomiędzy

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Gryfino, z siedzibą w Gryfinie (74-100), ul. 1-go Maja 4, NIP - 8580007743, REGON - 810539137

reprezentowanym przez:

- p. Jana Grzysia – Nadleśniczego Nadleśnictwa Gryfino

zwanym dalej *Wydzierżawiającym* a

....., zamieszkałym/a – ul.,

PESEL:,

zwanym w dalszej części umowy *Dzierżawcą*,

łącznie zwanymi w dalszej części umowy *Stronami*.

§1

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy dzierżawy (dalej „Umowa”) jest zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia 11.07.2025r. znak ZS.2217.1.333.2025.
2. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty rolne o łącznej powierzchni **3,6800 ha**, na które składają się:

Obręb leśny	Oddział	Gmina	Obr. ewidencyjny	Nr działki ewidencyjnej	Rodzaj użytku	Powierzchnia dzierżawy ha
Gryfino	31 a	Gryfino	Wełtyń II	31/5	R IIIa	2,1100
					R IIIb	0,6800
					R IVa	0,4600
					R VI	0,4300

(zwany w dalszej części „Przedmiotem Dzierżawy”) będące własnością Skarbu Państwa i pozostające w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe Nadleśnictwa Gryfino.

3. Przedmiot Dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na wyrysie z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Gryfino w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Protokolarne przejęcie - przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi pisemnie w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy. Określony w zdaniu pierwszym protokół zdawczo - odbiorczy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy z przeznaczeniem do użytkowania rolniczego.

2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntu w celu, o którym mowa w ust.1 bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych, o ile takie wynikają z odrębnych przepisów prawa.
3. W razie poniesienia z tytułu wskazanego w ust. 2 jakiegokolwiek szkody przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca wyrówna tą szkodę w pełnej wysokości.
4. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot Dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
5. W przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów z Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca wykona wycinkę własnym staraniem i na własny koszt. Zgodnie z art. 83 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody usunięcie drzew i krzewów może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia, wydanego przez Burmistrza Gminy Gryfino, na wniosek Dzierżawcy, za zgodą Wydzierżawiającego.

§3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązywania od dnia jej podpisania.
2. Strony mogą wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiający ma prawo także do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 3.1 przekraczającego okres 2 miesięczny opóźnienia w zapłacie czynszu przez Dzierżawcę;
 - 3.2 oddania Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę, najem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie prawnej;
 - 3.3 używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób:
 - a) sprzeczny z postanowieniami niniejszej Umowy;
 - b) sprzeczny z postanowieniami zgody, o której stanowi § 1 ust.1 Umowy,
 - c) naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody;
 - 3.4 wystąpienia innych okoliczności niezależnych od Wydzierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania Umowy, między innymi związane z wejściem w życie przepisów o restryktywizacji.

§4

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu, za każdy rok kalendarzowy, czynsz dzierżawny w wysokości zł netto (słownie: złotych).
2. Dzierżawca zapłaci kwotę czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT w obowiązującej wysokości w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego. Faktura będzie wystawiana do dnia 31 stycznia każdego roku.
3. Czynsz dzierżawny wymieniony w ust.1, będzie waloryzowany corocznie bez konieczności zmiany umowy, opublikowanym przez Prezesa GUS wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, po jego ogłoszeniu ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku. Strony ustalają, że pierwsza waloryzacja

dokonana będzie w 2028 roku, przy czym czynsz po waloryzacji nie może być niższy od czynszu należnego za rok poprzedni.

4. Płatności zostaną zrealizowane przelewem na konto podane przez Wyzdierżawiającego w treści faktury. Wyzdierżawiający wystawi faktury przywołując nr umowy i datę jej zawarcia.
5. Za spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę Strony uznają dzień uznania przez Bank rachunku Wyzdierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w dokonaniu płatności opisanych w §4, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Wszelkie koszty związane z eksploataowaniem przedmiotu dzierżawy obciążają w całości Dzierżawcę i nie podlegają zwrotowi.

§5

1. Oprócz czynszu dzierżawy, o którym mowa w §4 Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez okres trwania umowy dzierżawy, podatków i opłat istniejących lub mogących powstać w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.
2. Wyzdierżawiający ma prawo do zmiany wysokości stawki czynszu o wartość należnych podatków za dzierżawiony grunt, bez potrzeby aneksowania umowy, w przypadku zaistnienia zmiany przepisów podatkowych lub zmiany interpretacji istniejących przepisów podatkowych, które określą Wyzdierżawiającego jako płatnika podatku za przedmiot umowy. O zmianie wysokości czynszu Dzierżawca zostanie powiadomiony pisemnie, ze wskazaniem przyczyn zmiany.
3. W przypadku wydania w stosunku do Wyzdierżawiającego ostatecznej albo wykonanej decyzji podatkowej określającej wysokość zobowiązania podatkowego za przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzdierżawiającemu dodatkowe wynagrodzenie w wysokości równowartości podatku zapłaconego przez Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiający załączy do faktury VAT. Faktura Vat zostanie wystawiona w terminie do 30 dni od daty doręczenia Wyzdierżawiającemu decyzji podatkowej, o której mowa wyżej. Termin płatności faktury VAT będzie wynosił 14 dni od daty wystawienia faktury.

§6

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - 1) Zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na dzierżawionym terenie zgodnie z przepisami ustawy 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) Utrzymywać ład i porządek na dzierżawionym gruncie oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie;

- 3) Stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów;
 - 4) Korzystać z Przedmiotu Dzierżawy w sposób nienaruszający przepisów ustaw i rozporządzeń, a w szczególności: ustawy o lasach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska.
2. Dzierżawca nie ma prawa:
- 1) oddać Przedmiotu Dzierżawy osobom trzecim w posiadanie samoistne lub zależne, 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, uszkadzać drzew i krzewów oraz runa leśnego (jeżeli takowe występują na Przedmiocie Dzierżawy);

§7

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

§8

1. Po ustaniu Umowy, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż 14 dni od ustania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu protokolarnie Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Za okres wymieniony w zdaniu 1 Wydzierżawiający zachowuje prawo do wynagrodzenia.
2. Ewentualne 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.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona w terminie obowiązku wskazanego w ust. 2 Wydzierżawiający ma prawo dokonać tych czynności na koszt Dzierżawcy bez konieczności upoważnienia sądowego.
4. Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w ust. 3 Wydzierżawiającemu przysługuje:
 - 1/ wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy do dnia protokolarnego zwrotu gruntu Wydzierżawiającemu;
 - 2/ kara umowna w wysokości 50% ostatniego czynszu dzierżawnego brutto, liczona proporcjonalnie do liczby dni zwłoki w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy oraz przywróceniu stanu poprzedniego.
5. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wydzierżawiającego roszczenie o zwrot jakichkolwiek kosztów, nakładów czy odszkodowanie w związku z rozwiązaniem, wygaśnięciem niniejszej Umowy.

§9

1. Dzierżawca pokrywa szkody, jakie mogą powstać w czasie używania Przedmiotu Dzierżawy, w gruncie, w przyległych drzewach, krzewach itp. roślinności lub szkody dla osób trzecich oraz straty zaistniałe na skutek nieprzestrzegania niniejszej Umowy, spowodowane działaniami Dzierżawcy bądź osób trzecich, za które odpowiada.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokolarnie, 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.

§10

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. Zdarzenia takie nie stanowią podstawy do obniżenia czynszu dzierżawnego.

§11

Wszelkie zmiany Umowy, jej wypowiedzenie oraz rozwiązanie za porozumieniem Stron, jak również przelew praw z Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§12

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

§13

Wszelkie spory związane z realizacją lub interpretacją niniejszej umowy podlegać będą rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy terytorialnie dla Wydierżawiającego.

§14

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

Załączniki:

Załącznik nr 1. Wrys z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Gryfino w skali 1:5000

Załącznik nr 2. Protokół zdawczo – odbiorczy

Wydierżawiający

Dzierżawca