

UMOWA DZIERŻAWY nr NSP.....D.2026

w dniu2026 roku w Jaworze pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Jawor z siedzibą: ul. Myśluborska 3, 59 – 400 Jawor; reprezentowanym przez:

Piotra Wierzbickiego

Nadleśniczego Nadleśnictwa Jawor

zwanym treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

..... z siedzibą ul., REGON:
....., NIP:, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez
Sąd Rejonowy w Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, reprezentowaną
przez:

.....
.....

zwaną w treści umowy „**Dzierżawcą**”

zawarto umowę o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. W oparciu o art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2025, poz. 567 ze zmianami) oraz uzyskaną zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu Nr DZ.2217.1.228.2025 z dnia 10.06.2026 r. Wydierżawiający wydierżawia dzierżawcy grunt o powierzchni 1,0000 ha stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Jawor, zlokalizowany w granicach działki ewidencyjnej nr 460 w obrębie ewidencyjnym Rogoźnica gmina Strzegom, wchodzący w skład oddz. 20Ac obrębu leśnego Jawor, zwany w treści umowy „przedmiotem umowy”. W danych ewidencji gruntów i budynków grunt oznaczony jest jako „Ls” (grunt leśny związany z gospodarką leśną – składnica drewna). Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiot dzierżawy położony jest w obszarze oznaczonym symbolem 16.P1 – tereny działalności produkcyjnej, baz i składów.
2. Przedmiot umowy zostaje udostępniony Dzierżawcy w celu prowadzenia działalności produkcyjnej polegającej na składowaniu, przygotowaniu do spedycji kolejowej (załadunku na wagony) oraz spedycji kruszyw lub materiałów drzewnych.
3. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od wszelkich obciążeń i nie znajduje się w posiadaniu osób trzecich.

4. Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy do:
 - a) wystąpienia z wnioskiem do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu o wydanie decyzji zezwalającej na nietrwałe wyłączenie gruntów leśnych z produkcji,
 - b) wystąpienie z wnioskiem do Starosty Świdnickiego, o wydanie decyzji określającej leśny kierunek rekultywacji gruntu w związku z jego nietrwałym wyłączeniem z produkcji leśnej oraz podmiot zobowiązany rekultywację przeprowadzić.
5. Dzierżawca nie ma prawa do sytuowania na terenie dzierżawionej nieruchomości żadnych trwałych naniesień ani prowadzenia na dzierżawionym gruncie innej działalności niż wskazana w ust. 2.
6. Granice przedmiotu umowy, zostały oznaczone na mapie Nadleśnictwa Jawor w skali 1 : 5 000, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Dzierżawca oświadcza, że granice, powierzchnia i stan fizyczny przedmiotu umowy są mu znane.
7. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron niniejszej umowy, stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, po spełnieniu przez Dzierżawcę następujących warunków:
 - a) przedłożenie Wydierżawiającemu prawomocnej decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalającej na nietrwałe wyłączenie gruntów z produkcji – zgodnie z art. 5 i art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - b) przedłożenie Wydierżawiającemu prawomocnej decyzji Starosty Świdnickiego, określającej leśny kierunek rekultywacji gruntu w związku z jego nietrwałym wyłączeniem z produkcji leśnej oraz podmiot zobowiązany rekultywację przeprowadzić – zgodnie z art. 20 oraz art. 22 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) oznakowanie przedmiotu dzierżawy – geodezyjne wyznaczenie i oznaczenie za pomocą słupków granic przedmiotu dzierżawy.

§ 2. Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do dnia 31.12.2036 r.
2. Umowa zostaje zawarta z dniem podpisania, lecz jej skuteczność (w zakresie wydania gruntu i płatności czynszu) następuje po spełnieniu warunków określonych w §1 ust. 7).

§ 3. Czynsz

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz za dzierżawę nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy. Strony ustalają czynsz roczny z tytułu dzierżawy nieruchomości o powierzchni 1,0000 ha, opisanej w §1 w wysokości netto zł.
2. Do kwoty czynszu, wynikającej z ust.1, będzie doliczony podatek VAT w wartościach wynikających z przepisów obowiązujących w dniu wystawienia faktury.

3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do aktualizowania stawek czynszu w kolejnych latach obowiązywania umowy, do wysokości stawek rynkowych. Stawka czynszu rocznego będzie corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy
4. Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia czynszu na konto Wyzierżawiającego w banku BGŻ BNP PARIBAS Oddział Legnica 71 2030 0045 1110 0000 0012 2890 z góry, w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury, nie później niż do 31 marca każdego roku.
5. Roczny czynsz z tytułu dzierżawy gruntu płatny będzie po tym, jak decyzja Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych zezwalająca na wyłączenie gruntów z produkcji stanie się ostateczna i grunt zostanie protokolarnie wydany Dzierżawcy.
6. W roku podpisania umowy wysokość czynszu zostanie ustalona proporcjonalnie do okresu trwania umowy. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania terenu, w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w §1 ust. 5, nie później niż do 31 grudnia tego roku. Ustala się, że Wyzierżawiający wystawi fakturę w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu. Dzierżawca zobowiązuje się do jej zapłaty w ciągu 14 dni od daty otrzymania.
7. Za datę płatności uznaje się datę wpływu gotówki na konto Wyzierżawiającego. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu zostaną naliczone odsetki ustawowe oraz będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 403 ze zm.).
8. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, posiada NIP i upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osób upoważnionych do ich odbioru.

§ 4. Zabezpieczenie

1. Tytułem zabezpieczenia praw Wyzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do wniesienia zabezpieczenia w wysokości 100% wartości rocznego czynszu dzierżawnego netto, ustalonego wg stawek obowiązujących w roku podpisania umowy.
2. Zabezpieczenie zostanie wykorzystane w przypadku roszczeń Wyzierżawiającego z tytułu poniesienia kosztów na naprawę szkód, wykonanie rekultywacji, uregulowanie należności powstałych z tytułu zaległego czynszu lub kar umownych.
3. Zabezpieczenie zostanie wniesione przez Dzierżawcę przed wydaniem przedmiotu dzierżawy i podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w §1 ust.5, w formie gwarancji bankowej i utrzymywane będzie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

§ 5. Zobowiązania Dzierżawcy

1. Po podpisaniu umowy, przed przejęciem nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do geodezyjnego wyznaczenia punktów granicznych dzierżawionej nieruchomości i oznaczenia ich w terenie za pomocą słupków metalowych.

- Dzierżawca przekaze Wydzierżawiającemu współrzędne punktów granicznych wyznaczonych przez geodetę.
2. Dzierżawca zobowiązuje się własnym kosztem i staraniem do przygotowania kompletnej dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do zgłoszenia Staroście Świdnickiemu zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków oraz przedłożenia jej Wydzierżawiającemu do wglądu w terminie 30 dni od protokolarnego przejęcia gruntów i rozpoczęcia innego niż leśne użytkowania (wyłączenia gruntu leśnego z produkcji). Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia w imieniu Wydzierżawiającego stosownego wniosku o dokonanie zmian w zakresie kategorii użytku dzierżawionego gruntu.
 3. Dzierżawca zobowiązuje się własnym kosztem i staraniem do przygotowania kompletnej dokumentacji geodezyjnej, będącej podstawą do dokonania powrotnej zmiany danych w ewidencji gruntów i budynków na użytek Ls, po zrehabilitowaniu gruntów w kierunku leśnym.
 4. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszystkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym także płacenia należnych podatków (od dnia protokolarnego przejęcia gruntów),
 - b) posiadania i utrzymywania przez okres obowiązywania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (Ubezpieczenie OC) za szkody w środowisku i infrastrukturze leśnej na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 200 000,00 zł, dowody opłacenia polisy Dzierżawca zobowiązany jest przedkładać Wydzierżawiającemu,
 - c) używania przedmiotu umowy zgodnie z umową, jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania, w sposób który nie spowoduje degradacji gruntu,
 - d) do ścisłego przestrzegania na terenie dzierżawionej nieruchomości i nieruchomości przyległych przepisów: o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o ochronie przeciwpożarowej, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, o szkodnictwie leśnym i polnym, prawa budowlanego, prawa wodnego oraz innych przepisów obowiązujących w lasach,
 - e) utrzymywania porządku na terenie przedmiotu umowy,
 - f) niezwłocznego pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego o zaistniałych szkodach lub zniszczeniach powstałych w przedmiocie umowy.
 5. Dzierżawca nie może przelewać w części lub w całości uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w szczególności nie może oddać dzierżawionej nieruchomości do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę.
 6. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie:
 - a) zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionego gruntu,
 - b) wznosić na przedmiocie umowy żadnych budynków i budowli,
 - c) składować w obrębie przedmiotu umowy żadnych odpadów.

§ 6. Obowiązek rekultywacji gruntu

1. Dzierżawca zobowiązuje się do rekultywacji dzierżawionych gruntów w kierunku leśnym, zgodnie z uzyskaną decyzją Starosty Świdnickiego.

2. Rekultywacja gruntów w kierunku leśnym winna być zakończona przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania umowy. W przypadku wypowiedzenia umowy – przed upływem terminu wypowiedzenia.
3. Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu grunt zrekultywowany w kierunku leśnym. Zwrot nastąpi po wydaniu przez Starostę Świdnickiego decyzji o uznaniu rekultywacji za zakończoną.
4. Zrekultywowana powierzchnia zostanie przekazana Wydierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, do którego załącznikami będą: mapa ewidencyjna (w skali 1:1000 lub 1:2000), mapa gospodarcza (w skali 1:5 000), współrzędne punktów granicznych obszaru zrekultywowanego.
5. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę rekultywacji przed zakończeniem okresu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci karę umowną o równowartości 10 m³ drewna, wg ostatniej ogłoszonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały danego roku, za każdy miesiąc zwłoki, przy czym rekultywację uznaje się za zakończoną w dniu uprawomocnienia się decyzji Starosty Świdnickiego uznającej rekultywację za zakończoną.

§ 7. Uprawnienia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli wykonywania umowy. Wydierżawiający ma prawo wstępu na wydierżawiony grunt, w szczególności prawo do dokonania jego oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy. W przypadku stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy, Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi w terminie 7 dni od dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia pisemnego wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag – w terminie 7 dni od daty ich otrzymania.
2. Wydierżawiający ma prawo do korzystania bez utrudnień i jakichkolwiek ograniczeń z wydierżawionych gruntów dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej, w celu wykonywania zadań gospodarczych określonych w Planie Urządzenia Lasu, zapobiegania wykrywania i zwalczania nadmiernie pojawiających i rozprzestrzeniających się organizmów szkodliwych oraz wykonywania zabiegów profilaktycznych i ochronnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się pożarów.

§ 8. Odpowiedzialność odszkodowawcza

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody, jakie mogą być przez niego wyrządzone na terenie gruntów będących przedmiotem umowy oraz na terenie nieruchomości przyległych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się naprawienia szkody poprzez przywrócenie przedmiotu umowy do stanu pierwotnego lub zapłatę rekompensaty odpowiedniej do rozmiaru powstałej szkody.
3. Rozmiar powstałej szkody zostanie uzgodniony w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy Dzierżawca uchylać się będzie od

spisania protokołu ustalającego rozmiar szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnie sporządzonego przez siebie protokołu.

4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego tj. siły przyrody m.in. pożary, wiatrolomy, zwierzynę leśną oraz przez osoby trzecie.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wypadki powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości Skarbu Państwa w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Jawor.
6. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego z powodu zdarzeń określonych w ust. 4-6.

§ 9. Rozwiązanie umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za zgodą Stron.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z okresem trzymiesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie umowy winno być złożone w formie pisemnego oświadczenia strony.
4. Wydierżawiający rozwiąże umowę bez wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - a) narusza warunki umowy określone w §1 i 5 w sposób istotny, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń,
 - b) w sposób rażący narusza przepisy o ochronie środowiska,
 - c) wyrządził Wydierżawiającemu szkodę znacznych rozmiarów,
 - d) nie wpłaca czynszu, a zwłoka trwa dłużej niż 3 miesiące,
 - e) wydierżawione grunty staną się niezbędne Wydierżawiającemu na skutek wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji.
5. W przypadku rozwiązania umowy, Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę jaką poniósł Dzierżawca w związku z dokonaniem nakładów inwestycyjnych na przedmiot umowy oraz nie jest zobligowany do zwrotu poczynionych przez Dzierżawcę nakładów.
6. Po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zwrotu gruntu Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Protokolarny zwrot uporządkowanego terenu nastąpi po jego zrehabilitowaniu w kierunku leśnym, przed upływem terminu wypowiedzenia umowy.
7. Po rozwiązaniu umowy, jeżeli nie dojdzie do protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary za bezumowne korzystanie z gruntu Skarbu Państwa w wysokości odpowiadającej wartości 0,5 % czynszu rocznego, za każdy dzień bezumownego korzystania.

§ 10. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

1. Administratorem wszystkich danych osobowych ujawnionych w niniejszej umowie jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Jawor z siedzibą: ul. Myśluborska 3, 59 – 400 Jawor. Wymienione dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji niniejszej umowy, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Pełna treść informacji o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w siedzibie Administratora oraz na jego stronie internetowej <http://jawor.wroclaw.lasy.gov.pl>.
2. Dzierżawca oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, których podanie jest niezbędne do zawarcia niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany o przysługującym prawie dostępu do treści przekazanych danych oraz ich poprawiania, wycofania zgody na ich przetwarzanie w każdym czasie, jak również, że podanie tych danych było dobrowolne.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, podpisanego przez Strony niniejszej umowy.
2. W sprawach nieregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne kwestie sporne, jakie mogą powstać na tle wykonywania niniejszej umowy, Strony będą się starały rozwiązać w drodze polubownej, a w przypadku nie dojścia do porozumienia będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca zawarcia umowy.
4. Umowa niniejsza zostaje sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Załącznikami do niniejszej umowy są:

1. Kopia Decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu z dnia, zezwalającej na wyłączenie gruntu leśnego z produkcji, wydanej na wniosek Dzierżawcy – zgodnie z art. 5 i art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
2. Kopia Decyzji Starosty Świdnickiego z dnia nakładającej na Dzierżawcę obowiązek rekultywacji gruntów w kierunku leśnym – zgodnie z art. 5, art. 20 ust. 1, 3, 4 i 6, oraz art. 22 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. Kopia zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu DZ.2217.1.228.2025 z dnia 10.06.2026, na wydzierżawienie nieruchomości.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

Akceptacja Radcy Prawnego