

(PROJEKT)
UMOWA DZIERŻAWY
NUMER

Zawarta w dniu..... r. w Komańcza pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Komańcza, Komańcza 125, 38-543 Komańcza; NIP: 687-000-65-73
w imieniu, którego działa:

- Piotr Łański - Nadleśniczy Nadleśnictwa Komańcza
zwanym w umowie „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
zwanym w umowie „**Dzierżawcą**”

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że w jego zarządzie znajduje się nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa:

Lp.	Gmina	Obręb ewid.	Nr działki	Kat. Użytku	Rodzaj Pow.	Pow. w /ha/	Księga wieczysta
1.							
	Razem:						

2. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości wskazana w ust. 1 stanowiąca urządzony skład drewna, której położenie i przebieg granic zaznaczono na mapie (podkład Leśnej Mapy Numerycznej) stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy – dalej określana jako „przedmiot dzierżawy”.
3. Dzierżawca oświadcza, że znane mu jest położenie przedmiotu dzierżawy opisanego w ust. 1 oraz nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
4. Wydzierżawiający oświadcza, że osobom trzecim nie służą do przedmiotu dzierżawy żadne uprawnienia, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Dzierżawcę swoich praw wynikających z tej umowy, oprócz praw przysługujących Skarbowi Państwa w stosunku do nieruchomości oddanych w zarząd na podstawie przepisów prawa czy decyzji.

§ 2.

Podstawę zawarcia umowy dzierżawy stanowi przepis art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie z dnia 18 września 2026 r. znak: ZS.2217.149.2026. Ww. zgoda stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3.

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość opisaną szczegółowo w § 1 ust. 1 niniejszej umowy na cele składowania materiałów oraz organizacji zaplecza socjalnego.
2. Fizyczne wydanie przedmiotu dzierżawy na cele określone w § 3 ust. 1 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego w terminie do 3 dni od dnia podpisania umowy.
3. Wyzierżawiający oświadcza, że niniejsza umowa stanowi dla Dzierżawcy także tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o ile wystąpi potrzeba ich wykonania. Na wykonanie robót budowlanych na nieruchomościach, Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo uzyskać pisemną zgodę Wyzierżawiającego oraz wszelkie wymagane zezwolenia, pozwolenia, zgody zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca zamierzałby wykonać roboty budowlane, zobowiązany jest do przedstawienia Wyzierżawiającemu ostatecznego pozwolenia na budowę lub dokumentacji potwierdzającej zgłoszenie robót budowlanych z adnotacją właściwego organu o braku sprzeciwu albo, w przypadku odstąpienia od zgłoszenia robót budowlanych oraz realizacji inwestycji w trybie art. 29a ustawy prawo budowlane, przekazania przez inwestora planu sytuacyjnego sporządzonego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W przypadkach, gdy roboty budowlane nie wymagają uzyskania lub sporządzenia żadnego z ww. dokumentów, Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia w tym zakresie z podaniem podstawy prawnej.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do realizacji robót budowlanych z poszanowaniem obowiązujących przepisów, w szczególności prawa budowlanego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także uzyskiwania wymaganych zezwoleń oraz zgód.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o lasach, przepisów dotyczących ochrony przyrody, ochrony środowiska, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów z zakresu transportu kolejowego, zwłaszcza

dotyczących zasad korzystania z infrastruktury kolejowej, zarządzania infrastrukturą kolejową, zasad prowadzenia ruchu kolejowego i wykonywania przewozów kolejowych.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłacenia Wydierżawiającemu stosownego odszkodowania pieniężnego według wykonanego przez Wydierżawiającego szacunku strat, za ewentualne szkody wyrządzone na wydierżawionym gruncie.
8. Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i dokonywać nakładów na zachowanie przedmiotu dzierżawy oraz innych nakładów niż nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, z tym, że dokonanie jakichkolwiek nakładów powinno być każdorazowo uzgodnione z Wydierżawiającym.
9. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych przez niego nakładów.
10. Dokonanie przez Dzierżawcę nakładów nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu dzierżawnego.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt i własnym staraniem umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawiania Wydierżawiającemu kopii polisy ubezpieczenia OC w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia.
12. Dzierżawcy nie wolno wznosić jakichkolwiek budynków, budowli, urządzeń, instalacji na przedmiocie dzierżawy, poza zapleczem socjalnym nietrwale związanym z gruntem.

§ 4.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony 2 lat licząc od dnia podpisania umowy.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 – ust. 6 poniżej, umowa niniejsza może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron na podstawie wypowiedzenia złożonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający zastrzega na swoją rzecz prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym tj. z chwilą doręczenia Dzierżawcy pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie, w sytuacji gdy:
 - 1) zostanie stwierdzone, że Dzierżawca przystąpił do prowadzenia robót budowlanych pomimo braku przekazania mu gruntu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego;

- 2) Obowiązek rozwiązania umowy będzie wynikał z zaleceń lub nakazów wydanych przez organy sprawujące nadzór lub kontrolę nad Wydierżawiającym tj. w szczególności przez RDLP w Krośnie, DGLP albo właściwe organy państwowe;
- 3) zostanie stwierdzone, że Dzierżawca użytkuje przedmiot dzierżawy lub obiekty powstałe na przedmiocie dzierżawy, wymienione w § 3 ust. 1, w sposób:
 - a) zagrażający bezpieczeństwu ludzi, zwierząt lub mienia, na terenie przedmiotu dzierżawy lub na terenie bezpośrednio przyległym,
 - b) w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa,
 - c) w sposób niezgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy,
 - d) w sposób sprzeczny z celem niniejszej umowy, określonym w § 3,
 - e) w sposób rażąco sprzeczny z pozostałymi warunkami niniejszej umowy.
4. Przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, z przyczyn wskazanych w ust. 3 powyżej, Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę na piśmie do usunięcia stwierdzonych naruszeń w wyznaczonym przez siebie terminie, nie krótszym niż 14 dni od doręczenia pisma.
5. W przypadku gdy opóźnienie w zapłacie czynszu przekroczy 3 miesiące Wydierżawiający po uprzednim wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu nowego terminu zapłaty nie dłuższego niż 14 dni, po jego upływie rozwiąże umowę ze skutkiem natychmiastowym.
6. Umowa może także zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.

§ 5.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca płacił będzie Wydierżawiającemu czynsz w wysokości złotych netto (słownie:.....złotych) rocznie, zgodnie z ofertą Dzierżawcy, która stanowi załącznik nr 3 do umowy. Do czynszu doliczony zostanie podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Kwota czynszu netto będzie waloryzowana corocznie w styczniu każdego roku w oparciu o dodatni średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1749 z późn. zm.).

3. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku kalendarzowym następującym po roku, w którym przekazano Dzierżawcy przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. W przypadku, gdy okres dzierżawy nie będzie obejmował pełnego roku kalendarzowego, czynsz ulegnie obniżeniu proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy w danym roku.
5. Płatność czynszu dokonywana będzie najpóźniej do marca danego roku kalendarzowego w oparciu o wystawioną przez Wydierżawiającego fakturę VAT z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia. . Wydierżawiający wystawi faktury w Krajowym Systemie e-Faktur (dalej: KSeF). Za datę wystawienia faktury uważa się datę przesłania jej przez Wydierżawiającego do KSeF. Dzierżawcy, który nie prowadzi działalności gospodarczej zostaną wysłane wydruki faktur przesłanych do KSeF.
6. Płatność czynszu dokonywana będzie przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr
7. Czynsz będzie naliczany począwszy od daty przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym do czasu zwrotnego wydania nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
8. Opóźnienie w zapłaceniu czynszu uprawnia Wydierżawiającego do naliczania odsetek w wysokości określonej na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.
9. Oprócz czynszu Dzierżawca obowiązany będzie uiszczać podatki, do właściwego miejscowo organu podatkowego oraz inne ciężary związane z nieruchomością.

§ 6.

1. Dzierżawca nie może oddać dzierżawionego gruntu w całości ani w części osobie trzeciej/osobom trzecim do używania w jakiejkolwiek formie (np. na podstawie umowy nienazwanej), a także w poddzierżawę lub podnajem bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. Zgoda Wydierżawiającego musi mieć formę pisemną pod rygorem nieważności. Przed wydaniem pisemnej zgody, o której mowa powyżej Wydierżawiający musi uzyskać zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie na poddzierżawienie, podnajem lub udostępnienie osobie trzeciej/osobom trzecim na podstawie innego tytułu prawnego.
2. Dzierżawcy nie wolno ustanowić na nieruchomości żadnych praw rzeczowych ograniczonych i w inny sposób dokonywać obciążenia przedmiotu umowy.
3. Działalność Dzierżawcy nie może utrudniać prowadzenia gospodarki leśnej na przyległym terenie.

4. Dzierżawca obowiązany jest utrzymywać nieruchomość w stanie estetycznym, wolnym od śmieci i innych nieczystości, przestrzegać na nieruchomości i w sąsiedztwie przepisów bhp, ppoż., sanitarnych, związanych z ochroną środowiska, ochroną przyrody, przepisów o odpadach itp. Za ich naruszenie Dzierżawca ponosi, przewidzianą właściwymi przepisami, odpowiedzialność przed organami administracji publicznej.

§ 7.

1. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego odszkodowanie za utrudnienia przy prowadzeniu działalności na dzierżawionym terenie powstałe podczas i przy prowadzeniu działalności leśnej w ustawowym zakresie.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku wiatrolomów, śniegołomów lub innych szkód spowodowanych działaniem sił przyrody w przyległym drzewostanie.
3. Wydierżawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób korzystających z gruntu oraz za osoby trzecie, którym zostanie wyrządzona szkoda na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej dzierżawy.
4. Wydierżawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia maszyn i sprzętu, w tym urządzeń kolejowych, sprzętu budowlanego znajdującego się na gruntach dzierżawionych.

§ 8.

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na dzierżawioną nieruchomość, celem kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy, w szczególności sprawdzenia sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy, stanu obiektów inwentarzowych i sposobu ich wykorzystania,. Dzierżawca wyraża zgodę na powyższe kontrole.

§ 9.

1. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca ma obowiązek wydać nieruchomość stanowiącą przedmiot niniejszej umowy w stanie niepogorszonym i wolnym od nanieśń.
2. Wydanie nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy nastąpi na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Przez okres posiadania nieruchomości przez Dzierżawcę po rozwiązaniu umowy, aż do chwili jej wydania, obowiązany jest on uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy do

momentu wydania ich zgodnie z ust. 1. Do ustalenia wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania mają zastosowanie postanowienia § 5 niniejszej umowy.

4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona obowiązku określonego w ust. 1 Wyzierżawiający może bez uprzedniej zgody sądu zlecić rozbiórkę naniesień wybranemu przez siebie podmiotowi i obciążyć tymi kosztami Dzierżawcę.
5. W każdym przypadku wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia niniejszej umowy, nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy oraz innych nakładów, jak również nie przysługuje mu zwrot jakichkolwiek poniesionych kosztów związanych z inwestycjami na przedmiot dzierżawy.
6. Dzierżawca zrzeka się prawa do dochodzenia wszelkich roszczeń, w szczególności tych, które przysługiwałyby mu z tytułu wygaśnięcia, rozwiązania lub stwierdzenia nieważności umowy lub niektórych jej postanowień, zwłaszcza roszczeń odszkodowawczych, o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, o zwrot świadczenia nienależnego

§ 10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poniesienia wszelkich kosztów powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy dzierżawy tj. m.in. za sporządzenie wszelkich wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz innych kosztów związanych z udostępnieniem nieruchomości mających stanowić przedmiot dzierżawy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o lasach, etc.
3. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności.
4. Zmiana danych adresowych Dzierżawcy nie wymaga zawarcia aneksu do umowy, jednakże w takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie Wyzierżawiającego wraz ze wskazaniem nowych danych adresowych.
5. Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddadzą rozpatrzeniu przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.

§ 11.

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

Załączniki:

- 1) Mapa (podkład Leśnej Mapy Numerycznej)
- 2) Zgoda Dyrektora RDLP w Krośnie z dnia 18.09.2026 r. znak: ZS.2217.149.2026
- 3) Oferta Dzierżawcy z dnia
- 4) Klauzula informacyjna

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: