

Umowa dzierżawy nr R0...../23

zawarta w dniu2023 r. pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Katowice z siedzibą w Katowicach
ul. Kijowska 37b; 40-754 Katowice NIP 634-00-03-696, REGON 272536250

reprezentowanym przez:
Stanisława Jeziorańskiego – Nadleśniczego,

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

Panią/ Panem, zam. **posiadającym numer PESEL**
Tel.
zwanym dalej **Dzierżawcą**

zwanymi dalej łącznie **Stronami**, z osobna zaś **Stroną**,

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach z dnia z dnia 26.10.23 r. Zn. ZO.2217.32.2023 Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa będącą w zarządzie Wydierżawiającego, stanowiącą grunty rolne (dalej „Przedmiot Umowy”) opisane w poniższej tabeli:

Adres leśny	Adres administracyjny	Gmina	Karta mapy. Numer działki	Kat. użytku	Klasa gleby	Pow. [ha]
02-09-1-08-481-m -00	24-77-011-0001	Katowice	332/74	Ps	III	0,2849
Razem						0,2849

- o łącznej powierzchni **0,2849 ha** (dalej „Przedmiot Umowy”), a Dzierżawca ten Przedmiot Umowy w dzierżawę przyjmuje i zobowiązuje się do zapłaty z tego tytułu umówionego czynszu.
2. Przedmiot Umowy przedstawiony jest na wyrysie leśnej mapy gospodarczej, stanowiącej integralną część niniejszej umowy (Załącznik nr 1).
 3. Przedmiot Umowy zostanie wydany Dzierżawcy w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy, który będzie stanowił integralną część niniejszej umowy (Załącznik nr 2). Do spisania protokołu ze strony Wydierżawiającego upoważnia się Leśniczego Leśnictwa Czułów (tel.; 605 100 163), a w przypadku jego nieobecności Podleśniczego Leśnictwa Czułów (tel.; 605 100 224).

4. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice, powierzchnia oraz stan i wartość gospodarcza Przedmiotu Umowy są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń w chwili podpisania umowy, ani nie będzie rościł z tego tytułu roszczeń do Wydzierżawiającego w przyszłości.
5. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystać Przedmiot Umowy w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, zgodny z treścią niniejszej Umowy, wyłącznie w celu prowadzenia gospodarki rolnej, bez zmiany jego przeznaczenia.
6. Niniejsza umowa nie powoduje zmiany sposobu użytkowania Przedmiotu Umowy oraz nie wyłącza go z aktualnie prowadzonej na nim gospodarki oraz nie daje prawa władania gruntem na cele budowlane, jak również nie stanowi uprawnienia dla Dzierżawcy do wznoszenia jakichkolwiek budynków, budowli i obiektów trwale lub nietrwale z gruntem związanych, bądź dokonywania jakichkolwiek zmian w budowlach i urządzeniach już istniejących bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego

§ 2.

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia podpisania.
2. Każda ze Stron uprawniona jest do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 3.

Czynsz dzierżawny

1. Z tytułu niniejszej umowy Dzierżawca płaci rocznie Wydzierżawiającemu czynsz w postaci opłaty w wysokości **zł netto**, słownie:..... **zł 00/100 gr.**

płatnej w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury na konto Nadleśnictwa Katowice w Banku BGŻ PNB Paribas SA O/Katowice nr 05203000451110000000418570. Termin wystawienia faktury określa się na grudnia każdego roku począwszy od 2023 r.

2. Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie o wartość wynikającą ze zmian średniej krajowej ceny skupu pszenicy, wskazanej w dwóch kolejnych obwieszczeniach Prezesa GUS w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, poprzedzających waloryzację czynszu dzierżawnego. W przypadku, gdy z obwieszczeń Prezesa GUS wartość średniej ceny skupu pszenicy nie ulega zmianie – wartość służąca do obliczenia czynszu pozostaje bez zmian w odniesieniu do wartości z poprzedniego roku. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o niniejsze ustalenie nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Informacja o wskaźniku waloryzacji i uaktualnionej wysokości czynszu będzie przesyłana Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu, o którym mowa w ust. 1 w terminie wskazanym w fakturze VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego.
4. Wydzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia wysokości czynszu nie częściej niż raz w roku. Nowy czynsz obowiązywać będzie od 1 stycznia roku następującego po tym, w którym wypowiedzenie nastąpiło. Dzierżawca może odmówić zgody na nowy czynsz w ciągu miesiąca od otrzymania wypowiedzenia. W takim przypadku umowa ulegnie rozwiązaniu z końcem roku kalendarzowego, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
5. Obowiązek podatkowy w podatku VAT powstaje z chwilą wystawienia faktury przez

Wydzierżawiającego.

6. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu wydzierżawiający będzie domagać się zapłaty od dzierżawcy odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego.
7. W przypadku korzystania z gruntu przez okres krótszy niż rok czynsz płatny będzie jak za cały rok.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do regulowania wszelkich zobowiązań publicznoprawnych związanych z najmowanym gruntem, w tym podatków.

§ 4.

Oświadczenia i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca oświadcza, iż korzystanie z Przedmiotu Umowy odbywać się będzie na jego wyłączny koszt i ryzyko oraz w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Dzierżawca oświadcza, iż Przedmiot Umowy zamierza zagospodarować wyłącznie w celu gospodarki rolnej i przyjmuje do wiadomości, iż nie jest uprawniony do wykorzystywania Przedmiotu Umowy lub jego części do innych celów bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. W szczególności Dzierżawca nie jest uprawniony do wykonywania wycinki drzew i krzewów znajdujących się na Przedmiocie Umowy, jak również do dokonywania zmian, które mogłyby doprowadzić do zmiany warunków przyrodniczych. Dzierżawca przy wykonywaniu przedmiotu Umowy nie spowoduje naruszenia systemów korzeniowych.
3. Korzystanie z Przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę nie może powodować żadnych strat w gospodarstwie leśnym.
4. Dzierżawca nie może powodować utrudnień w przejezdności dróg leśnych zlokalizowanych w rejonie dzierżawy.
5. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż na drodze dojazdowej do dzierżawionych gruntów odbywa się ruch pojazdów związany z prowadzoną przez Wydierżawiającego działalnością. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnoprawnej za ewentualne zdarzenia losowe mogące wystąpić w związku z korzystaniem z drogi w celach dojazdu do dzierżawionych gruntów w trakcie trwania niniejszej umowy. Odpowiedzialność ta spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy. Dzierżawca na własny koszt zobowiązany jest do bieżącej konserwacji i utrzymania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, zapewnienia bezpieczeństwa korzystania z Przedmiotu Umowy, oraz wykonania niezbędnych napraw związanych z właściwym zagospodarowaniem Przedmiotu Umowy.
6. W czasie trwania umowy Dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo przeciwpożarowe, jak również obowiązany jest do utrzymania porządku na Przedmiocie Umowy oraz gruntach bezpośrednio przylegających.
7. Dzierżawca zobowiązany jest nie zanieczyszczać i nie dopuszczać do zanieczyszczeń terenu objętego dzierżawą.
8. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać przepisy dotyczące ochrony przyrody i środowiska a także BHP.
9. Za wszelkie szkody na osobie oraz w Przedmiocie Umowy powstałe w trakcie trwania umowy Dzierżawca zapłaci wyliczone przez Wydierżawiającego odszkodowanie.
10. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że w przypadku zbywania gruntu będącego przedmiotem dzierżawy, Dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu ani prawo pierwszeństwa nabycia.

11. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że oddanie Przedmiotu Umowy w dzierżawę nie wyłącza możliwości korzystania z niego przez Wydierżawiającego w ramach prowadzonej gospodarki leśnej.
12. Dzierżawca nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.
13. Bez pisemnej, uprzedniej, zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim lub oddać go w nieodpłatne używanie albo w inny sposób udostępnić.
14. Dzierżawca zobowiązuje się ogrodzić w miarę potrzeby dzierżawione grunty i oświadcza, że nie będzie dochodził odszkodowania za uprawy zniszczone przez zwierzęta leśne.

§ 5.

Uprawnienia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w dowolnym momencie w celu sprawdzenia wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli oraz innych czynności wynikających z tytułu zarządzania gruntami będącymi Przedmiotem Umowy.
3. Wydierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy wyjaśnień we wszelkich kwestiach budzących jego wątpliwości.
4. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego, iż Dzierżawca naruszył przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.) w tym wszedł na grunty nie objęte niniejszą umową, zastosowany zostanie art. 28 tejże ustawy.

§ 6.

Siła wyższa i działanie osób trzecich

1. Wydierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za zdarzenia losowe związane z dzierżawą gruntu oraz za ewentualne szkody na osobie lub mieniu Dzierżawcy lub osób trzecich powstałe w wyniku realizacji umowy, w tym też za szkody spowodowane siłami natury.
2. Dzierżawca obowiązany jest realizować przedmiot Umowy w taki sposób, aby zabezpieczyć Wydierżawiającego przed wszelkimi roszczeniami, postępowaniami, odszkodowaniami i kosztami, jakie mogą powstać wskutek lub w związku z realizacją niniejszej umowy, w zakresie w jakim Dzierżawca jest za nie odpowiedzialny, a w razie dopuszczenia do ich powstania – zobowiązany będzie naprawić szkodę jaką Wydierżawiający poniesie z tego tytułu.
3. Ewentualne ubezpieczenie od następstw zdarzeń o charakterze klęskowym lub działania osób trzecich leży wyłącznie po stronie Dzierżawcy. Opłaty z tytułu ubezpieczenia poniesione przez Dzierżawcę nie stanowią podstawy do zmniejszenia wysokości rocznego czynszu.
4. Dzierżawcy nie przysługują roszczenia odszkodowawcze wobec Wydierżawiającego wynikające z wystąpienia zdarzeń mających znamiona siły wyższej, jak również

- okoliczności te nie stanowią podstawy do obniżenia czynszu.
5. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń czy pretensji związanych ze zmniejszeniem zbioru ziemiopłodów wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa lasu oraz szkód wyrządzanych przez zwierzynę.

§ 7. Rozwiązanie umowy

1. W przypadku braku dotrzymania warunków niniejszej umowy, w tym wykorzystywania Przedmiotu Umowy w sposób odmienny od określonego niniejszą umową, Wyzierzawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego o dwa miesiące, Wyzierzawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty.
3. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w związku z ewentualną reprivatyzacją przedmiotu umowy, a także w sytuacji podyktowanej ważnymi względami związanymi z prowadzeniem gospodarki leśnej na danym terenie, zmianami polityki gospodarczej oraz sfer działalności Lasów Państwowych powodującymi konieczność jej rozwiązania.
4. Po zakończeniu dzierżawy, po uprzednim wykonaniu obowiązków opisanych w § 7 ust. 5, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wyzierzawiającemu Przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy (Załącznik nr 2) w terminie wskazanym przez Wyzierzawiającego. W przypadku nieobecności Dzierżawcy lub odmowy udziału w sporządzeniu protokołu nadziej rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, przedmiotowy protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wyzierzawiającego.
5. Z chwilą zakończenia dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt wszelkie nakłady oraz ulepszenia na Przedmiot Umowy, bez prawa do jakichkolwiek roszczeń względem Wyzierzawiającego z tytułu ich poniesienia
6. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 5, we wskazanym przez Wyzierzawiającego terminie (niezależnie od winy Dzierżawcy), Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu karę umowną w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każde 30 dni opóźnienia.
7. Brak zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym w § 7 ust. 4 spowoduje powstanie po stronie Dzierżawcy obowiązku zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dzierżawionych gruntów, w wysokości odpowiadającej 2-krotności czynszu określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
8. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w § 7 ust. 5, Wyzierzawiający poza uprawnieniem do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 6, uprawniony będzie do zastępczego powierzenia usunięcia nakładów oraz ulepszeń podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Dzierżawcy („Wykonanie Zastępcze”). Koszty Wykonania Zastępczego zostaną przez Dzierżawcę pokryte na podstawie wystawionej przez Wyzierzawiającego faktury VAT.

9. Wyzierżawiający uprawniony jest do dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych ponad wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 8. RODO

1. Administratorem danych osobowych ujawnionych w związku z realizacją niniejszej umowy ze strony Wyzierżawiającego jest: Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Katowice. Osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych: katowice@katowice.lasy.gov.pl
2. Dane osobowe przetwarzane są w celu wykonywania czynności mających na celu zawarcie niniejszej umowy i jej realizację, a podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) i art. 9 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych; Dz. Urz. UE L119/1, 04/05/2016; RODO).
3. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z pełną treścią klauzuli informacyjnej, która znajduje się w siedzibie Wyzierżawiającego oraz na jego stronie internetowej pod adresem: https://katowice.katowice.lasy.gov.pl/witamy//journal_content/56/18184/34092658#.Ygl6kZaZO5c

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zawarcia aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie opłaty, wynikające z faktu zawarcia Umowy ponosi w całości Dzierżawca, w tym należne podatki gruntowe związane z Przedmiotem Umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle realizowania postanowień umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na położenie Przedmiotu Umowy.
5. Integralną częścią Umowy są załączniki wymienione w jej treści.
6. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA