

Załącznik nr 2

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu w Rudzińcu pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Rudziniec

ul. Leśna 7; 44 – 160 Rudziniec NIP 631 011 23 28, REGON 272536528

reprezentowanym przez:

Wiesława Kucharskiego – Nadleśniczego,

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

zwaną/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 (zn. spr.) Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa będącą w zarządzie Wydierżawiającego, stanowiącą grunty rolne (dalej „Przedmiot Umowy”), szczegółowo opisane w **Wykazie dzierżawionych gruntów**, stanowiącym integralną część niniejszej umowy (**Załącznik nr 1**), 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 2**).
3. Przedmiot Umowy zostanie wydany Dzierżawcy w oparciu o **Protokół zdawczo – odbiorczy**, który będzie stanowił integralną część niniejszej umowy (**Załącznik nr 3**).
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 Wydierżawiającego w przyszłości.
5. Dzierżawca zobowiązany jest wykorzystać Przedmiot Umowy w celu uprawy rolnej, bez zmiany jego przeznaczenia.
6. Niniejsza umowa 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.
7. Na mocy niniejszej umowy Dzierżawca uprawniony jest do dojazdu do Przedmiotu Umowy wyznaczoną drogą, której przebieg przedstawiono na wyrysie leśnej mapy gospodarczej (**Załącznik nr 2**).

§ 2.

Czas trwania umowy

1. Umowa obowiązuje od na czas nieoznaczony.

Każda ze Stron uprawniona jest do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Na wniosek Dzierżawcy Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na wcześniejsze lub natychmiastowe rozwiązanie umowy za porozumieniem stron.

§ 3.

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości
2. Wysokość czynszu, o której mowa w ust. 1 została ustalona z uwzględnieniem minimalnych stawek wyjściowych (stanowiących równowartość pieniężną ilości pszenicy, ustalonej w oparciu o rodzaj i klasy gruntów oraz miejsca ich położenia) zgodnie z treścią Zarządzenia nr 2 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach z dnia 21.01.2021r. w zakresie wprowadzenia do stosowania „Wytycznych w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości na terenie jednostek nadzorowanych przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Katowicach” oraz Zarządzenia Nr Nadleśniczego Nadleśnictwa Rudziniec z dniar. w zakresie ustalenia opłat za udostępnienie gruntów Skarbu Państwa oraz w zakresie wprowadzenia do stosowania wytycznych w sprawie dzierżawy i najmu gruntów będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Rudziniec.
3. Czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji w górę (podwyższeniu) o wartość wynikającą ze zmian średniej krajowej ceny skupu pszenicy ustalonej na podstawie dwóch kolejnych komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, poprzedzającej waloryzację czynszu dzierżawnego. W przypadku gdy z komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wynikać będzie spadek cen skupu pszenicy lub utrzymanie na dotychczasowym poziomie, stawka czynszu dzierżawnego w danym roku pozostaje bez zmian.
4. Waloryzacja czynszu, o której mowa w ust. 3 następuje z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku dzierżawy. Waloryzacja dokonywana będzie automatycznie i nie wymaga aneksu do umowy.
5. W przypadku dzierżawy rozpoczętej w trakcie roku, czynsz zostanie wyliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy w danym roku.
6. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca nie ma prawa domagać się zwrotu wartości czynszu dzierżawnego za okres pozostały do końca roku po rozwiązaniu umowy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu przelewem na konto Wydzierżawiającego: Bank Spółdzielczy w Gliwicach, Oddział Rudziniec nr : 23 8457 0008 2011 0056 9392 0003, w terminie do marca każdego roku na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT, przy czym zapłata czynszu za pierwszy rok obowiązywania niniejszej umowy w proporcjonalnej wysokości nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego po podpisaniu Umowy. Termin zapłaty faktury za pierwszy rok dzierżawy ustala się na 14 dni od daty wystawienia faktury. Za termin zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy (tj. niedochowania terminu określonego w § 3 ust. 7), Wdzierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie, w oparciu o postanowienia art. 481 § 1 K.C.

§ 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 zobowiązany jest do ponoszenia we własnym zakresie i na koszt własny wszelkich należności podatkowych oraz świadczeń publicznych i opłat przypadających z tytułu zawarcia niniejszej umowy. W zakresie podatku rolnego obowiązek płacenia podatku rolnego przez Dzierżawcę wynika z art.3 ust. 1 pkt. 4 lit. a) ustawy z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym (Dz. U. 2020r., poz. 333 ze zm.).
3. Dzierżawca oświadcza, iż Przedmiot Umowy zamierza zagospodarować do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej i przyjmuje do wiadomości, iż nie jest uprawniony do wykorzystywania Przedmiotu Umowy lub jego części do innych celów bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu dzierżawy według wszelkich zasad i prawidłowej racjonalnej gospodarki rolnej, a w szczególności:
 - a) uprawiać i zagospodarowywać grunty utrzymując je na odpowiednim poziomie kultury rolnej, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska (minimalne wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie norm w zakresie dobrej kultury rolnej zgodnej z ochroną środowiska, Dz.U. z 2015 r. poz. 344 z późn. zm.),
 - b) wykonywać prace pielęgnacyjne oraz zasilać glebę w niezbędne ilości nawozów organicznych i mineralnych zgodnie z wymaganiami agrotechniki,
 - c) wykonywać bieżącą konserwację urządzeń wodno-melioracyjnych.
5. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się :
 - a) nie wykorzystywać dzierżawionych gruntów do produkcji drzew i krzewów leśnych oraz choinek,
 - b) zachować czystość i porządek na dzierżawionym i przyległym do niego terenie, nie zanieczyszczać i nie dopuszczać do zanieczyszczeń gruntów będących Przedmiotem Umowy oraz gruntów przyległych,
 - c) poinformowania Wdzierżawiającego o potrzebie podcięcia lub wycięcia rosnących na Przedmiocie Umowy drzew i krzewów,
 - d) nie niszczyć ani nie wycinać drzew oraz krzewów owocowych, ozdobnych lub użytkowych; usunięcie drzew i krzewów może nastąpić jedynie za pisemnym zezwoleniem Wdzierżawiającego, na koszt Dzierżawcy,
 - e) stosować przepisy porządkowe oraz BHP i p-poż. obowiązujące w PGL LP i rolnictwie oraz ponosić odpowiedzialność wobec Wdzierżawiającego za szkody spowodowane nieprzestrzeganiem tych przepisów przez Dzierżawcę lub osoby którymi się posługuje.
 - f) zrezygnować z odszkodowania za uprawy zniszczone przez zwierzynę łowną.
6. Korzystanie z Przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę nie może powodować żadnych strat w gospodarstwie leśnym, jak również obniżenia użyteczności gruntów.
7. Dzierżawca na własny koszt zobowiązany jest do utrzymania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym, zapewnienia bezpieczeństwa korzystania z Przedmiotu Umowy

oraz wykonania niezbędnych napraw związanych z właściwym zagospodarowaniem Przedmiotu Umowy.

8. W czasie trwania umowy Dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo przeciwpożarowe, jak również obowiązany jest do utrzymania porządku na Przedmiocie Umowy oraz gruntach bezpośrednio przylegających.
9. Za wszelkie szkody w Przedmiocie 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 nie może zbywać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.
12. Bez pisemnej, uprzedniej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim lub oddać go w nieodpłatne używanie albo w inny sposób udostępnić.
13. Dokonywanie wszelkich zmian na gruncie (przebudowy i ulepszeń w rozwiązaniach technicznych) w odniesieniu do obiektów na gruncie objętych dzierżawą może odbywać się tylko i wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego. Zmiany te nie mogą powodować skutków wynikających z obowiązku dokonania zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę.

§ 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 2021 poz. 1326 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 żadnej odpowiedzialności za wypadki mogące zaistnieć na Przedmiocie Umowy.
2. Dzierżawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody mogące powstać w związku z korzystaniem z Przedmiotu Umowy, w tym także wobec osób trzecich.
3. 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 – będzie zobowiązany naprawić szkodę jaką Wydierżawiający poniesie z tego tytułu.

4. 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.
5. Wszelkie zdarzenia losowe w szczególności takie jak susza, powódź czy pożar itp., mogące wpłynąć na zmniejszenie ziemiopłodów, obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie kierował w stosunku do Wydierżawiającego żadnych roszczeń i okoliczności te nie będą stanowiły podstawy do obniżenia czynszu rocznego.

§ 7.

Rozwiązanie umowy

1. W przypadku niedotrzymania warunków niniejszej umowy, w tym wykorzystywania Przedmiotu Umowy w sposób odmienny od określonego niniejszą umową, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego dłuższej niż dwa miesiące licząc od terminu płatności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego terminu zapłaty.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w związku z ewentualną reprivatyzacją przedmiotu umowy, a także w sytuacji zmiany polityki gospodarczej oraz sfer działalności Lasów Państwowych powodujących konieczność jej rozwiązania.
4. Po zakończeniu dzierżawy, po uprzednim wykonaniu obowiązków opisanych w ust. 6 poniżej, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu Przedmiot Umowy w stanie nie pogorszonej w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy (Załącznik nr 3). W przypadku nieobecności Dzierżawcy lub odmowy udziału w sporządzeniu protokołu na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, przedmiotowy protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego.
5. Z chwilą zakończenia umowy dzierżawy Przedmiot Umowy będzie zdany przez Dzierżawcę w stanie zagospodarowania w myśl zasad racjonalnej gospodarki rolnej.
6. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt wszelkie nakłady oraz ulepszenia na Przedmiot Umowy, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez Dzierżawcę.
7. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 6 powyżej, we wskazanym przez Wydierżawiającego terminie, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki.
8. Wydierżawiający uprawniony jest do dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych ponad wysokość zastrzeżonej kary umownej.
9. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 6 powyżej, Wydierżawiający poza uprawnieniem do żądania zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 7, 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 Wydierżawiającego faktury VAT.
10. Dzierżawca zrzeka się względem Wydierżawiającego wszelkich roszczeń o zwrot nakładów dokonanych na Przedmiot Umowy lub zapłaty ich równowartości.

§ 8.

Dane osobowe

1. Administratorem danych osobowych jest Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Rudziniec, którego dane kontaktowe wskazane zostały w komparycji niniejszej umowy.
2. Dane przetwarzane są w celu wykonania niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b 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), dalej „RODO”.
3. Dane mogą być ujawnione pracownikom lub współpracownikom Nadleśnictwa, podmiotom udzielającym wsparcia Nadleśnictwu na zasadzie zleconych usług i zgodnie z zawartymi umowami powierzenia oraz podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.
4. Administrator danych osobowych nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
5. Dane pozyskane w związku z zawarciem umowy przetwarzane będą przez okres niezbędny do wykonania obowiązujących przepisów prawa.
6. Wykonawca posiada prawo dostępu do treści swoich danych i ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a nadto wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych.
7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak konieczne do zawarcia umowy.

§ 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. 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 „nie podjęto w terminie” będzie traktowana ze skutkiem doręczenia.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy dotyczące korzystania z gruntów rolnych w PGL Lasy Państwowe.
5. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle realizowania postanowień umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na położenie Przedmiotu Umowy.
6. Integralną częścią Umowy są załączniki wymienione w jej treści.
7. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki do Umowy:

Załącznik nr 1 – Wykaz dzierżawionych gruntów.

Załącznik nr 2 – Wrys leśnej mapy gospodarczej.

Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo – odbiorczy.