

Zn. spr. ....

**UMOWA DZIERŻAWY  
NR ZG.....**

Zawarta w dniu ....., w Trawicy, pomiędzy Skarbem Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Karnieszewice, zwanym w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**, reprezentowanym przez:

**Nadleśniczego** – .....

a

.....  
.....

zwaną w dalszej części umowy **DZIERŻAWCĄ**.

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy są grunty Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Karnieszewice, przeznaczone na prowadzenie gospodarki rolnej/ogrodu przydomowego.

| <i>Leśnictwo</i> | <i>Oddział</i> | <i>Rodzaj<br/>gruntu</i> | <i>Klasa<br/>gruntu</i> | <i>Pow. w<br/>ha</i> | <i>Nr<br/>działki</i> | <i>Obr.<br/>ewidencyjny</i> | <i>Gmina</i> |
|------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|
|                  |                |                          |                         |                      |                       |                             |              |
|                  |                |                          |                         |                      |                       |                             |              |
|                  |                |                          |                         |                      |                       |                             |              |

2. Powierzchnia gruntu wymieniona w § 1 ust. 1 zostanie zwiększona o część wspólną ogródków działkowych, wynoszącą: .....ha
3. WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje DZIERŻAWCY przedmiot umowy do odpłatnego używania, zgodnego z kategorią użytkowania i pobierania pożytków.
4. Wydanie gruntu opisanego w ust. 1 powyżej nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Zgodę na wydzierżawienie gruntów wymienionych w ust. 1 wydał Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku, w piśmie ..... z dnia ..... roku.

**§ 2**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

**§ 3**

1. Strony zgodnie ustalają roczny czynsz dzierżawny za korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości ..... – (słownie:.....) zł powiększony o należny podatek VAT.
2. Roczny czynsz ustalony w ustępie 1 płatny jest z góry **do dnia 31 marca każdego roku** kalendarzowego, na rachunek bankowy Nadleśnictwa Karnieszewice Konto: **BGŻ o/Koszalin 83 2030 0045 1110 0000 0048 5260**.
3. W przypadku rozwiązania umowy w trakcie roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny należny będzie w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania umowy w tym roku i płatny będzie przed rozwiązaniem umowy. W przypadku, gdy czynsz dzierżawny został już przez DZIERŻAWCĘ zapłacony, nadwyżka zostanie jemu przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO zwrócona.

4. W przypadku opóźnienia zapłaty czynszu DZIERŻAWCA obowiązany jest do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.
5. Za okres dzierżawy, od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, do końca roku ..... DZIERŻAWCA zapłaci WYDZIERŻAWIAJĄCEMU czynsz dzierżawny, w wysokości obliczonej proporcjonalnie do okresu pozostającego do zakończenia roku kalendarzowego w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury tj. od dnia ..... roku do 31.12..... roku czynsz dzierżawny wynosił będzie: ..... – (słownie:.....) zł powiększony o należny podatek VAT

#### § 4

1. Czynsz dzierżawy ustalony w § 3 ust.1 będzie corocznie od dnia 01 stycznia każdego roku kalendarzowego począwszy od 1 stycznia 20... roku, rewaloryzowany o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych dla poprzedniego roku kalendarzowego ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny w Monitorze Polskim.
2. Niezależnie od powyższego w żadnym wypadku stosowanie powyższych wskaźników nie może doprowadzić do zmniejszenia kwoty czynszu w porównaniu do poprzedniego roku kalendarzowego.
3. Podwyższenie czynszu dzierżawy w okolicznościach przewidzianych w ust.1 nie wymaga zmiany umowy.

#### § 5

DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty podatku rolnego w Urzędzie Gminy na terenie, którego położony jest grunt, przez cały okres trwania umowy dzierżawy.

#### § 6

Bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO DZIERŻAWCA nie ma prawa oddać przedmiotu dzierżawy innym osobom do używania, ustanowić na nim jakichkolwiek innych praw, przelewać jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

#### § 7

1. Na terenie działki nie może znajdować się altana, której powierzchnia zabudowy przekracza powierzchnię określoną w art. 29 ust. 1 pkt 2d ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Stwierdzenie przez właściwy organ administracji publicznej, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego w trybie § 8 umowy.

## § 8

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - a. DZIERŻAWCA zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego dłużej niż 3 miesiące od terminu określonego w § 3 pkt. 2, po uprzednim udzieleniu mu dodatkowego 3-miesięcznego terminu do zapłaty zaległości,
  - b. DZIERŻAWCA naruszył postanowienia § 6 niniejszej umowy,
  - c. DZIERŻAWCA naruszył postanowienia § 7 niniejszej umowy,
  - d. DZIERŻAWCA nie utrzymuje dzierżawionego gruntu w należytej kulturze rolnej/ nie uprawia ogrodu działkowego lub teren jest zaśmiecony,
  - e. w przypadku naruszeń innych postanowień umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy DZIERŻAWCY nie przysługuje prawo domagania się zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot umowy.
3. Ponadto umowę można rozwiązać w drodze porozumienia stron w każdym czasie, a także wypowiedzieć za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym od początku nowego miesiąca, ze skutkiem na koniec miesiąca września lub marca danego roku.
4. Umowa wygasa z dniem śmierci DZIERŻAWCY.

## § 9

DZIERŻAWCA zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy zgodnie w wszelkimi zasadami racjonalnej gospodarki rolnej/prowadzenia ogrodu działkowego, odpowiednio do kategorii użytkowania gruntu, a w szczególności:

1. Uprawiać i użyźniać glebę, utrzymując ją w odpowiedniej kulturze rolnej.
2. W przypadku ogrodu działkowego dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać działkę w należytym stanie, a także korzystać z terenu wspólnego i dróg dojazdowych w sposób nie utrudniający korzystania przez innych dzierżawców oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.
3. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać zakazy zamieszkiwania, prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej na terenie dzierżawionej działki.
4. Dokonywać konserwacji urządzeń melioracyjnych istniejących na dzierżawionej powierzchni.
5. Przestrzegać przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności zapobiegać powstawaniu pożarów oraz ich rozprzestrzenianiu się na sąsiednie tereny leśne.

## § 10

1. DZIERŻAWCA nie może wznosić budowli lub jakichkolwiek innych naniesień na dzierżawionych gruntach oraz dokonywać trwałych nasadzeń bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO z wyjątkiem drzew owocowych.
2. W przypadku użytków zielonych WYDZIERŻAWIAJĄCY wyraża zgodę na wykonywanie niezbędnych do hodowli zwierząt ogrodzeń.
3. DZIERŻAWCA ponosi odpowiedzialność materialną za wszelkie szkody Nadleśnictwa Karnieszewice i osób trzecich związane z prowadzeniem przez DZIERŻAWCĘ gospodarki rolnej/prowadzeniem ogrodu działkowego na wydzierżawionym gruncie.
4. DZIERŻAWCA jest zobowiązany do przestrzegania przepisów ustawy o ochronie przyrody i przepisów przeciwpożarowych.

5. DZIERŻAWCY nie służy prawo do obniżenia czynszu dzierżawnego, ani do jakiegokolwiek odszkodowania z tytułu wykonywania przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO na przedmiotowym gruncie normalnych prac związanych z utrzymaniem gospodarki leśnej.
6. Po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy DZIERŻAWCA przekaże przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym oraz uporządkowanym.
7. Zwrot przedmiotu umowy powinien nastąpić najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy albo w terminie 14 dni od dnia wypowiedzenia Umowy i najpóźniej w tym dniu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem WYDZIERŻAWIAJĄCEGO i DZIERŻAWCY lub osób przez nich upoważnionych. DZIERŻAWCA zostanie zawiadomiony o terminie sporządzenia protokołu pisemnie najpóźniej na 7 dni przed tym terminem. Jeżeli DZIERŻAWCA nie stawia się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, WYDZIERŻAWIAJĄCY sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału DZIERŻAWCY.
8. Protokół zdawczo – odbiorczy powinien zawierać opis prac, jakie DZIERŻAWCA powinien przeprowadzić w celu doprowadzenia gruntu go do odpowiedniego stanu. DZIERŻAWCA powinien przeprowadzić prace wynikające z protokołu we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie określonym w protokole.
9. Jeżeli DZIERŻAWCA nie wykona prac, o których mowa w § 10 ust. 8 w terminie określonym w protokole zdawczo – odbiorczym prace zostaną przeprowadzone przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO na koszt DZIERŻAWCY. DZIERŻAWCA ma obowiązek zwrócić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU poniesione przez niego koszty napraw w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
10. Jeżeli DZIERŻAWCA nie zwróci przedmiotu umowy w terminie określonym w § 10 ust. 7 powyżej WYDZIERŻAWIAJĄCY może żądać od DZIERŻAWCY odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotności czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała. Odszkodowanie obliczone będzie proporcjonalnie, za każdy dzień korzystania z gruntu. Takiego samego odszkodowania może żądać WYDZIERŻAWIAJĄCY w przypadku wypowiedzenia Umowy, za czas pomiędzy jej wypowiedzeniem a upływem terminu do zwrotu gruntu.
11. W przypadku śmierci DZIERŻAWCY, WYDZIERŻAWIAJĄCY dokona odbioru gruntu jednostronnie.

## **§ 11**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy winny być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przedmiocie doręczeń korespondencji i oświadczeń STRON stosuje się wprost przepisy o doręczeniach wynikające z Kodeksu Postępowania Cywilnego w szczególności w zakresie domniemania doręczenia.
3. Dla potrzeb korespondencji STRONY wskazują adresy widniejące przy ich oznaczeniu na początku UMOWY. STRONY mają obowiązek pisemnego informowania się o zmianach adresów w terminie 7 (siedmiu) dni przed ich dokonaniem, pod rygorem uznania korespondencji za skutecznie doręczoną.

## **§ 12**

WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo na bieżąco kontrolować stan przedmiotu umowy oraz jego używanie w sposób określony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

**§ 13**

W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 14**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jeden dla każdej ze stron.

.....  
DZIERŻAWCA:

.....  
WYDZIERŻAWIAJĄCY: