**Umowa dzierżawy gruntu rolnego (wzór)**

**Nr .....**

Zawarta dnia ..... r. w Łomży pomiędzy:

Skarbem Państwa – PGL LP Nadleśnictwem Łomża, z siedzibą w Łomży,

ul. Nowogrodzka 60,

NIP .....,

reprezentowanym przez .....,

zwanym w dalszej części ***„Wydzierżawiającym"***,

a

....., adres: .....,

PESEL:.....,NIP:....., REGON.....,

zwanym [-ą] w treści

Umowy ***„Dzierżawcą"***:

**§ 1**
**Przedmiot umowy**

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty wyszczególnione poniżej:

| Lp. | Adres leśny | Gmina | Obręb ewidencyjny | Nr księgi wieczystej | Nr działki | Rodzaj i klasa użytku | Pow. (ha) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | **Razem** | | | | | | |

2. Przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany wyłącznie na cele rolnicze. Zmiana sposobu korzystania z gruntu bez zgody Wydzierżawiającego jest niedozwolona.
3. Stan prawny nieruchomości (wybrać lub uzupełnić właściwe*):
   a. Grunty **są / nie są** objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczone są na: .....
   b. Grunty w planie ogólnym gminy znajdują się w strefie: .....

c. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przedmiotowe grunty przeznaczone są na:.....
d. Przedmiotowe grunty objęte są decyzją ..... w przedmiocie: .....
e. Grunty obciążone są ograniczonym prawem rzeczowym w postaci .....
f. Inne informacje: .....
g. Naniesienia na gruncie:.....

4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania-przejęcia określającego stan nieruchomości, który będzie stanowił podstawę rozliczeń stron po zakończeniu umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zna dokładnie miejsce położenia, granice i powierzchnie wydzierżawionej nieruchomości, jej stan gospodarczy i z tego tytułu nie będzie rościł pretensji do Wydzierżawiającego.
6. Umowę zawarto w oparciu o zgodę wyrażoną przez Dyrektora RDLP w Białymstoku dnia ..... Znak: .....

## § 2
## Czas trwania umowy

Umowa jest zawarta na czas określony/nieokreślony począwszy od dnia .....r. do dnia ..... r. (wybrać lub uzupełnić właściwe):

## § 3
## Czynsz dzierżawny

1. Stawka czynszu wynosi:

| Lp. | Adres leśny | Gmina | Obręb ewidencyjny | Nr działki | Rodzaj i klasa użytku | Pow. (ha) | Stawka czynszu (zł/ha) | Kwota czynszu (kol.7 x kol.8) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | | | | | | | | |

2. Całkowity czynsz w wysokości ..... zł za wydzierżawioną powierzchnię, Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na konto Nadleśnictwa, za każdy rok z góry, do dnia 30 kwietnia na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego najpóźniej na 14 dni przed tym terminem. Do kwoty czynszu dzierżawy netto dolicza się podatek VAT według stawki podatku obowiązującej w dacie wystawienia faktury, o ile nic innego nie wynika z przepisów podatkowych, w szczególności w zakresie przepisów dotyczących zwolnienia z podatku.

3. Za każdy dzień zwłoki w opłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie przewidziane obowiązującymi przepisami. Kosztami wysyłanych wezwań do zapłaty oraz zawiadomienia o naliczeniu odsetek zostanie obciążony Dzierżawca.
4. Czynsz będzie liczony z góry, za dany rok kalendarzowy.
5. W przypadku zawarcia umowy po 1 stycznia czynsz za ten rok, zostanie naliczony proporcjonalnie za okres od daty zawarcia umowy do końca roku, w którym umowa została zawarta i płatny będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. Stawka czynszu dzierżawnego określona w ustępie 1, będzie corocznie waloryzowana o wysokość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez GUS, bez konieczności odrębnego zawiadamiania Dzierżawcy lub sporządzania aneksów do umowy. Wysokość czynszu będzie wskazywana na fakturze. Nowa wartość czynszu będzie obowiązywać od dnia 1 stycznia danego roku. W przypadku, gdy wskaźnik ten będzie ujemny, stawka czynszu w danym roku nie ulega zmianie.
7. Oprócz czynszu i innych w/w. wymienionych należności Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydzierżawiającemu na podstawie faktury wszelkich innych należności publicznoprawnych poniesionych przez Wydzierżawiającego od przedmiotu umowy.
8. Faktura wysyłana będzie na adres: ..... (adres korespondencyjny (pocztowy) lub adres e-mail (elektroniczny))

## § 4
## Obowiązki i prawa dzierżawcy

1. Dzierżawca obowiązany jest użytkować przedmiot dzierżawy według zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej a w szczególności:
   a) uprawiać i użytkować grunt utrzymując go na odpowiednim poziomie kultury rolnej,
   b) wykonywać prace pielęgnacyjne na dzierżawionym gruncie,
   c) wykonywać konserwację istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych,
2. Dzierżawca nie może wywozić na przedmiotowy grunt różnego rodzaju zanieczyszczeń.
3. Dzierżawca uprawniony jest do stosowania środków ochrony roślin dopuszczonych w Polsce przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
4. Dzierżawca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów prawa, w tym:
   a) Ustawy o lasach,
   b) Ustawy o ochronie przyrody,
   c) Prawa ochrony środowiska,
   d) Prawa wodnego,
   e) Przepisów o ochronie przeciwpożarowej budynków i lasów,
   f) Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
   g) Ustawy o odpadach,
   h) Zapisów obowiązującego Planu Urządzenia Lasu (PUL) w Nadleśnictwie Łomża.
5. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, wznosić na dzierżawionym gruncie żadnych obiektów, budynków, budowli i innych urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem.
6. Samowolne wzniesienie lub posadowienie obiektów o których mowa, będzie rodzić konieczność ich usunięcia z dzierżawionego gruntu przez dzierżawcę bez żadnego odszkodowania oraz stanowić podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia własnym staraniem i na własny koszt wszelkich należności podatkowych oraz świadczeń publicznoprawnych wynikających z obowiązujących przepisów, należnych za dzierżawiony grunt.
8. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może odstąpić osobom trzecim praw wynikających z niniejszej umowy.
9. W przypadku gruntów położonych na obszarach Natura 2000, ich zagospodarowanie rolnicze musi być zgodne z planami ochrony tych obszarów i zostanie szczegółowo określone w załączniku do umowy.

## § 5
## Usuwanie i naprawianie szkód

1. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego, nie później niż w terminie 7 dni od dnia wykrycia, zgłoszenia Wydzierżawiającemu każdej szkody powstałej w przedmiocie dzierżawy (w tym w gruncie, urządzeniach melioracyjnych, ogrodzeniach czy drzewostanie).
2. Dzierżawca jest zobowiązany do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy lub w wyniku nienależytego wykonywania umowy, poprzez przywrócenie stanu poprzedniego w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego.
3. Wartość szkody oraz sposób jej naprawy Strony ustalać będą polubownie w drodze pisemnego protokołu szkody.
4. W przypadku braku porozumienia co do wartości szkody lub sposobu jej naprawy w terminie 14 dni od zgłoszenia szkody, Strony powołają niezależnego rzeczoznawcę majątkowego lub biegłego z zakresu rolnictwa. Koszt powołania rzeczoznawcy ponosi Strona winna powstania szkody. Wycena rzeczoznawcy jest dla Stron wiążąca.
5. Jeżeli Dzierżawca nie naprawi szkody w wyznaczonym terminie, Wydzierżawiający ma prawo usunąć szkodę we własnym zakresie na koszt i ryzyko Dzierżawcy (wykonanie zastępcze), na co Dzierżawca wyraża zgodę.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na gruntach sąsiednich oraz w znajdujących się na nich mieniu i uprawach, powstałe w związku z prowadzoną przez niego działalnością na przedmiocie dzierżawy. W przypadku powstania takich szkód, Dzierżawca zobowiązuje się do ich naprawienia lub pokrycia kosztów ich usunięcia bezpośrednio na rzecz poszkodowanych osób trzecich.

## § 6
## Siła wyższa i działanie osób trzecich

1. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za bezpieczeństwo oraz działania wszystkich osób przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy za jego wiedzą lub zgodą.
2. Wydzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za wypadki, szkody na osobie lub szkody w mieniu należącym do Dzierżawcy lub osób trzecich, powstałe na terenie przedmiotu dzierżawy w okresie obowiązywania umowy.

3. W przypadku zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie wobec Wydzierżawiającego wynikłe z przedmiotu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwolnić Wydzierżawiającego z całościowej odpowiedzialności i pokryć wszelkie koszty z tym związane.
4. Wszelkie wypadki losowe, mogące wpłynąć na zmniejszenie zbioru, jak np. straty wyrządzone przez zwierzynę łowną, posucha, powódź, grad, pożar itp. obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie rościł pretensji do Wydzierżawiającego i nie będzie domagać się obniżenia czynszu.
5. Ewentualne ubezpieczenie od następstw zdarzeń o charakterze klęskowym lub działania osób trzecich leży wyłącznie po stronie Dzierżawcy. Opłaty z tytułu ubezpieczenia poniesione przez Dzierżawcę nie stanowią podstawy do zmniejszenia wysokości czynszu.

## § 7
## Rozwiązanie umowy

1. Jeżeli umowa została zawarta na czas nieokreślony, każda ze stron może ją rozwiązać za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowę zawartą na czas nieokreślony, jak również umowę zawartą na czas określony Wydzierżawiający może rozwiązać:
   a. Bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia, w przypadku stwierdzenia, że Dzierżawca nie realizuje postanowień niniejszej umowy, działa niezgodnie z zasadami gospodarki rolnej lub niezgodnie z prawem lub przyczynia się do pogorszenia jakości dzierżawionego gruntu.
   b. Z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze, reprywatyzacji lub przeznaczenia do zalesienia.
3. Umowę można rozwiązać w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. Jeżeli dzierżawione grunty są obsiane - uznaje się, iż prawo zbioru plonów i płodów przedłuża się do dnia 30 września danego roku, a za okres ten Dzierżawcę obciąża wynagrodzenie w wysokości 100% ostatnio płaconego czynszu.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z winy dzierżawcy, za okres od rozwiązania umowy do daty faktycznego zwrotu gruntów, Wydzierżawiającemu przysługuje wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w wysokości 200% ostatnio płaconego czynszu.
6. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło w trakcie roku, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie za okres obowiązywania umowy
7. Z chwilą rozwiązania umowy dzierżawione grunty muszą być przekazane Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od wszelkich naniesień, które zostały wzniesione staraniem Dzierżawcy, oraz w stanie zagospodarowania zgodnym z zasadami i prawidłami racjonalnego gospodarowania, na podstawie protokołu.
8. W przypadku nieusunięcia naniesień, urządzeń i obiektów, Wydzierżawiający jest uprawniony do ich usunięcia i uprzątnięcia terenu na koszt i ryzyko Dzierżawcy (wykonanie zastępcze), lub też przechodzą one na własność Wydzierżawiającego a Dzierżawca zrzeka

się roszczeń o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu , na co Dzierżawca wyraża bezwarunkową zgodę.

**§ 8**

**Uprawnienia Wydzierżawiającego**

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy, w tym prawo wstępu na dzierżawiony grunt przez pracowników nadleśnictwa, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

**§ 9**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (w postaci aneksu), z wyjątkiem corocznej waloryzacji czynszu, o której mowa w § 3 ust. 6.
3. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygają sądy powszechne właściwe według miejsca położenia dzierżawionych gruntów.
4. Adresy podane w komparycji umowy są adresami do doręczeń dla Stron wszelkiej korespondencji, w szczególności sądowej. Zmiana tych adresów nie stanowi zmiany umowy i jest skuteczna, gdy druga Strona została o niej poinformowana w sposób wyraźny.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wydzierżawiający** **Dzierżawca**

Załączniki:
1. Protokół przekazania-przejęcia nieruchomości.
2. Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych
3.Inne: .....

Opiniuję pod względem
formalno-prawnym;
**Radca prawny**
**Dorota Jarończyk**