

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH
WZÓR

Nr .../.../...

Zn. spr.:

zawarta w dniu ...-...-... r. w Herbach pomiędzy **Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym, Lasy Państwowe, Nadleśnictwem Herby** z siedzibą w Herbach przy ul. Lublinieckiej 6, NIP: 5750008907, zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym” reprezentowanym przez:

..... – Nadleśniczy

a

....., zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

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

- art. 35 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U z 2025 r., poz. 567);
- Zarządzenia nr 2 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach z dnia 21.01.2021 r. w zakresie wprowadzenia do stosowania „Wytycznych w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości na terenie jednostek nadzorowanych przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Katowicach”,
- Zarządzenia nr 30 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach z dnia 13 czerwca 2023 r. zmieniające Zarządzenie nr 2 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach z dnia 21.01.2021 r. w zakresie wprowadzenia do stosowania „Wytycznych w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości na terenie jednostek nadzorowanych przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Katowicach”;
- zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach na zawarcie umowy wyrażonej w piśmie nr ... z dnia ...-...-... r. na mocy niniejszej umowy oddaje w dzierżawę grunt położony w obrębie leśnym..., Zgodnie z rejestrem gruntów Wydierżawiającego opisany, jako:

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

Oznaczony niebieską szrafurą na wyrysie z mapy gospodarczej w skali 1: 5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

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 w chwili podpisania umowy, ani nie będzie rościł z tego tytułu roszczeń do Wydierżawiającego w przyszłości.
2. Wydanie i zwrot przedmiotu umowy, o którym mowa w ust.1 nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 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. 3, na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, przedmiotowy protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego.
4. Brak wydania nieruchomości w wyznaczonym przez Nadleśnictwo terminie oznacza, że dotychczasowy dzierżawca staje się bezumownym użytkownikiem.

§ 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 przepisów obowiązujących na dzień zmiany umowy.
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. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.), Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.).

§ 3

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia
3. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego w terminach ustawowych, jeżeli wymagać będą tego wprowadzone w przyszłości w życie przepisy prawa (np. o reprivatyzacji).
5. Umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z jej postanowień, a szczególnie zapisów §2 oraz §7 ust 3.
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**) obliczonej na podstawie średniej z dwóch kolejnych komunikatów Prezesa GUS w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za półroczną, wskazanej w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „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, przelewem na wskazane w niej konto bankowe.
3. Termin wystawienia faktury ustala się za pierwszy rok dzierżawy do 30 dni od daty podpisania umowy dzierżawy, za każdy następny rok do dnia 30 czerwca.
4. Czynsz dzierżawny ustalony w sumie pieniężnej poczynając od drugiego roku dzierżawy podlega corocznej zmianie 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, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o niniejsze ustalenie nie stanowi zmiany umowy.
5. 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.

6. Na Dzierżawcy, jako posiadaczu zależnym, ciąży z dniem podpisania umowy obowiązek podatkowy na rzecz gminy właściwej ze względu na położenie przedmiotu umowy. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za brak lub nieterminową wpłatę podatku przez Dzierżawcę.
7. W przypadku opóźnień w uregulowaniu należności Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 5

Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.
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. Dzierżawca zobowiązany jest do systematycznego usuwania śmieci znajdujących się na terenie dzierżawionego gruntu.
6. 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. Ewentualne ubezpieczenie od następstw zdarzeń o charakterze klęskowym lub działania osób trzecich leży wyłącznie po stronie Dzierżawcy. Opłaty z tytułu ubezpieczenia poniesione przez Dzierżawcę nie stanowią podstawy do zmniejszenia wysokości rocznego czynszu.

§7

1. Wydzierżawiający zapewnia Dzierżawcy prawo swobodnego dostępu do przedmiotu umowy.

2. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego zmieniać sposobu zagospodarowania;
 - c) bez pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 Wydierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje;
 - e) domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, przeznaczonych na ulepszenie rzeczy (nakłady użyteczne) lub nakładów odpowiadających upodobaniom dzierżawcy (nakłady estetyczne) i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu – a Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego, 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 ponad normalne 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 Herby.
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 (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 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 Lasy Państwowe 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 ani pierwszeństwa nabycia w przypadku zbywania przez Wydierżawiającego nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

§15

Zmiany umowy są możliwe tylko w formie pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.

§16

Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem umowy obciążają Dzierżawcę.

§17

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§18

1. Administratorem danych ujawnionych w niniejszej umowie przez Dzierżawcę jest Nadleśnictwo Herby z siedzibą przy ul. Lublinieckiej 6, 42-284 Herby. Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do realizacji niniejszej umowy oraz w celu ustalenia ewentualnych roszczeń.
2. Pełna treść informacji o przetwarzaniu danych osobowych i praw z tym związanych znajduje się w siedzibie administratora oraz na stronie internetowej: www.herby.katowice.lasy.gov.pl.
3. Dzierżawca, podpisując umowę oświadcza, że zapoznał się z pełną treścią klauzuli informacyjnej.

§19

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

§20

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

Załączniki:

1. Wrys z leśnej mapy gospodarczej
2. Protokół zdawczo-odbiorczy

.....

Wydierżawiający

.....

Dzierżawca

Protokół zdawczo-odbiorczy

spisany w dniu ...-...-... r. w Herbach pomiędzy **Państwowym Gospodarstwem Leśnym, Lasy Państwowe, Nadleśnictwem Herby** z siedzibą w Herbach przy ul. Lublinieckiej 6, NIP: 5750008907, zwanym w dalszej treści umowy „Wydierżawiającym” reprezentowanym przez:

..... ,

..... ,

a

..... , zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§1

Szczegółowe zasady przekazania i korzystania z gruntu zostały zawarte w umowie dzierżawy gruntów nr .../.../... z dnia ...-...-... r.

§2

Opis przedmiotu użytkowania:

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

§3

Lokalizację przedmiotu użytkowania zaznaczono na mapie gospodarczej Nadleśnictwa Herby w skali 1:..., która stanowi integralną część umowy – załącznik nr 1.

§4

Opis i stan wydierżawianej nieruchomości:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

§5

Protokół sporządzono w dwóch jednakowych egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....

.....

.....