

UMOWA DZIERŻAWY NR ZG.2217..... 2026

Zawarta w dniu r. pomiędzy:

Skarbem Państwa w imieniu którego działa **Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Ostrów Mazowiecka** ul. 3 Maja 30, 07-300 Ostrów Mazowiecka NIP: 7590002830

reprezentowanym przez

Waldemara Konrada Wańczyka – Nadleśniczego

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

....., (PESEL),

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”

treści następującej:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa, na podstawie art. 4 ust. 1 i 3, art. 32 ust. 1 w związku z art. 35 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 663), zarządza lasami, gruntami i innymi nieruchomościami związanymi z gospodarką leśną oraz jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Zawarcie umowy następuje za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie wyrażoną w piśmie z dnia znak:..... (art. 39 ustawy o lasach).
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część niżej wymienionej nieruchomości:

Lp.	Obręb leśny	Leśnictwo	Oddz. Poddz.	Numer geodezyjny działki	Gmina	Obręb ewidencyjny	Rodzaj użytku gruntowego	Powierzchnia-ha
Razem								

dla której Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr, oznaczoną kolorem zielonym na wyrysie mapy gospodarczej stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, zwaną dalej „przedmiotem umowy” lub „przedmiotem dzierżawy”.

3. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia przedmiotu dzierżawy zostały mu okazane przed zawarciem umowy.

4. Dzierżawca wykorzystywał będzie przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami prawa, zasadami prawidłowej gospodarki rolnej oraz postanowieniami niniejszej umowy.
5. Zmiany oznaczeń ewidencyjnych nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy, wynikające w szczególności z modernizacji ewidencji gruntów i budynków, podziałów lub scaleń geodezyjnych, zmian numeracji działek, obrębów ewidencyjnych, oddziałów lub pododdziałów leśnych, nie stanowią zmiany przedmiotu dzierżawy, o ile nie powodują faktycznej zmiany zakresu korzystania z gruntu. Zmiany takie nie wymagają sporządzenia aneksu do umowy i następują na podstawie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy według zasad prawidłowej gospodarki rolnej, w sposób nie pogarszający jego właściwości i przydatności rolniczej.
2. Dzierżawca nie ma prawa:
 - 1) prowadzić innej działalności niż wymieniona w ust. 1 na przedmiocie dzierżawy;
 - 2) zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ani dokonywać na nim zmian ukształtowania terenu, stosunków wodnych lub prowadzić innych prac wykraczających poza prawidłową gospodarkę rolną;
 - 3) czerpać jakichkolwiek innych korzyści poza wymienionymi w umowie;
 - 4) udostępniać przedmiotu umowy osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie prawnej, w szczególności w poddzierżawę, najem lub użyczenie;
 - 5) dokonywać na przedmiocie dzierżawy nakładów oraz wносить jakichkolwiek naniesień bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 4

1. Wydzierżawiającemu przysługuje nieograniczone prawo wstępu na przedmiot umowy w celu prowadzenia gospodarki leśnej/rolnej na gruntach sąsiednich.
2. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - 1) zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na przedmiocie dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 188 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 822 ze zm.);
 - 2) utrzymać 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 zapewniający realizację celów i zadań gospodarki rolnej oraz w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów;

- 5) korzystać z przedmiotu dzierżawy, który położony jest na obszarze Obszary chronione Puszcza Biała, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami; przestrzegać zapisów planu zadań ochronnych dla danego obszaru Natura 2000 (zarządzenie Regionalnego Dyrektora ochrony środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Biała PLB140007, zarządzenie Regionalnego Dyrektora ochrony środowiska w Warszawie z dnia 4 maja 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Biała PLB140007).

§ 5

Umowa obowiązuje od dnia r. na czas nieoznaczony.

§ 6

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny netto w kwocie ----- zł (słownie: ----- złotych -----groszy), powiększony o podatek VAT w stawce określonej odrębnymi przepisami, obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz dzierżawny za niepełny rok kalendarzowy stanowi iloczyn 1/12 (jednej dwunastej) stawki rocznego czynszu oraz liczby miesięcy, za które czynsz jest naliczany. Każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy dzierżawy uważa się za cały.
3. Za rok r. czynsz dzierżawny płatny jest w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
4. W każdym następnym roku obowiązywania umowy czynsz dzierżawny płatny jest do 30 czerwca każdego roku na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
5. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wydierżawiający ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
6. Za datę dokonania zapłaty przyjmuje się datę uznania przez bank rachunku Wydierżawiającego.
7. Czynsz dzierżawny będzie podwyższany, bez konieczności zmiany umowy, ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy, po raz pierwszy od stycznia r., o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej Monitor, z zastrzeżeniem, że jeśli w danym roku wartość powyższego wskaźnika jest ujemna albo równa zero, wówczas wartość czynszu nie ulega waloryzacji i czynsz pozostaje bez zmian. Jeżeli wskaźnik, o którym mowa, przestanie być publikowany, czynsz będzie waloryzowany na podstawie wskaźnika, który go zastąpi. O nowej stawce czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie do końca marca danego roku kalendarzowego.
8. Niezależnie od waloryzacji czynszu, zgodnie z ust. 7, Wydierżawiający może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 (trzy) miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Dzierżawca, w terminie do 2

(dwóch) miesięcy od otrzymania wypowiedzenia czynszu, może odmówić akceptacji zmienionej stawki czynszu składając oświadczenie Wydierżawiającemu. W przypadku złożenia oświadczenia umowa rozwiązuje się z upływem okresu wypowiedzenia czynszu. Do czasu rozwiązania umowy obowiązuje czynsz dzierżawny w dotychczasowej wysokości.

9. Niezależnie od czynszu dzierżawnego Dzierżawcę obciążają inne opłaty publicznoprawne, związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy lub zawarciem niniejszej umowy, w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podatku do właściwego, ze względu na miejsce położenia przedmiotu umowy Urzędu Gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 7

Czynsz dzierżawy nie ulega obniżeniu choćby przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, wskutek okoliczności, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby.

§ 8

1. Wydanie przedmiotu Dzierżawcy oraz jego zwrot nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie stanowił podstawę do rozliczeń pomiędzy Stronami po rozwiązaniu umowy. Protokół będzie zawierał dokładny opis aktualnego stanu przedmiotu dzierżawy celem oszacowania ewentualnych szkód.
2. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi Załącznik nr 1 do umowy. Protokół po podpisaniu przez Strony będzie stanowił integralną część umowy.

§ 9

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu protokolarnie przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. Zwrot przedmiotu dzierżawy musi nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
2. Zwrot odbędzie się na podstawie sporządzonego przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu przedmiot dzierżawy, a gdyby Dzierżawca nie stawiał się celem sporządzenia protokołu zwrotu lub nie wezwał Wydierżawiającego do odbioru przedmiotu umowy zgodnie z ust. 2, Wydierżawiający sporządzi protokół jednostronny, który będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron.
3. Dzierżawca wezwie Wydierżawiającego do protokolarnego odbioru przedmiot dzierżawy pisemnie lub mailowo na adres: ostrow.maz@warszawa.lasy.gov.pl z co najmniej 7-mio dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku niedokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w niniejszej umowie, za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca uiszcza Wydierżawiającemu opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującego u Wydierżawiającego zarządzenia ustalającego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w Nadleśnictwie Ostrów Mazowiecka (na dzień zawarcia niniejszej umowy

w kwocie 9,85 zł netto/m² za rok, zgodnie z Zarządzeniem nr 6 Nadleśniczego Nadleśnictwa Ostrów Mazowiecka z dnia 5 lutego 2026 r., w sprawie wysokości stawek czynszu za dzierżawę i najem gruntów oraz trybu i kryteriów wyłaniania dzierżawców lub najemców tych gruntów, a także ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w Nadleśnictwie Ostrów Mazowiecka). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za niepełny rok kalendarzowy naliczane jest proporcjonalnie do liczby miesięcy bezumownego korzystania w roku przy czym rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania uważa się dla potrzeb ustalenia wynagrodzenia za pełny. Opłata ta zostanie powiększona o wartość obowiązującego podatku VAT.

§ 10

1. Dzierżawca jest zobowiązany pokryć szkody jakie powstaną w czasie korzystania z przedmiotu dzierżawy, w gruncie, w przyległych drzewach, krzewach, roślinności oraz starty zaistniałe na skutek nieprzestrzegania niniejszej umowy, spowodowane działaniami Dzierżawcy.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokolarnie, wspólnie przez Strony a gdyby Dzierżawca uchylał się od spisania protokołu, Wydzierżawiający będzie uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wydzierżawiającego.
3. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego, które mogą zaistnieć na skutek oddziaływania czynników biotycznych i abiotycznych środowiska w trakcie korzystania z przedmiotu dzierżawy.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe również w mieniu Dzierżawcy oraz osób trzecich znajdującym się na przedmiocie dzierżawy oraz za szkody powstałe na skutek działania sił przyrody, w tym powstałe w wyniku wiatrołomów (wywrotów), pożarów i innych zdarzeń losowych lub wskutek działania zwierzyny leśnej.
5. Na poczet ewentualnych przyszłych roszczeń Wydzierżawiającego, które mogą wynikać z niniejszej umowy, w szczególności o zapłatę czynszu dzierżawnego z odsetkami, odszkodowania, Dzierżawca w dniu zawarcia umowy wpłaci Wydzierżawiającemu na rachunek bankowy **65 2030 0045 1110 0000 0387 4570**, kaucję w wysokości zł (słownie: złotych groszy). Kaucja nie jest oprocentowana i zwrócona zostanie Dzierżawcy w kwocie nominalnej w przypadku braku roszczeń po rozwiązaniu umowy, po protokolarnym przejęciu przedmiotu umowy przez Wydzierżawiającego. Do zaliczenia kaucji na poczet wierzytelności Wydzierżawiającego dochodzi z chwilą złożenia oświadczenia o zaliczeniu przez Wydzierżawiającego, bez konieczności wcześniejszego wzywania Dzierżawcy do zapłaty. W przypadku pokrycia jakichkolwiek roszczeń przez Wydzierżawiającego z wpłaconej kaucji, Dzierżawca w terminie 7 dni od otrzymania zawiadomienia Wydzierżawiającego, uzupełni wniesioną kaucję.

§ 11

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, z zachowaniem 3 (trzy) miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązania

umowy na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności.

2. Oprócz przypadków wynikających z obowiązujących przepisów Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) opóźnienia w zapłacie czynszu o co najmniej 1 (jeden) miesiąc i braku zapłaty należności z odsetkami pomimo wezwania do zapłaty przez Wyzierżawiającego, w terminie wyznaczonym w wezwaniu, nie krótszym niż 7 (siedem) dni;
 - 2) oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej, w szczególności w najem, dzierżawę albo do bezpłatnego używania;
 - 3) używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób:
 - a) sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy,
 - b) naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody.
3. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie ust. 2 pkt 2, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do wykonania umowy albo do zaniechania naruszania jej postanowień z zachowaniem 14 – to dniowego terminu, licząc od dnia jego doręczenia.
4. Umowa może zostać rozwiązana na podstawie oświadczenia Wyzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia, w razie wejścia w życie ustawy o reprivatyzacji i przeznaczeniu przedmiotu dzierżawcy na cele z tym związane
5. Umowa wygasa z chwilą śmierci Dzierżawcy.
6. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, w tym zasiewów, poczynionych na przedmiot dzierżawy.

§ 12

Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia w każdym czasie kontroli sposobu wykonywania umowy, potwierdzonej protokołem kontroli, celem, określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy i w tym celu może żądać od Dzierżawcy wszelkich wyjaśnień i oświadczeń.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają obowiązujące przepisy, w szczególności kodeksu cywilnego.

§ 14

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

Sprawy sporne wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy strony oddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 16

1. Wszelkie wcześniejsze ustalenia pomiędzy Stronami bez względu na ich formę w zakresie objętym niniejszą umową uznaje się za nieobowiązujące.
2. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadomienia o każdej zmianie adresu, miejsca

zamieszkania lub siedziby pod rygorem, iż korespondencja wysyłana i nie podjęta pod dotychczasowym adresem będzie traktowana ze skutkiem doręczenia.

§ 17

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Nadleśnictwo Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 30, 07-300 Ostrów Mazowiecka, adres e-mail: ostrow.maz@warszawa.lasy.gov.pl, nr tel. (29) 74 687 36. 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 opis przysługujących Pani/Panu praw z tego tytułu, jest dostępnych na stronie internetowej <https://ostrow.warszawa.lasy.gov.pl/> lub w siedzibie Administratora. Kontakt z Inspektorem ochrony danych wyznaczonym w Nadleśnictwie jest możliwy na adres e-mail iod@comp-net.pl

§ 18

Umowa niniejsza została sporządzona w 2 egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej strony.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: