

UMOWA DZIERŻAWY**NR/2023**

Zn. Spr.:

zawarta w dniu r. w Szale, pomiędzy Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Kalisz, ul. Kaliska 195, 62-860 Opatówek, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Szymona Lisa, zwanego w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

Panią/em **zam.**,
zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

1. Wydierżawiający wydierżawia, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę grunt rolny, znajdujący się w zarządzie Nadleśnictwa Kalisz niżej wymienione:

Lp	Leśnictwo	Oddział pododdział	Adres administracyjny		Kategoria i klasa gruntu	Pow. w ha	Należność za dzierżawę w q żyta za całą pow.	
			Gmina obręb	Nr działki				
Razem								

2. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię przedmiotu dzierżawy oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu zgłaszał roszczeń do Wydierżawiającego.

3. Wydierżawiający oświadcza, że uzyskał zgody:

..... z dnia r. Dyrektora Regionalnego Lasów Państwowych w Poznaniu na wydierżawienie wymienionego gruntu.

4. Wydierżawiający oświadcza, że w trybie art.39 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach oraz na podstawie wytycznych w sprawie dzierżawy gruntów rolnych obowiązujące na terenie RDLP w Poznaniu Zn.Spr.: ZS-2126-208/13 z dnia 05.06.2013 roku i pisma ZS-210-21/13 z dnia 22.11.2013 roku i Zarządzenie nr 25 Nadleśniczego Nadleśnictwa Kalisz z dnia 12.07.2023 r. w sprawie organizacji i przeprowadzenia przetargu na dzierżawę gruntów rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Kalisz, został przeprowadzony przetarg na dzierżawę w/w. gruntów rolnych.

5. Umowę zawiera się na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia

§ 2

Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą gruntu rolnego stanowiącego własność Skarbu Państwa opisanego w § 1 ust. 1 i grunt ten jest wolny od jakichkolwiek obciążeń.

§ 3

Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, który będzie stanowił integralną część umowy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystać grunt rolny opisany w § 1 zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki rolnej i wyłącznie w tym celu. Dzierżawca ma prawo używania dzierżawionego gruntu i pobierania z niego pożytków w granicach określonych umową stron.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do dokładnego zaznajomienia się z granicami dzierżawionego gruntu, w celu uniknięcia naruszenia granic. Naruszenie przez Dzierżawcę granic gruntu uprawnia wydzierżawiającego do wypowiedzenia umowy z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia oraz skutkuje jego odpowiedzialnością za wynikłe z tego tytułu szkody.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionej nieruchomości i nieruchomościach przyległych przepisów prawa wodnego, przeciwpożarowych, ochrony przyrody, ochrony środowiska, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także innych przepisów i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionej nieruchomości oraz jej przeznaczenia, nie wolno mu także składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.
5. Dzierżawca nie może przenosić w części lub w całości praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich. Dzierżawca nie może także oddać dzierżawionej nieruchomości do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę, najem.
6. Dzierżawca odpowiada osobiście za wszelkie szkody i straty wynikłe wskutek nie wypełnienia, względnie złego wypełnienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy, powstałych na wydzierżawionym gruncie, jak i na terenach leśnych i nieleśnych stanowiących przedmiot umowy, bez względu na to czy stanowią one własność państwowego gospodarstwa leśnego czy też inną.
7. Jeśli w obrębie wydzierżawionego gruntu występują gatunki lub siedliska naturalne będące przedmiotem zainteresowania Unii Europejskiej, Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania określonych w Dyrektywie Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory oraz Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada w sprawie ochrony dzikiego ptactwa.
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do bezpłatnego przejazdu po drogach w przypadku konieczności wywozu drewna z przyległych do gruntu rolnego kompleksów leśnych. Dzierżawcy nie wolno blokować przejezdności dróg dojazdowych. Dzierżawcy nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia do wydzierżawiającego.
9. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydzierżawiającego lub szkody spowodowane działaniem siły wyższej, albo wyrządzone przez zwierzynę. Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
10. Z tytułu wypadków losowych Dzierżawca nie będzie dochodził jakichkolwiek roszczeń do Wydzierżawiającego i nie będzie domagał się obniżenia czynszu dzierżawnego.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania, tak, aby jego stan nie uległ pogorszeniu.

§ 6

Na dzierżawcy ciąży obowiązek użytkowania przedmiotu dzierżawy według wszelkich zasad i prawideł racjonalnej gospodarki rolnej, a w szczególności:

1. Uprawianie i użytkowanie gruntów rolnych na odpowiednim poziomie kultury rolnej tzn. terminowe nawożenie mineralne i organiczne, zachowanie terminowego siewu i sprzętu oraz prawidłowe zabiegi agrotechniczne w celu przeciwdziałania zachwaszczenia, zakrzaczenia i degradacji gleby .
2. Naprawa i konserwacja urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego czynszu dzierżawnego.
2. Czynsz dzierżawny ustala się w następujący sposób:

Kategoria gruntu	Klasa gruntu	Pow. w ha	Stawka czynszu w dt żyta za całą powierzchnię
Łączna ilość dt żyta z powierzchni dzierżawionej			
Cena 1dt żyta w zł wg Prezesa GUS w roku 2022 w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów.			74,05
Należność za dzierżawę za rok			

Czynsz dzierżawny w roku podpisania umowy ustala się od

w wysokości PLN, słownie, płatne na podstawie faktury z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia.

3. Czynsz dzierżawny płatny w kolejnych latach w okresach rocznych na podstawie faktury wystawionej nie później niż do 30 marca każdego roku z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.
Czynsz płatny jest na rachunek bankowy: PKO BP nr konta **13 1020 2212 0000 5702 0081 4061**. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na wystawienie faktury przez Wyzierżawiającego bez jego podpisu.
4. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą elektroniczną na adres:@..... , zgodnie z Oświadczeniem Klienta / Dzierżawcy o akceptacji faktur przesyłanych drogą elektroniczną.
5. Dzierżawca nie ma prawa do potrącania z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń do Lasów Państwowych.
6. W pierwszym roku trwania umowy tj. od 2024 ustala się czynsz na podstawie ceny 1dt żyta w zł wg Prezesa GUS w roku 2022 w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów, na podstawie, których zostały ustalone wywoławcze stawki czynszu w dt żyta za całą powierzchnię.
7. Czynsz określony w ust. 2 ulega corocznej zmianie, obowiązującej od dnia 1 stycznia każdego roku trwania umowy, o aktualną średnią cenę skupu 1 dt żyta ogłoszoną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów poprzedzającego rok, w którym jest dokonywana zmiana. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany umowy.

8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 3), Wdzierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013r o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych jeżeli stroną jest podmiot, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 893) albo odsetki ustawowe za opóźnienie jeżeli stroną jest inny podmiot.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 7 Dzierżawca będący podmiotem, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 7) do zapłaty Wdzierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty:
 - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000 złotych
 - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 zł;
 - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych. Równowartość kwot wyrażona w euro przelicza się na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

§ 8

1. Oprócz czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 7 ust.1 Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatku rolnego oraz kosztów ewentualnych ubezpieczeń.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do składania deklaracji i płacenia podatków lokalnych, dotyczących przedmiotu dzierżawy w Gminie, na terenie której znajduje się przedmiot dzierżawy.
3. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na wydzierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez wydzierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu, o którym mowa w niniejszej umowie.

§ 9

Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez odszkodowania nie wolno Dzierżawcy odstępować przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w całości lub części.

§ 10

1. Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wdzierżawiającego czynić na dzierżawionym terenie nakładów inwestycyjnych polegających na wznoszeniu tymczasowych lub trwałych obiektów budowlanych określonych w obowiązującej ustawie „Prawo budowlane”.
2. Bez zgody Wdzierżawiającego nie wolno Dzierżawcy sadzić drzew i krzewów owocowych lub innych ozdobnych.
3. Nie wolno prowadzić Dzierżawcy działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia znajdujących się na gruncie zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, wyłącznie po uzyskaniu zgody Wdzierżawiającego.
4. Dzierżawca obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach, bądź innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe.

5. Dzierżawca obowiązany jest do informowania Wydierżawiającego o każdej zmianie swego adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany Wydierżawiającemu w chwili zawarcia umowy.
6. Bez uprzedniej i pisemnej zgody wydierżawiającego, dzierżawcy nie wolno przystępować do jakichkolwiek programów rolno – środowiskowo – klimatycznych, jak również innych podobnych programów. Przystąpienie wymaga oprócz zgody wydierżawiającego również zawarcia aneksu do niniejszej umowy, który regulować będzie w szczególności kwestie finansowe i kwestie zmienionego sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy. Wydierżawiającemu służy prawa do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowych w drodze oświadczenia przesłanego dzierżawcy, w przypadku kiedy dzierżawca przystąpi do takiego programu bez zgody wydierżawiającego albo wydierżawiający poweźmie informacje, iż dzierżawiony grunt jest przedmiotem takiego programu.

§ 11

Dzierżawca obowiązany jest do utrzymywania ładu i porządku na dzierżawionym terenie oraz usuwania odpadów i innych zanieczyszczeń we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 12

Dzierżawca obowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo pożarowe na wydierżawionym terenie zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przeciwpożarowej

§ 13

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

§ 14

1. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia lub za porozumieniem stron w każdym czasie i niezależnie od faktu ich obsiania albo poniesienia nakładów na zasiewy. Do zwrotu nakładów na zasiewy ma zastosowanie art. 706 kc, z tym że nie przysługuje mu zwrot nakładów na zasiewy dokonanych po otrzymaniu wypowiedzenia.
2. Jeżeli dzierżawione grunty nie są obsiane Wydierżawiający jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy w drodze wypowiedzenia z zachowaniem tygodniowego okresu wypowiedzenia.
3. Jeżeli okres wypowiedzenia kończy się przed dokonaniem zbiorów dzierżawca obowiązany jest zapłacić czynsz w takim stosunku, w jakim pożytki, które w tym roku pobrał lub mógł pobrać, pozostają do pożytków z całego roku dzierżawnego. Wydierżawiający jest także uprawniony do wyrażenia zgody na dokonanie zbiorów, w takim przypadku umowa ulega przedłużeniu do tego okresu, co wiąże się z obowiązkiem zapłaty pełnej wysokości czynszu.
4. Jeżeli Dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu ponad 3 miesiące lub Dzierżawca będzie rażąco naruszał postanowienia umowy, umowa może zostać rozwiązana za dwutygodniowym wypowiedzeniem. W takim przypadku umowa nie ulega przedłużeniu nawet mimo obsiania nieruchomości, dzierżawcy nie przysługuje także prawo do zwrotu nakładów na zasiewy. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do dokonania zbiorów, chyba że Wydierżawiający na to wyrazi zgodę. Postanowień ust. 3 nie stosuje się, jeżeli jednak wartość zbiorów przekracza wysokość czynszu należnego Wydierżawiającemu łącznie z innymi roszczeniami związanymi z tą umową, to Wydierżawiający może wyrazić zgodę na ich zebranie przez Dzierżawcę pod warunkiem ustanowienia zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego w szczególności w formie cesji zapłaty ceny.

5. Po upływie okresy wypowiedzenia dzierżawca jest obowiązany do dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy bez odrębnego wezwania.
6. Jeżeli Dzierżawca nie zwróci przedmiotu dzierżawy w terminie, wówczas Wydierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 7 ust.1 powiększonego o karę umowną w wysokości podwójnej stawki czynszu w dniu wypowiedzenia umowy.

§ 15

Dzierżawca w przypadku wypowiedzenia umowy nie ma prawa żądać zwrotu kosztów nasadzeń, wykonania ogrodzenia oraz utraconych korzyści.

§ 16

1. Dzierżawca obowiązany będzie pokryć szkody powstałe na wydierżawionym terenie w okresie trwania dzierżawy.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie przez obie strony, protokolarnie, a gdyby Dzierżawca uchylił się od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić u Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez siebie.

§ 17

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki, jakie mogą powstać i jakim mogą ulec osoby przebywające na wydierżawionym terenie oraz inne mogące powstać szkody.

§ 18

Dzierżawca nie może rozbudowywać istniejących i budować nowych naniesień trwale i nietrwale związanych z gruntem bez zgody wydierżawiającego na dzierżawionym gruncie.

§ 19

Upoważnionym przedstawicielom władzy administracyjnej oraz wydierżawiającemu służy prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie, a w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego gruntu, jego prawidłowego zagospodarowania i zgodności z celem umowy bez wcześniejszego powiadamiania o tym fakcie dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest do współdziałania podczas kontroli z uprawnionymi do tej kontroli.

§ 20

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22

1. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją postanowień niniejszej umowy.
2. nierozstrzygnięte spory strony poddają rozstrzygnięciu Sądu miejscowo właściwego dla siedziby wydierżawiającego.

§ 23

Dzierżawca ma w szczególności prawo:

1. Pobierać wyhodowane (wyprodukowane) pożytki w postaci płodów rolnych.
2. Podejmować niezbędne czynności w celu uzyskania dopłat bezpośrednich do produkcji rolnej prowadzonej na udostępnionym gruncie w oparciu o przepisy w tym zakresie obowiązujące.

§ 24

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

(dzierżawca)

(wyzierżawiający)

Załącznik:

- 1/ Protokół zdawczo-odbiorczy.
- 2/ Wrys z mapy gospodarczej.
- 3/ Oświadczenie o akceptacji faktur przesyłanych drogą elektroniczną.

