



UMOWA DZIERŻAWY

nr ZG.2217.....2025

zawarta dnia z mocą obowiązywania od dnia roku w Niepołomicach na dzierżawę nieruchomości gruntowej pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Niepołomice z siedzibą przy ul. Myśliwskiej 41, 32-005 Niepołomice, NIP: 683-000-65-32, REGON: 350545671

reprezentowanym przez: Nadleśniczego - Bogusława Młynarczyka,

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a

.....
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

Preambuła

Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 3, art. 32 ust. 1 w związku z art. 35 ust. 1 pkt 2a) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach zarządza lasami, gruntami i innymi nieruchomościami, między innymi gruntem będącym przedmiotem niniejszej Umowy:

Dzierżawca	Adres Dzierżawcy	Numer działki	Obręb ewidencyjny/ Gmina	Adres leśny (x-xx-xxx-x-xx)	Użytek	Powierzchnia [ha]
1	2	3	4	5	6	7
					suma	

Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię wydzierżawionego obiektu oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu rościł jakichkolwiek pretensji do Wydzierżawiającego.

§ 1.

1. Wydzierżawiający na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krakowie z dnia 15.12.2025 r. znak ZZ.2217.13.8.2025 r. oddaje Dzierżawcy nieruchomość wymienioną w preambule w celu wykorzystania rolniczego.
2. Przedmiot dzierżawy został graficznie przedstawiony w **załączniku nr 1**.
3. Strony zgodnie ustalają, że przyjęcie gruntu nastąpi na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 2**.
4. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas **01.01.2026 r. – 31.12.2030 r.**

§ 2.

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy według wszelkich zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej, a w szczególności:
 - uprawiać i użytkować grunt zgodnie z przeznaczeniem i na odpowiednim poziomie kultury rolnej,
 - wykonywać prace pielęgnacyjne na dzierżawionym gruncie oraz w razie potrzeby zasilać go niezbędnymi ilościami nawozów zgodnie z wymaganiami agrotechniki.
2. Wszelkie wypadki losowe, mogące wpłynąć na zmniejszenie zbioru ziemiopłodów jak np. posucha, grad, pożar itp. obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie rościć pretensji do Wydzierżawiającego i nie będzie domagać się obniżenia czynszu.
3. Jeżeli w obrębie działki istnieją wykonane przez Wydzierżawiającego urządzenia melioracyjne oraz oznakowania działek, Dzierżawca zobowiązuje się do ich zachowania i utrzymania w sprawności funkcjonalnej zgodnie z ustalonymi w tym względzie wymogami.
4. W ciągu całego okresu obowiązywania umowy Dzierżawca dobrowolnie zrzeka się roszczeń wynikających z ewentualnych szkód łowieckich, o jakich mowa w Ustawie z dnia 13 października 1995. Prawo łowieckie. Dzierżawca oświadcza oraz zobowiązuje się względem Wydzierżawiającego, iż z tytułu powstania ewentualnych szkód łowieckich nie będzie dochodził od Wydzierżawiającego jakiegokolwiek odszkodowania.

§ 3.

1. Strony ustalają, że z tytułu dzierżawy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz w wysokości zł (słownie:netto **rocznie**.
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie z góry, na konto bankowe o nr BOŚ O/Kraków 78 1540 1115 2001 6011 3898 0001 w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury. Faktura zostanie wystawiona w terminie do 31 marca każdego kolejnego roku od daty podpisania protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy.
3. Do kwoty netto doliczany będzie podatek VAT w ustawowej wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Podatek gruntowy będzie doliczany do czynszu dzierżawnego. W przypadku zmiany wysokości podatku gruntowego zapłaconego przez Wydierżawiającego za dany rok dzierżawy lub zmiany sposobu opodatkowania gruntu przez ustawodawcę wartość czynszu może zostać jednostronnie zmieniona przez Wydierżawiającego w powyższym zakresie. Zmiana wysokości czynszu na skutek zmiany wysokości podatku gruntowego zapłaconego przez Wydierżawiającego za dany rok dzierżawy lub zmiany sposobu opodatkowania gruntu przez ustawodawcę nie wymaga zmiany umowy.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy, (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2), zgodnie z ustawą z dnia 08.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Wydierżawiającemu będą przysługiwały należne odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości określonej na podstawie aktualnego obwieszczenia Ministra właściwego do spraw gospodarki publikowanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” zgodnie z art. 11c wyżej wymienionej ustawy.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, przekraczającego 60 dni, wierzycielowi przysługiwać będzie prawo obciążenia dłużnika obowiązkiem zapłaty rekompensaty przewidzianej w art. 10 ww. ustawy, na zasadach tam wskazanych.
7. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: czynsz, odsetki, pozostałe koszty w roku, w którym umowa obowiązuje w rozmiarze niepełnych 12 miesięcy, czynsz będzie naliczany w wysokości proporcjonalnej do czasu jej obowiązywania.
8. Stawka czynszu, będzie waloryzowana raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług po jego opublikowaniu przez GUS. Zmiana wysokości czynszu

podawana będzie do wiadomości Dzierżawcy na podstawie wystawianej mu faktury VAT i nie wymaga jego dodatkowego informowania. Nie wymaga również zmiany umowy w formie aneksu.

9. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty kaucji, nie podlegającą oprocentowaniu w wysokości stawki jednorazowego czynszu dzierżawnego na poczet zabezpieczenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy, która zostanie wpłacona w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy. Kaucja zostanie zwrócona do 14 dni po zakończonym okresie obowiązywania umowy.

§ 4.

1. W przypadku wystąpienia pogorszenia stanu nieruchomości wymienionej w preambule i wykorzystywania jej w sposób niezgodny z przeznaczonym celem niniejszej umowy, będącego bezpośrednim następstwem niewłaściwego i niezgodnego z umową użytkowania, Dzierżawca na własny koszt przywróci nieruchomość do stanu pierwotnego, w zakresie zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego, w terminie do jednego miesiąca od daty pisemnego stwierdzenia przez Wydzierżawiającego pogorszenia stanu nieruchomości.
2. Jeśli Dzierżawca nie wywiąże się z zobowiązania zawartego w ust. 1, Wydzierżawiający po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy, dokona imieniem Dzierżawcy wszelkich czynności związanych z przywróceniem nieruchomości do stanu pierwotnego, a Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty z tym związane w terminie do 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
3. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca nie może korzystać z nieruchomości w sposób naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody.
5. W czasie eksploatacji i ewentualnych napraw, Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, w tym zgodnie z przepisami obowiązującymi w Lasach Państwowych.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do takiego korzystania z nieruchomości, które nie ograniczy w żaden sposób działalności prowadzonej przez Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy do używania osobom trzecim, ani też oddawać w dalszą dzierżawę.

8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan nieruchomości, wobec Wydierżawiającego i osób trzecich z tytułu używania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, w związku ze swoją działalnością.
9. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody na nieruchomościach sąsiednich w związku ze swoją działalnością prowadzoną na gruntach dzierżawionych.
10. W przypadku ustania stosunku dzierżawy, nie wynikającego z wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego, dzierżawcy nie przysługuje od wydierżawiającego zwrot nakładów, poczynionych na dzierżawionej nieruchomości. Nieruchomość zostanie zwrócona przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu na podstawie protokołu przekazania nieruchomości. Ewentualne nakłady powinny zostać uzgodnione z Wydierżawiającym.
11. W razie braku wydania dzierżawionej nieruchomości i bezumownego z niej korzystania po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zostanie obciążony podwójną stawką ostatniego czynszu.
12. Wydierżawiający dopuszcza posadowienie na dzierżawionym gruncie tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w art. 3 pkt.5 Ustawy Prawo Budowlane, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego i prawa o zagospodarowaniu przestrzennym. W tym przypadku Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu kopie dokumentacji technicznej ewentualnych obiektów oraz kopie wszystkich wymaganych przez przepisy prawa decyzji oraz pozwoleń stosownych organów.
13. W przypadku posadowienia przez Dzierżawcę na przedmiotowym terenie tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca na własny koszt przywróci nieruchomość do stanu poprzedniego poprzez dokonanie rozbiórki oraz usunięcie z nieruchomości wszelkich pozostałości po rozbiórce w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy. W przypadku nieprzywrócenia nieruchomości przez Dzierżawcę do stanu poprzedniego Wydierżawiający dokona tych czynności na koszt Dzierżawcy, który zobowiązuje się pokryć wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty z tym związane w terminie do 30 dni od otrzymania wezwania.
14. Wydierżawiający dopuszcza możliwość przejęcia obiektów budowlanych wybudowanych przez Dzierżawcę. Wartość obiektów zostanie określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

15. Wydzierżawiający ma prawo do naliczenia kary umownej wynoszącej dwukrotną wartość ostatniego czynszu w przypadku niedokonania rozbiórki obiektów tymczasowo wzniesionych przez Dzierżawcę.
16. Wydzierżawiający posiada prawo wejścia na nieruchomości stanowiącą przedmiot niniejszej umowy celem kontroli jej stanu oraz kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy.

§ 5.

1. Za zgodą stron, umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. Wówczas strony nie mogą wobec siebie wnosić roszczeń materialnych z tytułu poniesionych nakładów. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy składane jest w formie pisemnej.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń,
 - b) jeżeli Dzierżawca dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu powyżej 30 dni, od terminu płatności określonego w umowie,
 - c) w uzasadnionych przypadkach np. zmiana zagospodarowania gruntu przez Lasy Państwowe, ustawa reprivatyzacyjna, zamiana gruntów czy sprzedaż,
 - d) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę bez zgody Wydzierżawiającego,
 - e) użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Dzierżawcy nie przysługują żadne odszkodowania ani zwrot nakładów poniesionych przez Dzierżawcę.

§ 6.

1. Wszystkie zawiadomienia i informacje pomiędzy Stronami niniejszej Umowy będą dokonywane na piśmie i będą uważane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone adresatowi osobiście, za pośrednictwem ePUAP, pocztą kurierską lub listem poleconym na adresy podane w niniejszej Umowie.

§ 7.

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie na drodze negocjacji. W razie braku porozumienia, spory rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Nadleśnictwo Niepołomice, Myśliwska 41, 32-005 Niepołomice. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. B Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Więcej informacji na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz spis przysługujących Pani/Panu praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej www.niepolomice.krakow.lasy.gov.pl lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

W załączeniu:

1. Mapa określająca przedmiot dzierżawy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.

Protokół zdawczo – odbiorczy

Sporządzony w r. w Niepołomicach

Pomiędzy:

Skarbem Państwa, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Niepołomice

Jako przekazującym, reprezentowanym przez:

a

.....

Jako przejmującym,

na okoliczność zawarcia umowy dzierżawy gruntu.

1. Podstawą przekazania nieruchomości są:

- a. przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach
- b. Zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krakowie, znak zgody z dnia 15.12.2025 r. znak ZZ.2217.13.8.2025 r.
- c. Umowa dzierżawy nrr.

2. Przekazujący przekazuje, a Przejmujący przejmuje fragment gruntu:

Numer działki	Obręb ewidencyjny/ Gmina	Adres leśny (X-XX-XXX-X-XX)	Użytek	Powierzchnia [ha]	Czynsz [zł]
1	2	3	4	5	6

3. Uwagi stron dot. stanu nieruchomości:

.....
...
.....
...
.....
.....
.....

4. Protokół niniejszy sporządzony został w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

Przekazujący:

Przejmujący: