

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU ROLNEGO

W dniu r. w Żmigrodzie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Żmigród reprezentowanym przez:

1. mgr inż. Marcina Majewskiego - Nadleśniczego Nadleśnictwa Żmigród
2. mgr Elżbietę Plewkę - Głównego Księgowego Nadleśnictwa Żmigród zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

Małżonkami

.....

Zamieszkałymi:, nr dowodu osobistego, PESEL:

Zwanymi dalej „Dzierżawcą”,

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1 Przedmiot umowy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oznaczonych jako działki gruntu ujęte w Planie Urządzenia Lasu dla Nadleśnictwa Żmigród na lata 2015-2024 opisane geodezyjnie jako:

Lp	Adres Leśny			Adres administracyjny			Kategoria gruntu, klasa	Powierzchnia (ha)
	Obręb Leśny	Leśnictwo	Oddz.	Gmina	Obr. ewid.	Nr działki		
1	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	-----
R a z e m:								-----

zwanej dalej Przedmiotem Umowy.

2. Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 2100) Wydierżawiający, za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu z dnia r., zn. spr., oddaje w dzierżawę (do używania i pobierania pożytków) grunty rolne, o których mowa w § 1 ust. 1, a Dzierżawca grunty te przyjmuje w dzierżawę.
3. Grunty będące Przedmiotem Umowy zostaną przeznaczone na cele rolnicze.
4. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są: miejsce położenia, granice i powierzchnia dzierżawionego gruntu. Dzierżawca nadto oświadcza, że znany jest mu stan fizyczny Przedmiotu Umowy i z tego tytułu nie wnosi do Wydierżawiającego żadnych zastrzeżeń.
5. Miejsce położenia Przedmiotu umowy naniesione jest na mapę gospodarczą, stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.

6. Wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy.
7. Przedmiot Umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich.
8. Do podejmowania wszelkich czynności związanych z przedmiotem umowy oraz podpisywania dokumentów związanych z niniejszą umową w imieniu Dzierżawcy upoważniony jest

§ 2

Czas trwania umowy

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dniar.

§ 3

Czynsz i inne koszty dodatkowe

1. Z tytułu dzierżawy przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny.
2. Roczny czynsz dzierżawny oblicza się uwzględniając powierzchnię gruntu rolnego w oparciu o wynik przetargu przeprowadzonego w dniu, a który wynosi równowartość **dt pszenicy**. Równowartość pieniężną pszenicy ustala się według średniej krajowej ceny skupu określonej w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
3. Roczny czynsz dzierżawny ustala się ze wzoru:

$$Cd = W \times D$$

Gdzie:

Cd – oznacza stawkę rocznego czynszu dzierżawnego,

W – oznacza wartość wyrażoną w dt (decytonach) pszenicy od powierzchni gruntu rolnego zaoferowana w przetargu

D – średnia cena pszenicy w danym półroczu

4. Stawki czynszu określone w zawartej umowie dzierżawy użytków rolnych będą ulegać zmianie – wraz ze zmianą średniej krajowej ceny skupu pszenicy wskazanej w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor” za poprzednie półrocze.
Zmiana ceny 1dt (decytony) pszenicy powoduje zmianę czynszu dzierżawny na dany rok samoczynnie na mocy niniejszej umowy i nie wymaga zmiany treści umowy.
5. Do kwoty czynszu obliczonego w sposób, o którym mowa w ust. 2, zostanie dodany podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującą stawką.
6. Z zastrzeżeniem ust. 8 niniejszego paragrafu czynsz dzierżawny płatny jest za dany rok kalendarzowy z góry, w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku w kasie Wydierżawiającego lub na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze VAT.
7. W razie opóźnienia się Dzierżawcy z zapłatą czynszu Wydierżawiającemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych.
8. Roczny czynsz dzierżawny za pierwszy rok dzierżawy płatny będzie (z góry) w terminie 1 miesiąca od daty podpisania umowy w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy, jeżeli jest on krótszy niż 1 (jeden) rok.

§ 4

Zobowiązania Dzierżawcy

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - a) ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu dzierżawy gruntów, a w tym w szczególności do uiszczania podatku rolnego,

- b) ubezpieczenia Przedmiot Umowy na własny koszt w zakresie ryzyk powszechnie zagrożających Przedmiotowi Umowy, w szczególności od skutków powodzi i pożaru oraz w zakresie odpowiedzialności cywilnej,
 - c) używania Przedmiotu Umowy zgodnie z niniejszą umową w tym jego przeznaczeniem i zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki rolnej,
 - d) dokonywania konserwacji urządzeń melioracyjnych, o ile znajdują się na dzierzawionym gruncie,
 - e) przestrzegania na Przedmiocie Umowy oraz jego obrębie od dnia wydania do dnia jego zwrotu obowiązujących przepisów prawa przeciwpożarowego, prawa ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa o ochronie przyrody, prawa ochrony środowiska, prawa dotyczącego odpadów, a także innych przepisów prawa dotyczących gruntów rolnych i leśnych, obowiązek ten dotyczy również oddziaływania Dzierżawcy na nieruchomości sąsiednie,
 - f) utrzymywania porządku na Przedmiocie Umowy i nieruchomościach sąsiednich.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie:
- a) wznosić na dzierzawionych gruntach budynków i budowli, a także modernizować i przebudowywać istniejących obiektów,
 - b) oddać Przedmiot Umowy w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - c) przelewać w całości lub w części uprawnienia wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich,
 - d) zmieniać rodzaju użytkowania dzierzawionego gruntu, a w tym nie może zmieniać użytków zielonych: łąk i pastwisk na grunty innej kategorii użytkowania,
 - e) składować jakichkolwiek odpadów,
 - f) podejmować zobowiązań dotyczących dzierzawionego gruntu (w szczególności umów na przyznanie pomocy np. PROW) na okres dłuższy niż czas obowiązywania umowy.

§ 5

Uprawnienia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli wykonywania umowy, a w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierzawionego gruntu, jego prawidłowego zagospodarowania i zgodności z celem umowy.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w celu wykonania prawa określonego w ust. 1.

§ 6

Odpowiedzialność odszkodowawcza

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za:
 - a) szkody powstałe w Przedmiocie Umowy oraz w nieruchomościach sąsiednich w związku z działalnością Dzierżawcy,
 - b) ograniczenie lub utratę wartości użytkowej Przedmiotu Umowy na skutek działalności Dzierżawcy.
2. W przypadku określonym w ust. 1 b) Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę rekompensaty odpowiedniej do rozmiaru powstałej szkody.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę przez czynniki niezależne od Wydierżawiającego tj. siły przyrody np. pożary, wiatrołomy, powódź lub wyrządzone przez zwierzynę.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej przez Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego z powodu zdarzeń określonych w ust. 3 i 4.
- 6.

§ 7 Rozwiązanie umowy

1. Wyzierzawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli :
 - a) Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia w zapłacie rocznego czynszu dzierżawnego trwającego dłużej niż trzy miesiące, pomimo wcześniejszego uprzedzenia Dzierżawcy o zamiarze rozwiązania umowy i udzieleniu Dzierżawcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) Dzierżawca używa Przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową, pomimo wcześniejszego wezwania Dzierżawcy o zaprzestaniu naruszenia postanowień umowy
 - c) Dzierżawca nie wykonuje postanowień § 4 ust 2,
 - d) Przedmiot Umowy będzie niezbędny dla potrzeb Wyzierzawiającego, a w szczególności dla potrzeb prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej,
 - e) Przedmiot Umowy będzie niezbędny Wyzierzawiającemu w związku z wejściem w życie przepisów o reprivatyzacji oraz koniecznością ich wykonania przez Wyzierzawiającego.
2. Z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 w przypadku rozwiązania umowy i pozostawienia na żądanie Wyzierzawiającego wykonanych przez Dzierżawcę zasiewów, Dzierżawca może żądać od Wyzierzawiającego zwrotu nakładów poczynionych na te zasiewy.
3. Zwrot nakładów, o którym mowa § 7 ust. 2, przysługuje Dzierżawcy wyłącznie pod warunkiem, że przepisy prawa, stanowiących podstawę do rozwiązania w trybie o którym mowa w § 7 ust.1 lit. e), nie pozbawią go uprawnień do odszkodowania albo strony odmiennie nie uregulują kwestii wzajemnych rozliczeń.

§ 8 Postanowienia końcowe

1. Po ustaniu umowy, Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Przedmiot Umowy w stanie nie pogorszonym, tj. takim w jakim powinien on się znajdować stosownie do zasad racjonalnej i prawidłowej gospodarki rolnej.
2. Zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy.
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, z wyjątkiem § 3 ust. 4.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Rozstrzyganie sporów powstałych w związku z niniejszą umową należy do sądu właściwego rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wyzierzawiającego.
6. Umowa niniejsza została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wyzierzawiającego oraz jeden dla Gminy
7. Wykaz załączników do umowy:
 - Załącznik nr 1 – Mapa gospodarcza w skali 1:5000 – 1 szt.
 - Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu Umowy w zakresie jego wydania i zwrotu.

.....
podpis Wyzierzawiającego

.....
podpisy Dzierżawców