

PROJEKT
UMOWA DZIERŻAWY GRUNTÓW ROLNYCH NR .../2021

zawarta w Goleniowie dnia r. pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Goleniów z siedzibą w Goleniowie przy ul. Parkowej 1, 72-100 Goleniów, NIP 856-000-47-53, REGON P-810539114, zwanym dalej **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

.....
.....

a

.....,

zamieszkałym w, PESEL,
zwanym dalej **Dzierżawcą**

– wspólnie zwanymi dalej **Stronami**

§ 1

Niniejszą umowę Strony zawierają na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia r., zn. spr.:

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do używania i pobierania pożytków grunty rolne, opisane w Planie urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Goleniów na lata 2017-2026 jak niżej:

Leśnictwo	Oddział leśny	Dane ewidencyjne			Rodzaj gruntu	Powierzchnia [ha]
		Gmina	Obręb ewid.	Działka ewid.		
1	2	3	4	5	6	7
RAZEM						

zwane dalej „przedmiotem dzierżawy”, z przeznaczeniem do użytkowania rolniczego, bez prawa wznoszenia jakiegokolwiek zabudowy.

2. Grunty opisane w ust. 1, położone są w granicach obszaru chronionego Natura 2000:, pod nazwą:

3. Lokalizację nieruchomości oznaczono na mapie gospodarczo-ewidencyjnej Nadleśnictwa Goleniów w skali 1 :, stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.

§ 3

1. Wydierżawiający oświadcza, że z mocy prawa jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa i opisanej w § 2 nieruchomości oraz że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających realizację umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że położenie, właściwości i stan przedmiotu dzierżawy są mu znane i w tym zakresie nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 4

1. Używanie przedmiotu dzierżawy nie może naruszać przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisów o ochronie przyrody i ochronie środowiska.
2. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - 1) używania i zagospodarowania przedmiotu dzierżawy według zasad racjonalnej gospodarki rolnej, zgodnie z jego przeznaczeniem i z zachowaniem najwyższej staranności, jak również zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jeśli taki obowiązuje;
 - 2) używania przedmiotu dzierżawy w sposób zapewniający maksymalną ochronę przyległych drzewostanów i gruntów leśnych;
 - 3) stosowania się do zasad wynikających z lokalizacji nieruchomości w granicach obszarów chronionych, o których mowa w § 2 ust. 2. Dotyczy to w szczególności ochrony istniejących wartości przyrodniczych, w tym zachowania ich w niezmienionym stanie.
 - 4) zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego w obrębie przedmiotu dzierżawy oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej;
 - 5) utrzymania ładu i porządku w obrębie przedmiotu dzierżawy oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 6) prowadzenia gospodarki wodno-melioracyjnej;
 - 7) uprzątnięcia biomasy do końca września każdego roku kalendarzowego;
 - 8) przestrzegania zakazu wycinania drzew i krzewów – z zastrzeżeniem ust. 3;
 - 9) stosowania się do poleceń porządkowych Służby Leśnej wydawanych w granicach obowiązujących przepisów.
3. W przypadku potrzeby usunięcia zadrzewień występujących w obrębie przedmiotu dzierżawy obowiązuje następująca procedura:
 - 1) Dzierżawca zwraca się do Wydierżawiającego z pisemnym wnioskiem;
 - 2) Wydierżawiający dokonuje oceny zasadności złożonego wniosku i przedstawia stanowisko w formie pisemnej;
 - 3) po uzyskaniu pozytywnego stanowiska zgodnie z pkt 2, Dzierżawca zwraca się z wnioskiem do właściwego organu o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów – stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
 - 4) w przypadku uzyskania zezwolenia usunięcie zadrzewień zostaje wykonane odpowiednio:
 - a) kosztem i staraniem Wydierżawiającego – w przypadku pozyskania i zrywki drewna przez Wydierżawiającego,
 - b) kosztem i staraniem Dzierżawcy – w innych przypadkach niż wskazane pod lit. a.
4. Ewentualne konsekwencje wynikające z niedopełnienia obowiązków określonych w niniejszym paragrafie w całości obciążają Dzierżawcę i nie mogą stanowić podstaw do roszczeń wobec Wydierżawiającego.

§ 5

Niniejszą umowę strony zawierają na czas nieoznaczony.

§ 6

Przekazanie gruntów stanowiących przedmiot dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, spisany między Stronami niniejszej umowy.

§ 7

1. Strony ustalają następujące zasady odpłatności za korzystanie z przedmiotu dzierżawy:

- 1) czynsz ustala się na kwotę netto: zł (słownie:)
rocznie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) czynsz za 2021 rok wyliczony zostanie proporcjonalnie – za okres od dnia zawarcia umowy do końca roku kalendarzowego, przy uwzględnieniu stawki rocznej, o której mowa w pkt 1.
2. Do czynszu ustalonego zgodnie z ust. 1 doliczony zostanie podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz płatny będzie w terminie do dnia 30 marca za dany rok, na podstawie faktur wystawianych przez Wydierżawiającego, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego, prowadzony w banku Bank PEKAO SA I/O Goleniów, nr: 05124038391111000044140737 lub w banku BGŻ BNP Paribas S.A. w Szczecinie, nr: 44203000451110000000546490 albo inny wskazany Dzierżawcy przez Wydierżawiającego w fakturze; czynsz za rok 2021 zostanie zapłacony w terminie 30 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na wystawianie faktur przez Wydierżawiającego bez jego podpisu.
5. Za spełnienie świadczenia przez dzierżawcę Strony uznają dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Stawka rocznego czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązuje do dnia 31 grudnia 2021 r.; począwszy od dnia 1 stycznia 2022 r. będzie ona corocznie waloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem ust. 8; zmiana stawki na tej podstawie nie stanowi zmiany umowy.
8. W przypadku braku wzrostu cen lub spadku cen, wyrażonych wskaźnikiem określonym w ust. 7, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu według ostatniej obowiązującej stawki czynszu.
9. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnej zmiany wysokości stawki czynszu o wartość należnych podatków za dzierżawiony grunt, bez konieczności zmiany umowy, w przypadku zaistnienia zmiany przepisów podatkowych określających Wydierżawiającego jako płatnika podatku.

§ 8

Oprócz należności wymienionych w § 7 Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszelkich należności publiczno-prawnych, deklarowania i opłacania właściwego podatku należnego samorządom lokalnym lub innym organom czy instytucjom.

§ 9

1. Dzierżawca nie ma prawa do przekazywania przedmiotu dzierżawy do używania innym osobom, niezależnie od tytułu prawnego takiego przekazania; nie może również przeznaczać przedmiotu dzierżawy na inne cele niż określone niniejszą umową.
2. Dzierżawca bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek nakładów na przedmiot dzierżawy, w tym związanych z posadowieniem naniesień.
3. Wydierżawiający może żądać usunięcia nakładów dokonanych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego i przywrócenia stanu poprzedniego, albo nakłady nieodpłatnie zatrzymać.

4. Nakłady dokonane przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy nie podlegają zwrotowi.

§ 10

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy celem ustalenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 11

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym terminie za porozumieniem Stron lub z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.

2. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

1) Dzierżawca zalega z płatnością jakiegokolwiek części czynszu przez okres dłuższy niż 3 miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem 1 miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,

2) Dzierżawca nie wykonuje innych istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w szczególności dotyczących zakazu przekazywania przedmiotu dzierżawy do używania innym osobom oraz przeznaczania go na inne cele niż określone niniejszą umową, pomimo pisemnego wezwania Wydzierżawiającego do zaniechania naruszeń lub usunięcia ich skutków w odpowiednim terminie,

3) wystąpią inne niezależne od Wydzierżawiającego okoliczności, które będą dawały podstawę do rozwiązania umowy ze względu na interes Skarbu Państwa.

3. W przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawcy nie przysługuje żadne odszkodowanie, ani też zwrot poniesionych nakładów lub ich wartości.

§ 12

1. W przypadku śmierci Dzierżawcy umowa wygasa. Prawo do zbioru plonów przysługuje jego spadkobiercom.

2. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia, wygaśnięcia lub ustania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu protokolarnie przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym do dnia, w którym upływa termin rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

3. Koszty związane z usunięciem naniesień, w tym dokonanych nasadzeń, z gruntu stanowiącego przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca.

4. Odmowa lub brak udziału Dzierżawcy w czynności przekazania lub odmowa podpisania protokołu przez Dzierżawcę albo uchybienie terminowi sporządzenia takiego protokołu upoważnia Wydzierżawiającego do przejęcia przedmiotu dzierżawy na podstawie jednostronnego komisijnego protokołu, bez obowiązku zawiadomienia Dzierżawcy o terminie dokonania tej czynności.

5. Jeżeli po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Dzierżawca nie dokona zwrotu przedmiotu dzierżawy w ustalonym terminie, zobowiązany będzie zapłacić odszkodowanie za każdy dzień bezumownego korzystania, z uwzględnieniem stawki dziennej wynikającej z następującego wzoru: stawka rocznego czynszu netto obowiązującego w roku ustania umowy x 3/365 dni, powiększona o podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

6. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 5, będzie płatne przez Dzierżawcę w terminie 21 dni od dnia wystawienia stosownego dokumentu, na rachunek Wydzierżawiającego, wskazany w § 7 ust. 3.

7. W przypadku opóźnienia w zapłacie odszkodowania, Dzierżawca zapłaci ustawowe odsetki za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.

§ 13

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych oraz niezgodnie z ich przeznaczeniem i w przypadku poniesienia z tego tytułu przez Wydzierżawiającego jakiegokolwiek szkody zobowiązany jest naprawić szkodę w pełnej wysokości.

2. Oszacowanie szkód dokonywane będzie wspólnie, a gdy Dzierżawca uchyli się od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia pokrycia szkód przez Dzierżawcę na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez własne służby.

§ 14

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałe wypadki i szkody w mieniu Dzierżawcy oraz szkody osób korzystających z przedmiotu dzierżawy i osób trzecich przebywających w jego obrębie, w tym za szkody wyrządzone przez zwierzęta, chyba, że szkoda lub wypadek nastąpiły z winy Wydzierżawiającego; brak odpowiedzialności dotyczy również wypadków losowych, takich jak susza, powódź, grad, pożar itp.; Dzierżawca zwalnia Wydzierżawiającego z takiej odpowiedzialności.

§ 15

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17

1. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązywania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją umowy.

2. O ile polubowne rozwiązanie nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 18

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY STRON

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: