

Znak spr.

**UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU ROLNEGO
nr ZGU.2217.**

zawarta w dniu 2025 r. pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Lubsko
z siedzibą w Lubsku (68-300) przy ul. Emilii Plater 15, NIP: 9280008503,

zwanym dalej: „**Wydzierżawiającym**”,
reprezentowanym przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko Marka Naruszewicza

a

.....
.....
.....

zwanymi dalej: „**Dzierżawcą**”,

zwanymi łącznie „stronami umowy”

o następującej treści:

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że zarządza gruntami Skarbu Państwa, określonymi w § 2 umowy, pozostających w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Lubsko w Lubsku.
2. Wydierżawiający oświadcza, że wymienione w § 2 umowy grunty nie są objęte decyzjami zezwalającymi na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z produkcji w trybie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz decyzjami o warunkach zabudowy.

§ 2.

1. Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 567) oraz Zarządzenia nr 15 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze z dnia 07 lipca 2022 r. ws. zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych w RDLP w Zielonej Górze, Wydierżawiający, za uprzednią zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze, znak:..... z dnia.....r. oddaje w trybie przetargowym, a Dzierżawca bierze w dzierżawę z przeznaczeniem na **użytkowanie rolnicze** grunt opisany w poniższej tabeli :

Lp.	Obręb leśny	Leśnictwo	Adres leśny	Adres administracyjny	Nr działki	Rodzaj użytku	Pow. gruntu [ha]	Nr Ks. wieczystej
			Powierzchnia razem :					

2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) zna miejsce położenia, granice oraz powierzchnię wydzierżawianego gruntu,
 - b) zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionego gruntu rolnego zgodnie z kierunkami ochrony gruntów rolnych polegających przede wszystkim na:
 - ochronie ilościowej polegającej na ograniczeniu przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
 - ochronie jakościowej polegającej na zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji, zapobieganiu szkodom oraz na rekultywacji i przywracaniu wartości.
 - c) będzie użytkował dzierżawiony grunt z należytą starannością i zgodnie z przyjętymi zasadami jej zagospodarowania. Użytkowanie dzierżawionej nieruchomości nie może naruszać substancji rzeczy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, co dotyczy w szczególności wznoszenia obiektów i urządzeń trwale i nietrwale związanych z gruntem, a w momencie wygaśnięcia umowy dzierżawy lub jej rozwiązania przez jedną ze stron, dzierżawca zobowiązany jest przywrócić dzierżawiony teren do stanu pierwotnego, na własny koszt, powyższe nie narusza zapisów § 11 umowy,
 - d) zapoznał się ze stanem tego gruntu oraz ograniczeniami w ich używaniu i nie będzie występował z roszczeniami przeciwko Wydierżawiającemu z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy,
3. Dopuszcza się:
 - a) użytkowanie dzierżawionego gruntu ornego poprzez poddanie go stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję ziemiopłodów rolniczych lub poprzez pozostawienie jako ugór czarny lub zielony lub jako ogródek warzywno-owocowy,
 - b) użytkowanie dzierżawionych użytków poprzez ich wykaszanie co najmniej raz w roku.
4. Dzierżawca użytkować będzie dzierżawiony grunt w oparciu o zasady nowej Polityki pestycydowej FSC - wykaz Wysoce Niebezpiecznych Pestycydów (WNP) zabronionych przez FSC można pobrać ze strony internetowej <https://pl.fsc.org/pl/dokumenty>.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do znajomości aktualnego zasięgu obszarów objętych obostrzeniami mającymi na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa wywołującego afrykański pomór świń (ASF). Informacje w przedmiotowej sprawie uzyskać można na stronach internetowych Głównego Inspektora Weterynarii (www.wetgiw.gov.pl). Zasady postępowania oraz bioasekuracji na obszarach objętych ASF zawarte zostały w ulotce GIW, stanowiącej załącznik nr 1 do umowy.
6. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi za protokołem przekazania – przejęcia.
7. Spisanie protokołu przekazania – przejęcia nastąpi w terminie do 15-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym podpisano umowę.
8. Protokół stanowić będzie załącznik nr 2 do umowy, załącznikiem graficznym do protokołu jest mapa.
9. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że grunt będący przedmiotem niniejszej umowy objęty jest niżej wymienionymi formami ochrony oraz zobowiązuje się do przestrzegania zasad i ograniczeń z tym związanych. Wydierżawiający powinien bezwzględnie stosować się do zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336). Zasady postępowania na obszarach objętych ochroną opisane zostały w załączniku nr 3 do umowy.

Lp.	Obręb leśny	Leśnictwo	Adres leśny	Adres administracyjny	Nr działki	Rodzaj użytku	Pow. gruntu [ha]	Formy ochrony przyrody
			Powierzchnia razem :					

§ 3.

- Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, z mocą obowiązywania od.....
- Każda ze stron umowy może ją rozwiązać na koniec miesiąca kalendarzowego za uprzednim 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.
- Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie za porozumieniem stron.
- Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - Dzierżawca oddał grunt osobie trzeciej do poddzierżawy lub do bezpłatnego używania,
 - Dzierżawca dokonał zmian na dzierżawionym gruncie bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
 - Dzierżawca zalega z należnym czynszem ponad 30 dni od wyznaczonego w fakturze terminu, zaś uprzednie pisemne wezwanie do zapłaty okazało się bezskuteczne,
 - Dzierżawca pomimo wezwania nie wykonuje innych niż płatność czynszu, zobowiązań wynikających z niniejszej umowy,
 - Dzierżawca wykorzystuje grunt niezgodnie z zawartą umową i przeznaczeniem gruntu,
 - Dzierżawca nie zastosuje się do poleceń i zarządzeń Służby Leśnej, po uprzednim pisemnym wezwaniu do określonych zachowań lub zarządzeń,
 - wystąpią inne okoliczności, które uczynią koniecznym rozwiązanie umowy dla realizacji prawidłowej i racjonalnej gospodarki leśnej (na gruntach leśnych) oraz rolnej (na gruntach rolnych) mieniem Wydzierżawiającego, między innymi związanych z wejściem życie przepisów o reprivatyzacji,
 - Dzierżawca naruszy przepisy o ochronie środowiska, ochrony przyrody i łowiectwa.
- Gdy Biorący dokonał siewów (sadzenia) przysługuje mu prawo zbioru plonów z dzierżawionego gruntu i w tym przypadku umowa wygasa z dniem zakończenia zbiorów nie później jednak niż do dnia 31 października danego roku, niezależnie od końca terminu wypowiedzenia dokonanego zgodnie z ust. 2. Niniejszy zapis nie ma zastosowania w przypadkach określonych w ust. 4.
- Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddawać całości lub części przedmiotu umowy osobom trzecim, np. podnajmować, poddzierżawiać.
- W przypadku śmierci Dzierżawcy umowa ulega rozwiązaniu.

§ 4.

- Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny, z góry, w wysokości odpowiadającej wartości obliczonej w następujący sposób:

$$\text{..... dt} \times \text{..... ha} \times \text{..... zł} = \text{..... zł}$$

gdzie:

..... dt – stanowi stawkę ustaloną w drodze przetargu

..... ha – oznacza powierzchnię przedmiotu umowy

..... zł - średnia krajowa ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów

poprzedzających I półrocze 2025

2. Minimalna wartość czynszu dzierżawnego nie może być niższa niż określona w § 1 ust. 3 Zarządzenia nr 84 Nadleśniczego Nadleśnictwa Lubsko z dnia 12.12.2023 r., zgodnie z którym minimalna roczna umowna wartość czynszu nie może być niższa niż **50,00 zł**. Zmiana powyższego zarządzenia lub jego uchylenie i przyjęcie nowego zarządzenia nie powoduje konieczności zmiany umowy. W takim przypadku Wyzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie o nowej stawce minimalnej czynszu dzierżawy, jeżeli będzie powodowała ona podwyższenie czynszu dzierżawy.
3. Do wyliczenia czynszu dzierżawnego na rok 2025 przyjęto średnią krajową cenę skupu pszenicy ogłaszaną na podstawie obwieszczenia Prezesa GUS, ogłaszanego w Monitorze Polskim za okres 11 kwartałów poprzedzających I półrocze 2025 r.
4. Cena pszenicy na 2025 r. została przyjęta na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 stycznia 2025 r. w sprawie średniej ceny krajowej skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających I półrocze 2025 r. tj. **107,34 zł** za 1 dt.
5. Wyzierżawiający oświadcza, że czynsz zaspokaja wszelkie jego roszczenia związane z udostępnieniem nieruchomości w celu uzgodnionym w umowie.
6. Kwota wyliczonego rocznego czynszu dzierżawnego wynosi na rok 2025..... dt x ha x = zł (słownie:, 00/100) za cały przedmiot dzierżawy.
7. Czynsz płatny będzie począwszy od dnia obowiązywania umowy i ustalony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy. Czynsz będzie płatny w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wyzierżawiającego i zostanie obliczony wg wzoru: zł :dni xdni =zł w 2025 r.(słownie:, 00/100).
8. Od roku 2026 wartość rocznej stawki czynszu netto, o której mowa w ustępie 6, będzie ulegała waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za miniony rok. Wskaźnik ten ogłaszany jest corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”. W przypadku ujemnego wskaźnika cen towarów i usług – czynsz pozostaje bez zmian.
9. Z chwilą zawarcia umowy, jej wygaśnięcia lub rozwiązania, w ciągu roku kalendarzowego, czynsz za dzierżawę gruntu ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym roku. Wysokość czynszu określona zostanie w przesłanej fakturze. Proporcjonalnemu rozliczeniu nie podlega kwota **50,00 zł** netto.
10. Od 2026 r. Wyzierżawiający będzie wystawiał faktury do dnia 31 marca danego roku za dany rok kalendarzowy dzierżawy z 14 dniowym terminem płatności.
11. Przez rok kalendarzowy rozumie się okres czasu liczony od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
12. Zmiana wysokości czynszu, obliczona według zasad przewidzianych w niniejszym umowie nie wymaga dodatkowego porozumienia stron, następuje z mocy zawartej przez strony umowy.
13. Czynsz dzierżawny jest płatny przelewem na konto bankowe Nadleśnictwa Lubsko, wskazane w przesłanej fakturze.
14. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawienia faktury bez jego podpisu.
15. W przypadku woli otrzymywania faktur drogą elektroniczną, konieczne jest wypełnienie oświadczenia, którego wzór będzie stanowił załącznik nr 4 do umowy.
16. Za opóźnienie w zapłacie czynszu Wyzierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy odsetki ustawowe.
17. Inny sposób zapłaty czynszu niż określony w ust. 13 wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
18. Jeżeli zostanie uchylony przepis o zwolnieniu z podatku VAT dzierżawy gruntu na cele rolnicze, do czynszu netto ustalonego w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT w wysokości obowiązującej na dzień ustania zwolnienia.

§ 5.

1. Dzierżawca ma prawo do pobierania pożytków naturalnych z przedmiotu dzierżawy.
2. Obowiązuje zakaz wycinki drzew bez pisemnej zgody Wydierżawiającego i decyzji właściwego organu samorządu terytorialnego. Wniosek o zgodę na wycinkę drzew powinien zawierać szczegółowy wykaz drzew zakwalifikowanych do usunięcia, w celu poprawy warunków zagospodarowania dzierżawionego obiektu.
3. Pozyskane z Przedmiotu dzierżawy drewno stanowi własność Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zrzeka się prawa do obniżenia czynszu dzierżawnego w przypadku braku pożytków naturalnych lub ich znacznego obniżenia, także z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy.
5. Dzierżawca zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowania za szkody wyrządzone przez zwierzynę leśną.

§ 6.

1. Wszystkie podatki, opłaty i inne należności o charakterze publicznoprawnym wynikające z umowy obciążają Dzierżawcę.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną decyzję administracyjną obciążającą Wydierżawiającego kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od Dzierżawcy czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wydierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 Wydierżawiający powiadomi w formie pisemnej dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu, oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
5. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust.4 Wydierżawiający przekaże Dzierżawcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wydierżawiającego.
6. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Dzierżawca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, zgodnie z przepisami ordynacji podatkowej oraz ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej i nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
2. W szczególności Dzierżawca powinien:
 - a) uprawiać i użyźniać przedmiot dzierżawy, utrzymując go w odpowiedniej kulturze rolnej,
 - b) dokonywać konserwacji urządzeń melioracyjnych istniejących na dzierżawionym gruncie.
3. Dzierżawcy nie wolno:
 - a) niszczyć i wycinać drzew i krzewów owocowych, ozdobnych i użytkowych bez zgody Wydierżawiającego i zezwolenia właściwych organów gminy,
 - b) wznosić na dzierżawionych gruntach budynków i budowli bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - c) przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

§ 8.

1. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia i obowiązki w zakresie używania przedmiotu umowy wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów ustaw o ochronie gruntów rolnych, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie i kształtowaniu środowiska, o odpadach oraz prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków wynikających z tych przepisów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów:

- a) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 567),
 - b) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2025 r. poz. 188),
 - c) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 418),
 - d) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
 - e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 54),
 - f) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1478),
 - g) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1587).
 - h) przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz.U. z 2022 r. poz. 1065), w szczególności w zakresie zapobiegania powstawaniu pożarów na dzierżawionym gruncie i przenoszenia się ich na obszary (tereny) leśne.
 - oraz pozostałych przepisów dotyczących ochrony przyrody, środowiska i ochrony przeciwpożarowej.
3. Jeśli jakkolwiek z wymienionych wyżej przepisów prawnych ulegnie zmianie, bądź w jego miejsce wejdzie nowa regulacja prawna, Dzierżawca zobowiązany będzie do przestrzegania tych przepisów z uwzględnieniem ich aktualizacji.

§ 9.

- 1. Pozyskiwanie surowców naturalnych z przedmiotu dzierżawy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, a następnie uzyskanie właściwej koncesji.
- 2. Jeżeli do dzierżawionych gruntów nie prowadzi droga publiczna dzierżawca ma prawo poruszać się po drogach leśnych stanowiących najkrótsze połączenie między najbliższą drogą publiczną a dzierżawionym gruntem.
- 3. Poruszając się po drogach leśnych nie wolno między innymi zatrzymywać się na drodze i poboczu, zjeżdżać do lasu, używać otwartego ognia i palić tytoniu poza pojazdami, a w szczególności wyrzucać niedopałków do lasu.
- 4. Poruszając się po drogach leśnych należy zwrócić szczególną uwagę na zwierzynę leśną, a także na zwisające gałęzie i konary drzew. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec korzystających z drogi leśnej na wypadek szkód związanych z kolizją z dziką zwierzyną lub uszkodzenia pojazdu przez zwisające nad drogą gałęzie.
- 5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki, jakie mogą powstać i jakim mogą ulec osoby przebywające na przedmiotowym terenie i terenie bezpośrednio do niego przyległym oraz inne mogące powstać szkody np. powstałe na skutek pożaru lasu, wiatrołomów i wywrotów drzew jak również szkodliwego działania fauny czy flory leśnej.

§ 10.

- 1. Naprawianie szkód wyrządzonych osobom trzecim przy wykonywaniu umowy dzierżawy ciąży na Dzierżawcy.
- 2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na przedmiot dzierżawy w celu oceny prawidłowości korzystania z niego przez Dzierżawcę.

§ 11.

- 1. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy, Wydierżawiający uprawniony jest do zatrzymania nakładów (ulepszeń) poczynionych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy – lub do żądania przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.
- 2. W przypadku zatrzymania nakładów (ulepszeń) przez Wydierżawiającego, zobowiązany jest on do zapłaty Dzierżawcy sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Wartość nakładów ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego według wyboru Wydierżawiającego, na koszt Dzierżawcy.

3. Dzierżawca może zwolnić na piśmie Wydierżawiającego z obowiązku zwrotu nakładów lub ich równowartości.

§ 12.

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla Wydierżawiającego.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustaw właściwych dla przedmiotu umowy.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron umowy.

§ 13.

Administratorem danych osobowych jest Nadleśnictwo Lubsko ul. Emilii Plater 15, 68-300 Lubsko tel. 68 372 04 00. Państwa 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). Więcej informacji, na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej <https://lubsko.zielonagora.lasy.gov.pl/> lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora

Wykaz załączników:

1. Informacja GIW dot. ASF
2. Protokół przekazania - przejęcia gruntu
3. Zasady postępowania na obszarach chronionych
4. Wzór oświadczenia o otrzymywaniu faktur mailowo

PODPISY STRON

Wydierżawiający

Dzierżawca