

UMOWA DZIERŻAWY NR .....

**PROJEKT**

**Znak sprawy: ZG.2217.1.84.2020**

zawarta w dniu ..... w Ząbkach

pomiędzy

**Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Drewnica** mającym siedzibę przy ulicy Kolejowej 31, 05-091 Ząbki o adresie poczty elektronicznej: drewnica@warszawa.lasy.gov.pl, NIP 125-00-01-432, reprezentowanym przez Artura Delegacza Nadleśniczego Nadleśnictwa Drewnica w Ząbkach, zwanym dalej: „**Wydzierżawiającym**”

a

.....  
.....  
.....  
zwanym dalej: „**Dzierżawcą**”  
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”  
została zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa, na podstawie art. 4 ust. 1 i ust. 3, art. 32 ust. 1 w związku z art. 35 ust. 1 pkt. 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (DZ.U.2020.1463) zarządza lasami, gruntami i innymi nieruchomościami związanymi z gospodarką leśną.

§ 2

1. Wydzierżawiający działając na podstawie art. 39 wymienionej ustawy o lasach, po uzyskaniu zgody dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie nr ZS-210-33/13/7995 z dnia 18 października 2013 r. wydzierżawia grunt rolny (dalej: „przedmiot dzierżawy” o pow. ogólnej ..... ha, stanowiący:

Nazwa obrębu leśnego	Nazwa Leśnictwa	Oddział i pododdział	Gmina	Nazwa obrębu ewidencyjnego	Nr działki ewidencyjnej	Kategoria i klasa użytku z ewidencji gruntów i budynków	pow. [ha]
<b>RAZEM</b>							

2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy do prowadzenia działalności rolniczej.
3. Mapa z zaznaczeniem granic przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
4. Z przekazania przedmiotu dzierżawy strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do Umowy, w terminie ustalonym przez strony pod rygorem odstąpienia Wydierżawiającego od Umowy,

### § 3

1. Wydierżawiającemu przysługuje nieograniczone prawo wstępu na przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia gospodarki leśnej/rolnej na gruntach sąsiednich.
2. Dzierżawca zobowiązany jest:
  - a. Zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na przedmiocie dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (DZ.U.2020.961) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (DZ.U.2010.109);
  - b. Korzystać z przedmiotu dzierżawy należącego do obszaru Natura 2000 w sposób zapewniający przestrzeganie zapisów projektu planu zadań ochronnych albo projektu planu ochronnego – po ich ustanowieniu a w szczególności przestrzegać zakazu wypalania traw, wydobywania torfu, penetrowania siedlisk ptaków przez ludzi i zwierzęta domowe oraz utylizować i odprowadzać wszelkie odpady i ścieki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
  - c. Utrzymywać ład i porządek na przedmiocie dzierżawy oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
  - d. Stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów;
  - e. Korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zapewniający realizację celów i zadań gospodarki leśnej określonych w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów i gruntów leśnych.
  - f. przywrócić grunty stanowiące przedmiot dzierżawy do kultury rolniczej poprzez wycięcie drzew i krzewów na powierzchniach tego wymagających, według

wskazań zawartych w szczegółowym wykazie gruntów do wydzierżawienia (zał. 1 do ogłoszenia o przetargu na dzierżawę gruntu rolnego z dnia .....)

- a) zgodnie z normami jakościowo – wymiarowymi dotyczącymi pozyskania surowca drzewnego, w szczególności z normą PN-91/D-95018 na drewno średniowymiarowe, oraz wg wskazań właściwego miejscowo leśniczego.
- b) bez prawa żądania z powyższego tytułu obniżenia kwoty czynszu za przedmiot dzierżawy lub zwrotu kosztów z tym związanych.
- c) z obowiązkiem przekazania pozyskanego drewna na rzecz Wydierżawiającego po ustaleniu sposobu i miejsca przekazania z właściwym miejscowo leśniczym.

#### § 4

Umowa dzierżawy zostaje zawarta od dnia podpisania, czyli ..... na czas nieokreślony.

#### § 5

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz za przedmiot dzierżawy w wysokości ..... (słownie: .....00/100) złotych rocznie przez okres obowiązywania niniejszej Umowy. Czynsz za dzierżawę za pierwszy rok należy uiścić, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy nr 56102010420000800200094441 Czynsz za dzierżawę w kolejnych latach płatny jest jednorazowo w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT. Za datę dokonania zapłaty przyjmuje się datę uznania przez bank rachunku Wydierżawiającego.
2. Do kwoty czynszu doliczony zostanie podatek VAT w wysokości określonej odrębnymi przepisami.
3. Na poczet ewentualnych przyszłych roszczeń Wydierżawiającego, Dzierżawca w ciągu siedmiu dni od dnia zawarcia Umowy wnosi na rzecz Nadleśnictwa Drewnica kaucję w wysokości jednokrotności czynszu rocznego. Zabezpieczenie winno być wniesione na konto Wydierżawiającego wskazane w ust. 1. Kaucja nie jest oprocentowana i zwrócona zostanie Dzierżawcy w przypadku braku roszczeń po rozwiązaniu Umowy i całkowitym uporządkowaniu przedmiotu dzierżawy, po jego protokolarnym przejęciu przez Wydierżawiającego. Z zastrzeżeniem zapisów zdania poprzedniego kaucja zostanie zwrócona na rachunek bankowy Dzierżawcy w terminie 7 dni od dnia sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego określonego w ust. 7 niniejszego paragrafu.
4. Czynsz dzierżawny będzie zwiększany każdego roku, stosownie do wzrostu średniorocznego wskaźnika inflacji w roku poprzedzającym. Przez wskaźnik inflacji rozumieć należy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu na mocy niniejszego ustępu nie wymaga zmiany umowy.
5. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej przez Dzierżawcę do tej czynności.

6. Wszelkie podatki, opłaty skarbowe i inne ciężary publiczne dotyczące przedmiotu dzierżawy przypadające od niniejszej Umowy, ponosi Dzierżawca przez okres trwania umowy.

## § 6

1. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody w mieniu Dzierżawcy lub w mieniu osób trzecich znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, w szczególności powstałe w wyniku wiatrołomów (wywrotów), pożarów i innych zdarzeń losowych, albo wskutek działania zwierzyny leśnej lub czynników biotycznych lub abiotycznych środowiska.
2. Dzierżawca jest zobowiązany pokryć szkody, jakie powstaną w czasie korzystania z przedmiotu dzierżawy przez niego lub osoby trzecie z nim związane, w gruncie, w przyległych drzewach, krzewach itp. roślinności oraz straty zaistniałe na skutek nieprzestrzegania niniejszej Umowy, spowodowane działaniami Dzierżawcy bądź osób trzecich, z nim związanych.
3. Oszacowanie szkód, o których mowa w ust. 2 powyżej, dokonane będzie protokolarnie, wspólnie przez strony, a gdyby Dzierżawca uchylał się od spisania protokołu, Wydierżawiający będzie uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

## § 7

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić po jej uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniu przez którąkolwiek ze stron dokonaną na piśmie na adres drugiej Strony podany we wstępie do Umowy ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego (przy czym za rok dzierżawny przyjmuje się okres pomiędzy 1 września a 31 sierpnia).
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca zaprzestał korzystania z nieruchomości w sposób określony w umowie, albo rażąco naruszył postanowienia niniejszej Umowy, a w szczególności opóźnia się zapłatą czynszu co najmniej dwa miesiące od wystawienia faktury. Rozwiązanie umowy następuje po bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy do wykonania Umowy albo do zaniechania naruszenia jej postanowień z zachowaniem 14 – to dniowego terminu, licząc od dnia jego doręczenia.
3. W zaistniałej sytuacji Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich nakładów (naniesień) i uporządkowania przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy.
4. W przypadku gdy w terminie wymienionym w ust. 2 nakłady i naniesienia na przedmiocie dzierżawy nie zostaną usunięte, usunięcia ich dokona Wydierżawiający na koszt Dzierżawcy.
5. Umowa ulega rozwiązaniu bez wypowiedzenia, na podstawie oświadczenia Wydierżawiającego, w razie wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji i przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na te cele. W takim przypadku przedmiot dzierżawy powinien zostać przywrócony do stanu poprzedniego i wydany

Wydzierżawiającemu w terminie sześciu miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia Wydierżawiającego.

6. Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu nakładów i naniesień poczynionych na przedmiocie dzierżawy.
7. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu nastąpi poprzez sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później niż w ostatecznym terminie określonym przez Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu protokolarnie przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z zachowaniem przysługującego Wydierżawiającemu prawa do czynszu za wzmiankowany okres posiadania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę po ustaniu Umowy.
8. Usunięcie zainstalowanych urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy, wymaga uzgodnień Stron niniejszej Umowy, a koszt usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego w całości obciąża Dzierżawcę. Wszelkie prace związane z czynnościami określonymi w zadaniu poprzedzającym muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności ustawy o ochronie przyrody i ustawy o lasach.
9. Za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca uiszcza Wydierżawiającemu opłatę wynoszącą dwukrotność kwoty czynszu dzierżawnego ostatnio płaconego, obliczoną proporcjonalnie do liczby dni bezumownego korzystania.

#### § 8

Dzierżawcę obciążają oprócz czynszu inne obciążenia publiczno-prawne w tym podatkowe związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.

#### § 9

Dzierżawca nie może prowadzić innej działalności niż wymieniona w § 2 ust. 2 na przedmiocie dzierżawy ani czerpać jakichkolwiek innych korzyści poza wymienionymi w Umowie, w tym nie może wycinać lasu, korzystać z pożytków naturalnych w postaci drewna, uszkadzać drzew i krzewów oraz runa leśnego.

#### § 10

Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może wznosić na przedmiocie dzierżawy żadnych budynków i urządzeń.

#### § 11

Dzierżawca nie może użyczać ani udostępniać pod jakimkolwiek tytułem przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.

#### § 12



Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania w każdym czasie kontroli sposobu wykonania Umowy, potwierdzonej protokołem kontroli, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej Umowy.

#### § 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie będą mieć przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy dzierżawy.

#### § 14

Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 15

Sprawy sporne wynikłe w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

#### § 16

1. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.
2. Wszelkie wcześniejsze ustalenia pomiędzy Stronami bez względu na ich formę w zakresie objętym niniejszą Umową uznaje się za nieobowiązujące.
3. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadomienia o każdej zmianie adresu miejsca zamieszkania lub siedziby pod rygorem iż korespondencja wysłana na dotychczasowy adres zwrócona z adnotacją "adresat wyprowadził się" lub podobnej treści będzie traktowana ze skutkiem doręczenia.

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**