

UMOWA NA DZIERŻAWĘ GRUNTU ROLNEGO

NR R/...../25

zawarta w dniu2025 r.

w Pniewach

(dalej jako „Umowa”)

pomiędzy

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo
Pniewy, ul. Turowska 1, 62-045 Pniewy

zwanym dalej w treści umowy „Wydzierżawiającym”

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Pniewy – Monikę Kubiak

a

.....,zam.....
.....

PESEL:

zwanym dalej „Dzierżawcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunt rolny niżej wymieniony:

Numer ewid. działki	Obręb ewidencyjny	Gmina	Leśnictwo	Oddział i pododdział	Kat. gruntu	Klasa gruntu	Pow. [ha]	Stawka czynszu [dt żyta/ha]
RAZEM:								

2. Dzierżawca oświadcza, że miejsce, położenie, granice i powierzchnie wydierżawianego gruntu oraz jego stan gospodarczy, techniczny i przeznaczenie jest mu dokładnie znane i nie będzie składać z tego tytułu żadnych roszczeń do Wydierżawiającego.
3. Rozpoczęcie wykonywania Umowy nastąpi z dniem podpisania przez Strony Protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania terenu.

§ 2

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony do r.
2. Na wydzierżawienie gruntu została wydana zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu zn. spr.:

§ 3

1. Czynsz dzierżawny netto za każdy rok dzierżawy gruntu wymienionego w § 1 zostanie wyliczony corocznie w oparciu o średnią cenę skupu 1 dt żyta ustaloną na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów pomnożoną przez wylicytowaną ilość dt żyta oraz przez całą wydzierżawioną powierzchnię.
2. Pierwszy czynsz płatny będzie proporcjonalnie do okresu wykonywania Umowy, tj. od dnia sporządzenia Protokołu przekazania terenu do ostatniego dnia pierwszego roku obowiązywania Umowy, w terminie określonym w ust. 5.
3. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Faktura za czynsz dzierżawny będzie wystawiana corocznie w terminie do ostatniego dnia lutego.
5. Czynsz dzierżawny Dzierżawca zobowiązuje się płacić na rzecz Wydierżawiającego z góry za dany rok w terminie do 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego na rachunek bankowy Wydierżawiającego o nr wskazanym na fakturze VAT.
6. Oprócz czynszu dzierżawy, o którym mowa w niniejszym paragrafie, Dzierżawca jest obowiązany uiszczać podatki i inne ciężary związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy, ponieść opłaty związane z zawarciem niniejszej Umowy oraz z korzystaniem z gruntu, a także koszty związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
7. Jeśli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na Wydierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez Wydierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu, wskazana powyżej, taka zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 4

1. Dzierżawiony grunt wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę zgodnie z jego przeznaczeniem a także zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Dzierżawcy nie wolno korzystać z gruntu w inny sposób, w szczególności poprzez zakładanie sadów,

plantacji wikliny, chmielu, krzewów owocowych, dokonywanie zmiany łąk na grunty orne oraz posadawianie i wznoszenie na dzierżawionym gruncie jakichkolwiek urządzeń czy budowli, w tym budynków gospodarczych, szop, klatek i wybiegów dla zwierząt futerkowych itp.

2. Dzierżawca nie może zmieniać sposobu zagospodarowania i korzystania z dzierżawionego gruntu, wynikającego z kategorii gruntu wskazanej w § 1 ust. 1 Umowy. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za dzierżawiony grunt i w związku z tym zobowiązany jest do niezwłocznego naprawienia szkód wynikłych w związku z realizacją przedmiotu Umowy.
3. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z roszczeniami wobec Wydierżawiającego pozostającymi w związku z zawartą Umową, Dzierżawca zobowiązuje się do podjęcia na swój koszt wszelkich działań zapewniających Wydierżawiającemu należytą ochronę przed takimi roszczeniami. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się wstąpić w miejsce Wydierżawiającego lub w przypadku braku takiej możliwości - przystąpić po stronie Wydierżawiającego do wszelkich postępowań toczących się przeciwko Wydierżawiającemu. Dzierżawca zobowiązany będzie także zwrócić Wydierżawiającemu wypłacone przez niego kwoty odszkodowań i innych należności, w tym kosztów pomocy prawnej, wynikających z ewentualnych roszczeń osób trzecich pozostających w związku z zawartą Umową w terminie 30 dni od dnia przedstawienia przez Wydierżawiającego pisemnego żądania ich zwrotu.
4. Dojazd do przedmiotu dzierżawy odbywa się na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
5. Wydierżawiający wyraża zgodę na ogrodzenie dzierżawionego gruntu pod warunkiem, że ogrodzenie to nie będzie trwale związane z gruntem, jego wysokość nie będzie przekraczała 2 m (słownie: dwóch metrów) wysokości oraz ogrodzenie to nie będzie utrudniało dostępu do pozostałych działek zarządzanych przez Wydierżawiającego, w szczególności wydierżawionych przez innych dzierżawców. Ewentualne ogrodzenie należy posadzić zgodnie z uprzednio wytyczonymi przez Wydierżawiającego granicami. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy ogrodzenie należy niezwłocznie zdemontować oraz przywrócić dzierżawiony grunt do stanu pierwotnego. W przypadku niezdemontowania ogrodzenia w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Wydierżawiający będzie uprawniony do usunięcia ogrodzenia i obciążenia Dzierżawcy wszelkimi związanymi z tym kosztami.
6. Wydierżawiający jest uprawniony do corocznego kontrolowania prawidłowego zagospodarowania dzierżawionego gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie, Wydierżawiający uprawniony jest do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

7. Wydierżawiający oświadcza, że nie będzie się ubiegał o uzyskiwanie dopłat rolnych i środowiskowych do gruntów wymienionych w § 1 ust. 1 Umowy.

§ 5

Na Dzierżawcy ciąży obowiązek użytkowania przedmiotu dzierżawy według wszelkich zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej, a w szczególności zobowiązany jest on do:

- uprawiania i użytkowania gruntów rolnych na odpowiednim poziomie kultury rolnej (m. in. nawożenie mineralne i organiczne, zachowanie terminowego siewu i sprzętu, prawidłowe zabiegi agrotechniczne),
- naprawy i konserwacji urządzeń wodno – melioracyjnych,
- naprawy i konserwacji ogrodzeń w kompleksach użytków rolnych ogrodzonych,
- ochrony upraw przed szkodnikami,
- utrzymania ładu i porządku na wydierżawionym gruncie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zabezpieczenia dzierżawionego terenu oraz przyległych do niego terenów leśnych pod względem przeciwpożarowym w sposób uzgodniony z Wydierżawiającym oraz przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych dla terenów leśnych.

§ 6

Wszelkie sytuacje losowe będące zdarzeniami zewnętrznymi wobec łączącej strony więzi prawnej o charakterze niezależnym od stron, których strony nie mogły przewidzieć i któremu nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, a mogące wpłynąć na zmniejszenie plonu jak np. epidemia, wojna, zamieszki, strajki, ataki terrorystyczne, huragan, śnieżyca, uderzenia pioruna, gradobicie, susza, powódź, pożar i inne klęski żywiołowe, szkody wyrządzone przez zwierzynę nie obciążają Wydierżawiającego. Z tego tytułu Dzierżawca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń do Wydierżawiającego i nie będzie domagał się z tego tytułu odszkodowania i obniżenia czynszu.

§ 7

1. Przedmiot dzierżawy nie może być bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zarówno w całości, jak i w części przedmiotem użyczenia lub użytkowania na rzecz innego podmiotu pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku naruszenia któregośkolwiek z postanowień niniejszej Umowy, w tym postanowień niniejszego paragrafu, Wydierżawiający będzie miał prawo dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych.

§ 8

1. Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej za niezgodne z umową użytkowanie gruntów w wysokości 50% wysokości rocznego czynszu netto,

wyliczonego corocznie zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.

2. W przypadku, gdy szkoda przekraczać będzie wartość kary umownej Wyzierzawiający ma prawo dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości poniesionej szkody.
3. Naliczenie kary umownej przez Wyzierzawiającego bądź zapłata przez Dzierżawcę kary umownej nie zwalnia go z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 9

1. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę w płatności czynszu przez okres co najmniej dwóch miesięcy od daty terminu płatności wskazanego na fakturze VAT, po uprzednim wyznaczeniu mu 7-dniowego terminu do zapłaty przez Wyzierzawiającego, a także w razie nieprzestrzegania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z innych postanowień określonych w Umowie, Wyzierzawiający ma prawo natychmiastowo wypowiedzieć Umowę bez okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku śmierci Dzierżawcy istnieje możliwość wdzierzawienia gruntów wymienionych w § 1 ust. 1 Umowy członkom najbliższej rodziny Dzierżawcy na dotychczasowych warunkach, na czas trwania niniejszej umowy. W innym wypadku umowa wygasa.
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia tj. na jeden rok naprzód na koniec roku kalendarzowego .
4. Z chwilą wygaśnięcia bądź rozwiązania Umowy grunty muszą być zdane Wyzierzawiającemu w takim stanie zagospodarowania, jaki w myśl zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej powinien obowiązywać na dzień wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
5. Wypowiedzenie zostanie doręczone drugiej stronie na piśmie pod rygorem nieważności, osobiście lub pocztą za potwierdzeniem odbioru. Adresy podane w komparycji Umowy są adresami do korespondencji. Do czasu skutecznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu, korespondencję wysłaną na podany adres, zawierającą jakiekolwiek oświadczenie strony Umowy, uważa się za skutecznie doręczoną pomimo iż adresat nie odebrał przesyłki.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierzawy niezwłocznie bądź w terminie określonym przez Wyzierzawiającego. Jeżeli Dzierżawca zwraca grunt z zasiewami, nie przysługuje mu wówczas roszczenie o rozliczenie nakładów, które poniósł w związku z tymi zasiewami.
7. Zdanie przedmiotu dzierzawy będzie udokumentowane Protokołem zdawczo-odbiorczym odbioru terenu.

8. W przypadku nie podpisania przez Dzierżawcę Protokołu zdawczo-odbiorczego odbioru terenu Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przyjęcia protokołu podpisanego jednostronnie.
9. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę jaką poniósł Dzierżawca w związku z dokonaniem nakładów – inwestycji na przedmiot dzierżawy, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania Umowy korzyści oraz nie jest zobligowany do zwrotu poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym koniecznych i użytecznych, a Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

§ 10

Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy po wejściu w życie przepisów o reprivatyzacji, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Wszelkie spory wynikłe między stronami przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozpatrywane przez właściwy dla Wydierżawiającego sąd powszechny.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
podpis Dzierżawcy

.....
podpis Wydierżawiającego