

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
Bez uwag.

Wydział gospodarki
RADCA PRAWNY
Michał Hintertan
Michał Hintertan

UMOWA
DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH
NR

Z DNIA

Zawarta pomiędzy Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Czerwony Dwór reprezentowanym przez Pana Nadleśniczego zwanym w dalszym ciągu „Wydzierżawiającym” lub „Nadleśnictwem” z jednej strony,

a

....., zamieszkały/a, PESEL/NIP:, działającym/ą na rzecz własną, zwanym w dalszym ciągu „Dzierżawcą” z drugiej strony została zawarta treści następującej:

§1

1. Wydzierżawiający działając w oparciu o art. 39 ustawy o lasach z dnia 28.09.1991 r. (tekst jednolity Dz.U. 2025 poz. 567 z późn. zm.) i posiadając zgodę Dyrektora RDLP w Białymstoku znak z dnia oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunt rolny o łącznej powierzchni ha, zgodnie z poniższym zestawieniem:

Adres administracyjny	Nr geod. Działki	Nr księgi wieczystej	Użytek	Klasa użytku	Pow. [ha]	Budynki i budowle

2. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granicę i powierzchnię wydzierżawionych gruntów oraz ich stan gospodarczy i techniczny zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydzierżawiającego.
3. Mapa gospodarcza leśnictwa z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do umowy.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w formie pisemnej, w postaci protokołu zdawczo—odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli stron, który będzie stanowił podstawę rozliczeń stron umowy niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie 7 dni. Protokół stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§2

Opis stanu prawnego nieruchomości:

1. Wydane decyzje dotyczące nieruchomości:
Brak.
2. Przeznaczenie według miejscowego planu zagospodarowania:
Nie dotyczy.
3. Ograniczone prawa rzeczowe ustanowione dla nieruchomości:
Brak.

§3

Umowa niniejsza została zawarta na czas nieoznaczony / oznaczony, od r. do r.

§4

1. Czynsz dzierżawny za rok kalendarzowy został ustalony na podstawie złożonej oferty w przetargu nieograniczonym rozstrzygniętym w dniu r.. Wartość czynszu za nieruchomości wymienione w §1 ust. 1 wynosi zł (słownie:).
2. W przypadku zawarcia aneksu w trakcie roku, czynsz dzierżawny za ten rok nie podlega proporcjonalnemu zmniejszeniu.
- 2a. Postanowienie zawarte w pkt 2 dotyczy sytuacji, gdy aneks do umowy dzierżawy zostaje zawarty w trakcie roku kalendarzowego, a faktura za czynsz dzierżawny za ten rok nie została jeszcze wystawiona.
- 2b. W przypadku gdy faktura za czynsz dzierżawny za ten rok została wystawiona, wszelkie zmiany dotyczące czynszu dzierżawnego, o których mowa w aneksie, będą miały zastosowanie dopiero od kolejnego roku kalendarzowego, po zakończeniu obecnego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie zgodnie z nowymi stawkami czynszu nastąpi w pierwszym okresie rozliczeniowym po zawarciu aneksu wraz z waloryzacją o której mowa w pkt 5.

Adres leśny	Nr geod. Działki	Użytek	Klasa użytku	Pow. [ha]	cena z 1 ha [zł/rok]	cena za dzierżawioną powierzchnię [zł/rok]

3. Wyzierżawiający wystawi fakturę za należny czynsz dzierżawny na podstawie obowiązujących przepisów.
4. Czynsz dzierżawny Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na konto Nadleśnictwa Czerwony Dwór, z góry, za dany rok dzierżawy. Czynsz jest płatny na konto Wyzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.
5. Wartość czynszu, o którym mowa w ust. 1 będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wyliczony na podstawie *średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy* publikowanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego **względem ceny z roku poprzedniego**. Powyższa waloryzacja uwzględniana będzie corocznie w fakturze, począwszy od r. W razie wskaźnika ujemnego — kwota czynszu za dany rok nie ulegnie zmianie, w porównaniu z rokiem ubiegłym.
6. Wystawienie przez Wyzierżawiającego faktury VAT obejmującej zwiększoną kwotę czynszu i przesłanie jej Dzierżawcy jest wystarczające do uznania dokonanej zmiany czynszu za zgodną z umową.
7. Ustalony na dany rok czynsz dzierżawny nie podlega proporcjonalnemu zmniejszeniu w przypadku wypowiedzenia umowy ze strony Dzierżawcy.

8. Podatek VAT będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w dniu wystawienia faktury.
9. Za spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę strony uznają dzień wpływu należności na konto bankowe Wydierżawiającego lub dzień wpłaty należności do kasy Nadleśnictwa.
10. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu Wydierżawiający naliczać będzie odsetki ustawowe.

§5

1. Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia własnym staraniem i na własny koszt wszelkich należności podatkowych oraz świadczeń publicznych należnych za przedmiot dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. W przypadku gdyby Wydierżawiający został uznany podatnikiem podatku rolnego za grunt stanowiący przedmiot niniejszej umowy z którego korzysta Dzierżawca, strony przyjmują, iż czynsz netto (t.j. bez podatku od towarów i usług) należny Wydierżawiającemu zostanie zwiększony o kwotę zapłaconego podatku i nie będzie to uznane za zmianę umowy wymagającą zgodnych oświadczeń jej stron.

§6

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania jego oględzin, w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.

§7

1. Dzierżawca wydierżawia grunt wyłącznie na cele rolnicze i nie wolno mu korzystać z niego w inny sposób, zwłaszcza wznosić jakichkolwiek obiektów, budynków, budowli i innych urządzeń, bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego oraz zawarcia odrębnej umowy co do sposobu rozliczeń z tego tytułu. Samowolne wzniesienie lub posadowienie obiektów o których mowa, będzie rodzić konieczność ich usunięcia z dzierżawionego gruntu przez Dzierżawcę bez żadnego odszkodowania oraz stanowić podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
2. Dzierżawca nie może wycinać żadnych drzew i krzewów na dzierżawionym terenie bez zgody Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający zastrzega, że na dzierżawionym terenie mogą wystąpić elementy utrudniające prowadzenie gospodarki rolnej i zmniejszające powierzchnię produktywną, takie jak: linie energetyczne, skarpy, wyrobiska, zadrzewienia, zbiorniki (oczka) wodne, miejsca podmokłe, urządzenia łowieckie, drogi itp.
4. Dzierżawca ma obowiązek umożliwić dostęp osobom uprawnionym do istniejących na dzierżawionym terenie urządzeń energetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągów i innych instalacji liniowych, urządzeń łowieckich oraz zbiorników wodnych.
5. Nadleśnictwo zastrzega, że nie zapewnia dojazdu do wydierżawianych działek.
6. Przy wykonywaniu praw nabytych niniejszą umową dzierżawca zobowiązany jest do stosowania się do wszelkich obowiązujących przepisów i poleceń wydanych przez odpowiednie władze administracyjno-gospodarcze.
7. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może odstąpić osobom trzecim praw wynikających z niniejszej umowy.

§8

Dzierżawca obowiązany jest użytkować przedmiot dzierżawy według wszelkich zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej a w szczególności:

- a) Użytkować grunt zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.
- b) Wykonywać prace pielęgnacyjne na dzierżawionym gruncie oraz zgodnie z własnym uznaniem, zasilać go niezbędnymi ilościami nawozów, mając na uwadze wymogi agrotechniki.
- c) Wykonywać konserwację istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych.
- d) Zabrania się zmiany stosunków wodnych poprzez kopanie nowych rowów melioracyjnych lub tamowania istniejących.
- e) Dzierżawca nie może wywozić na przedmiotowy grunt różnego rodzaju zanieczyszczeń, odchodów i fekalii itp.
- f) Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania Ustaw: ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 567), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1478), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz powszechnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.
- g) Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania wszelkich zasad obowiązujących w obszarze chronionego krajobrazu, jeżeli dany grunt wchodzi w skład takiego obszaru.
- h) W przypadku dzierżawy gruntów położonych na obszarach „Natura 2000” ich zagospodarowanie rolnicze musi być zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz odpowiednim planem ochrony/planem zadań ochronnych. Wszystkie opisane zasady będą obowiązywać również wtedy, gdy w trakcie trwania umowy zostaną stwierdzone/zinventaryzowane nowe siedliska przyrodnicze lub siedliska roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.
- i) Zabrania się, podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 oraz pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. Informacja o istnieniu siedlisk chronionych obszaru Natura 2000 znajduje się w załączniku nr 1 do umowy w kolumnie UWAGI.
- j) Dzierżawca uprawniony jest do stosowania środków ochrony roślin dopuszczonych w Polsce przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi oraz publikowanych w Dzienniku Urzędowym Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, tylko i wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Nadleśnictwa Czerwonny Dwór. Stosowanie środków ochrony roślin bez zgody nadleśnictwa jest zabronione i uprawnia Wydzierżawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy.
- k) Ze względu na duże zagrożenie dla rodzimej flory oraz szkodliwe działanie na ludzki organizm Dzierżawca zobowiązany jest do systematycznego wykaszania obcych gatunków inwazyjnych w tym w szczególności Barszczu Sosnowskiego *Heracleum sosnowskyi* oraz Barszczu Mantegazyjskiego *Heracleum mantegazzianum* z rodziny baldaszkowatych. Zabiegi te należy przeprowadzać w odpowiednich terminach, tak by powstrzymać ekspansję tych gatunków na dzierżawionym gruncie.

§9

1. Wszelkie wypadki losowe, mogące wpłynąć na zmniejszenie zbioru, jak np. straty wyrządzone przez zwierzynę łowną, posucha, powódź, grad, pożar itp. obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie rościł pretensji do Wydzierżawiającego i nie będzie domagać się obniżenia czynszu.
2. W przypadku wystąpienia szkód wyrządzonych przez zwierzynę łowną na terenie Ośrodka Hodowli Zwierzyny (OHZ) Nadleśnictwa Czerwonny Dwór Dzierżawca nie będzie uprawniony do występowania o odszkodowanie łowieckie.
3. Za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Dzierżawcę odpowiedzialność ponosi Dzierżawca.

§10

Strony ustalają, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 1145). Wyłączenie następuje w drodze oświadczenia woli Wyzierżawiającego złożonego Dzierżawcy na piśmie ze skutkiem natychmiastowym. W wypadku wyłączenia gruntów czynsz ulegnie zmniejszeniu o wysokość ustaloną dla wyłączonej części przedmiotu dzierżawy.

§11

1. Wyzierżawiający może umowę rozwiązać:
 - a) bez wypowiedzenia:
 - w przypadku zwłoki z zapłatą należnego czynszu, powyżej trzech miesięcy od ustalonego terminu płatności, po uprzedzeniu Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego poprzez udzielenie dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - jeżeli Dzierżawca zmienia przeznaczenie przedmiotu dzierżawy;
 - jeżeli Dzierżawca oddaje przedmiot dzierżawy w poddzierżawę lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej z naruszeniem postanowień niniejszej umowy;
 - poprzez swoją działalność naruszył przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie ochrony środowiska lub ochrony przyrody;
 - b) z 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia - w przypadku objęcia gruntów procesem reprivatyzacji.
2. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
4. Umowa ulegnie rozwiązaniu bez wypowiedzenia w przypadku niedostarczenia Wyzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia otrzymania propozycji aneksu od Wyzierżawiającego podpisanego przez Dzierżawcę co do zmiany adresu leśnego, użytku rolnego, klasy użytku bądź powierzchni nieruchomości objętych umową powstałych na skutek wprowadzonych zmian geodezyjnych i urzędzeniowych.
5. Z chwilą śmierci Dzierżawcy Umowa dzierżawy wygasa w terminie 1 miesiąca od chwili śmierci, chyba że w ww terminie, gdy osoby uprawnione do dziedziczenia, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa spadkowego, pragnąc zachować kontynuację dzierżawy gruntów rolnych od Nadleśnictwa złożą *Oświadczenia o zrzeczeniu się praw do umów zawartych z Nadleśnictwem Czerwony Dwór na rzecz wskazanego Spadkobiercy* - wówczas Nadleśnictwo może zawrzeć aneks na rzecz wskazanego Spadkobiercy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy wydać nieruchomość gruntową określoną w §1 niniejszej umowy w stanie niepogorszonym, odpowiednio do stanu w jakim niniejsza nieruchomość została przekazana Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na w formie pisemnej, w postaci protokołu zdawczo—odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli stron, który będzie stanowił podstawę rozliczeń stron po zakończeniu umowy.

7. W przypadku wydania nieruchomości w stanie niezgodnym z postanowieniami §11 ust. 6 umowy Wyzierzawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 3 dniowy termin do doprowadzenia dzierzawionej nieruchomości do stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy po czym, w przypadku bezskutecznego upływu ww. terminu na koszt Dzierżawcy dokona czynności niezbędnych do doprowadzenia przedmiotowej nieruchomości do stanu istniejącego w chwili zawarcia niniejszej umowy.
8. Wyzierzawiający uprawniony jest do wystawienia faktury VAT za prace, o których mowa w ust. poprzedzającym wykonane na koszt Dzierżawcy, z 7 dniowym terminem płatności.

§12

1. W przypadku, jeśli dzierzawione grunty są obsiane uznaje się, iż prawo zbioru plonów i plodów przedłuża się do dnia 30 września roku, w którym nastąpi rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy dzierzawy.
2. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w wydaniu przedmiotu dzierzawy Wyzierzawiającemu przysługuje wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 200% czynszu określonego w §4 ust. 1 umowy zwaloryzowanego na podstawie §4 ust. 5 umowy liczone za okres od dnia, w którym nastąpić miało wydanie nieruchomości do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości.

§13

Dzierżawca nie może domagać się od Wyzierzawiającego zwrotu nakładów, jakie zostały poniesione na przedmiot dzierzawy.

§14

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygają sądy powszechne właściwe według miejsca położenia dzierzawionych gruntów.

§15

Dzierżawca zobowiązuje się do informowania Wyzierzawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wyzierzawiającemu w chwili zawarcia umowy.

§16

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany warunków nieokreślonych w niniejszej umowie wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§17

Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Nadleśnictwo Czerwony Dwór, Czerwony Dwór 13, 19-411 Świątajno. Pana/Pani dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b. Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Załącznik nr 3 - obowiązek informacyjny art 13 RODO

§18

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza leśnictwa z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy
2. Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Obowiązek informacyjny art. 13 RODO

Załącznik nr 3 do umowy.- obowiązek informacyjny art 13 RODO

Ochrona Danych Osobowych

1. W ramach realizacji niniejszej umowy, Wydierżawiający będzie przetwarzał dane osobowe, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.U.UE.L.2016.119.1), zwanego dalej „RODO”.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada zasoby infrastrukturalne, doświadczenie, wiedzę oraz wykwalifikowany personel, w zakresie umożliwiającym realizację niniejszej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wydierżawiający oświadcza, że znane mu są zasady przetwarzania i zabezpieczenia danych osobowych wynikające z RODO.
3. Wydierżawiający oświadcza, że jest administratorem danych, w rozumieniu art. 4 pkt. 7 RODO, przetwarzanych danych osobowych względem osoby/osób, które realizują niniejszą umowę.
4. Celem przetwarzania Państwa danych osobowych jest realizacja i wykonanie umowy cywilnoprawnej.
5. Podstawą prawną przetwarzania Państwa danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) RODO —przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, lub do podjęcia działań przed zawarciem umowy.
6. Wydierżawiający może przetwarzać Państwa dane osobowe jako prawnie uzasadniony interes realizowany przez Wydierżawiającego o ile prawnie uzasadniony interes wystąpi.
7. Dane osobowe mogą zostać ujawnione jednostkom organizacyjnym PGL Lasy Państwowe, dostawcom usług prawnych i doradczych w dochodzeniu należnych roszczeń (w szczególności kancelariom prawnym), dostawcom usług informatycznych, podmiotom, z którymi Wydierżawiający będzie współpracował w ramach umów cywilnoprawnych.
8. Dane osobowe nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy lub organizacji międzynarodowej.
9. Mają Państwo prawo do:
 - a. dostępu do treści swoich danych oraz otrzymania ich kopii (art. 15 RODO),
 - b. sprostowania danych (art. 16. RODO),
 - c. usunięcia danych (art. 17 RODO),
 - d. ograniczenia przetwarzania danych (art. 18 RODO),
 - e. przenoszenia danych (art. 20 RODO),
 - f. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych (art. 21 RODO),

- g. niepodlegania decyzjom podjętym w warunkach zautomatyzowanego przetwarzania danych, w tym profilowania (art. 22 RODO),
 - h. wniesienia skargi do organu nadzorczego (Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa) nadzorującego zgodność przetwarzania danych z przepisami o ochronie danych osobowych.
10. Administrator ma obowiązek przechowywać dane osobowe nie dłużej niż w terminach przewidzianych prawem dla przedawnienia roszczeń oraz przez okres wynikający z Zarządzenia 74 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 18 grudnia 2014r. w sprawie jednolitego rzeczowego wykazu akt Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.
 11. Podanie danych osobowych jest wymogiem umownym lub warunkiem zawarcia umowy. Osoba/osoby, które realizują niniejszą umowę, są zobowiązana do ich podania. Konsekwencją niepodania danych osobowych może skutkować brakiem zawarcia i wykonanie umowy cywilnoprawnej.
 12. Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym o profilowaniu.