



Załącznik nr 4
do Ogłoszenia przetargu na dzierżawę gruntów rolnych
z dnia 15.04.2025 r.
zn. spr. ZG.2217.18.2025 r.

UMOWA NA DZIERŻAWĘ GRUNTU NR/2025

zawarta dnia roku w Głogźnie – pomiędzy

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Czarniejewo, z siedzibą w Głogźnie 5, 62-250 Czarniejewo, NIP 7840006043, REGON: 630011355, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Czarniejewo – Artura Łachowskiego

Zwanym w dalszej treści „**Wydzierżawiającym**” lub „**Nadleśnictwem**”,

a

Panem/Panią, zam.

PESEL:, dane teleadresowe:

zwanym w dalszej części „**Dzierżawcą**”

została zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1

(przedmiot dzierżawy)

- Wydzierżawiający oświadcza, że poniższe nieruchomości posiada w zarządzie i jest uprawniony do zawarcia umowy dzierżawy.
- Działając na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1463) i po uzyskaniu zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu – pismo znak spr. ZG.2217.1.287.2020 z dn. 15.12.2020 r., Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunt rolny Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Czarniejewo o następującej lokalizacji:

Nazwa obrębu leśnego	Oddz. Pododdz.	Leśnictwo	Gmina	Nazwa obrębu ewidencyjnego	Numer działki ewidencyjnej	Kategoria i klasa użytku z ewidencji gruntów i budynków	Pow. [ha]	Należność za dzierżawę	
								q pszenicy za 1 ha	q pszenicy za całą pow.
Razem:									

3. Przejęcie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, zawierającego wykaz nieruchomości oraz ich stan, sporządzonego i podpisanego przez obie Strony, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że miejsce, położenie, granice i powierzchnie wydzierżawianego gruntu oraz jego stan gospodarczy i przeznaczenie zna dokładnie i nie będzie wnosić z tego tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego. Tak określony grunt nazywany będzie w dalszej części Umowy **"Przedmiotem Dzierżawy"** lub **"Terenem dzierżawy"**.

§ 2

(czynsz dzierżawny)

1. Czynsz dzierżawny za Przedmiot Dzierżawy zostaje wyliczony corocznie w oparciu o cenę 1 q pszenicy ogłoszoną w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzające II półrocze roku poprzedzającego wyliczenie czynszu.
2. Czynsz dzierżawny Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego i przesłanej na adres Dzierżawcy, najpóźniej do końca lutego każdego roku, faktury VAT na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT, w terminie do dnia 31 marca każdego roku. W przypadku opóźnienia w wystawieniu i przesłaniu faktury VAT, termin zapłaty ulega przedłużeniu o ilość dni opóźnienia z wystawieniem faktury.
3. Dzierżawca nie ma prawa potrącania z czynszu żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec Wydierżawiającego (w tym za szkody wyrządzone przez zwierzynę łowną).
4. Wydierżawiający nie będzie pobierał czynszu dzierżawy według powyższych zasad na okres dłuższy niż na jeden rok naprzód.
5. W pierwszym roku obowiązywania niniejszej Umowy Dzierżawy, czynsz dzierżawny zostanie wyliczony proporcjonalnie od dnia zawarcia niniejszej Umowy do 31.12.2025 r. i płatny będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia Dzierżawcy faktury VAT.
6. Za opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu dzierżawnego, Wydierżawiający będzie naliczał ustawowe odsetki.
7. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez okres obowiązywania Umowy wszelkich należności publicznoprawnych na zasadach i w wymiarze wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności podatku rolnego oraz kosztów ewentualnych ubezpieczeń. Podatek rolny Dzierżawca wpłacać będzie na rzecz właściwego terytorialnie Urzędu Gminy.

8. Jeśli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążył by na Wydierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez Wydierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu, o której mowa w Umowie, taka zmiana nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 3

(zabezpieczenie umowy)

1. Zabezpieczenie Umowy stanowi wartość 15-miesięcznego czynszu dzierżawy wyliczona w oparciu o cenę 1 q pszenicy ogłoszoną w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 17 lipca 2020 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy za okres 11 kwartałów poprzedzających II półrocze 2024 r., która wyniosła 114,43 zł za 1 dt (q) pszenicy tj. w wysokości:
.....
2. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego całości lub części kwoty zabezpieczenia, Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania Wydierżawiającego uzupełnić zabezpieczenie o brakującą kwotę.
3. Wydierżawiający może wykorzystać zabezpieczenie w przypadku każdej należnej mu wymagalnej kwoty na podstawie Umowy. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, Wydierżawiający ma prawo przeznaczyć kwotę zabezpieczenia na pokrycie powstałych zaległości. W pozostałych przypadkach Wydierżawiający może skorzystać z zabezpieczenia jeżeli Dzierżawca nie uiści należnej Wydierżawiającemu kwoty na podstawie Umowy pomimo bezskutecznego upływu wyznaczonemu mu w tym celu dodatkowego 14-dniowego terminu.
4. Po ustaniu stosunku dzierżawy zabezpieczenie zostanie zwrócone Dzierżawcy, po potrąceniu kwot należnych Wydierżawiającemu z tytułu czynszu lub innych zobowiązań pieniężnych Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego, wynikających z Umowy, jednakże nie wcześniej niż po zgodnym z Umową zwróceniu Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu, w terminie 14 dni od wypełnienia przez Dzierżawcę wszystkich jego zobowiązań określonych powyżej.

§ 4

(sposób realizacji dzierżawy, prawa i obowiązki stron)

1. Dzierżawca bierze w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy wyłącznie w celu prowadzenia gospodarki rolnej. Dzierżawca w szczególności będzie:
 - a) uprawiać i użytkować grunt, utrzymując go na odpowiednim poziomie kultury rolnej, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska;
 - b) wykonywać prace pielęgnacyjne na użytkach zielonych oraz zasilać je niezbędnymi ilościami nawozów mineralnych, zgodnie z wymaganiami agrotechniki;
2. Dzierżawca ma w szczególności prawo:
 - a) pobierać wyhodowane (wyprodukowane) pożytki w postaci płodów rolnych;
 - b) podejmować niezbędne czynności w celu uzyskania corocznej dopłaty bezpośredniej do produkcji rolnej prowadzonej na udostępnionym gruncie w oparciu o przepisy w tym zakresie obowiązujące, w tym: gromadzenia wymaganych dokumentów, wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów oraz innych niezbędnych dokumentów na swój koszt (Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do uzyskania wymaganych dokumentów);
 - c) zarejestrować się, jako producent rolny we właściwym rejestrze.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności:
 - a) zapewnić przez cały okres trwania Umowy począwszy od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w §1 ust. 3 bezpieczeństwo pożarowe na udostępnionym terenie i zawsze przestrzegać przepisów powszechnie obowiązujących, w tym ustawy z dnia 24.08.1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 961 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz. U. z 2006 Nr 58 poz. 405 ze zm.),
 - b) utrzymać ład i porządek na Przedmiocie Dzierżawy ,
 - c) zagospodarować i użytkować Przedmiot Dzierżawy w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów oraz zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej Umowie.
 - d) stosować się do poleceń i zarządzeń Nadleśniczego Nadleśnictwa Czerniejewa i Służby Leśnej w granicach obowiązujących przepisów,
 - e) przestrzegać przepisów o szkodnictwie leśnym obowiązujących w Lasach Państwowych.
4. Dzierżawca nie ma prawa:
 - a) bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego podejmować żadnych długoterminowych zobowiązań dotyczących Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności dotyczących realizacji planów wieloletnich, w tym zobowiązań

wobec Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wynikających z uczestnictwa w programach rolno-środowiskowo-klimatycznych, rolnictwa ekologicznego, zrównoważonego rolnictwa itp.

- b) bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać Przedmiot Dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać lub ustanawiać na nim jakichkolwiek innych praw,
 - c) bez pisemnej zgody Wydierżawiającego wznosić na Przedmiocie Dzierżawy jakichkolwiek budynków, budowli, ani dokonywać innych naniesień (urządzeń, instalacji, itp.), w tym obiektów niezwiązanych z gruntem w sposób trwały,
 - d) domagać się zwrotu poczynionych nakładów na Przedmiot Dzierżawy, których celem jest utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy w należyтым stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne zabiegi agrotechniczne , zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu - a Wydierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje,
 - e) domagać się zwrotu poniesionych nakładów na Przedmiot Dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody wydierżawiającego i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu - a Wydierżawiający powyższe zwolnienie przyjmuje,
 - f) korzystać z Przedmiotu Dzierżawy w inny sposób, niż na cele rolnicze, a w szczególności Dzierżawca nie może zakładać sadów, plantacji wikliny, chmielu, choinek, krzewów owocowych, malin, truskawek, borówek itp, dokonywać zmiany przeznaczenia gruntów tj. np. łąk na grunty orne, umieszczać na dzierżawionym gruncie szop, klatek i wybiegów dla zwierząt w tym zwierząt futerkowych, wykonywać robót budowlanych, instalacji naziemnych i podziemnych,
 - g) wycinać nawet pojedynczych drzew oraz zmieniać charakteru Przedmiotu Dzierżawy.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania corocznego przeglądu Przedmiotu Dzierżawy w zakresie przestrzegania postanowień niniejszej Umowy dotyczących prawidłowości zagospodarowania i prowadzenia gospodarki na Terenie dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem gruntu oraz postanowień o których mowa w § 4 Umowy.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wejścia na Przedmiot Dzierżawy w celu m.in. wykonania prac geodezyjnych, melioracyjnych lub urządzeniowych. W przypadku modernizacji geodezyjnej działek ewidencyjnych, Wydierżawiający ma prawo do

wprowadzenia zmiany oznaczenia gruntów i zmiany powierzchni w zakresie zmiany danych ewidencyjnych.

7. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności i nie wypłaca odszkodowania za szkody wyrządzone przez zwierzynę łowną i osoby trzecie w Przedmiocie Dzierżawy.
8. Wyzierżawiający nie dopuszcza możliwości zakupu lub zamiany Przedmiotu Dzierżawy na rzecz Dzierżawcy.
9. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie wypadki oraz szkody na osobie lub mieniu, straty, w tym w pożytkach i utracone korzyści Wyzierżawiającego spowodowane z przyczyn, za które Dzierżawca ponosi choćby pośrednio odpowiedzialność z jakiegokolwiek tytułu.

§ 5

(siła wyższa)

Wszelkie wypadki losowe, noszące znamiona siły wyższej mogące wpływać na zmniejszenie wartości użytkowej Przedmiotu Dzierżawy spowodowane np.: suszą, powodzią, gradem, pożarem, szkodami wyrządzonymi przez zwierzynę lub osoby trzecie nie obciążą Wyzierżawiającego. Z tego tytułu Dzierżawca nie będzie wnosić roszczeń do Wyzierżawiającego i nie będzie domagał się z tego tytułu w szczególności odszkodowania lub obniżenia wysokości czynszu.

§ 6

(czas trwania, rozwiązanie umowy)

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia **1 maja 2025 roku do 31 grudnia 2028 roku**.
2. Strony zastrzegają możliwość wypowiedzenia Umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) konieczności przekazania Przedmiotu Dzierżawy do Krajowego Zasobu Nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r., poz. 1100) lub na inne cele wynikające z przepisów prawa;
 - b) ustanowienia form ochrony przyrody, które uniemożliwiają realizowanie celu dzierżawy;
 - c) gdy wystąpi potrzeba realizacji inwestycji celu publicznego na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę;
 - d) określonych potrzeb gospodarczych Wyzierżawiającego;

e) nieprawidłowego zagospodarowania gruntu przez Dzierżawcę.

3. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień Umowy, w szczególności określonych w § 4 Umowy.
4. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2 w przypadku gdy powstanie obowiązek wydania Przedmiotu Dzierżawy innemu podmiotowi zgłaszającemu uprawnione roszczenie reprivatyzacyjne, wynikający z prawomocnego orzeczenia sądu lub ostatecznej decyzji organu administracji publicznej.
6. W momencie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania). Miejsce spotkania, datę i godzinę dokonania tej czynności oznaczy Wydzierżawiający w piśmie wysłanym na adres Dzierżawcy.
7. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego integralną część niniejszej Umowy. Braku stawiennictwa Dzierżawcy w wyznaczonym terminie upoważnia Wydzierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu z mocą wiążącą dla obu Stron.
8. W przypadku likwidacji lub zawieszenia prowadzonej działalności przez Dzierżawcę Umowa ulega rozwiązaniu z dniem likwidacji lub zawieszenia prowadzonej działalności.
9. Z chwilą rozwiązania (wygaśnięcia) niniejszej Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia wszelkich naniesień (nakładów) dokonanych w trakcie trwania Umowy z Przedmiotu Dzierżawy oraz zobowiązany jest wydać Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania (wygaśnięcia) Umowy.
10. W przypadku w którym Dzierżawca nie usunie naniesień (nakładów) w terminie wskazanym w ust. 9 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do zwrotu kosztów poniesionych przez Dzierżawcę na wzniesienie tych naniesień (nakładów). W takim przypadku Wydzierżawiający może zlecić usunięcie nakładów osobie trzeciej, a kosztami ich usunięcia obciąży Dzierżawcę.
11. W przypadku, o którym mowa w § 6 pkt. 9 koszty naniesień ponosi Dzierżawca.

12. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy za porozumieniem Stron.

§ 7

(pozostałe postanowienia)

1. Strony Umowy zgodnie zobowiązują się do zachowania w tajemnicy postanowień niniejszej umowy.
2. Wyzierżawiający informuje, że dane osobowe Dzierżawcy, którymi dysponuje Wyzierżawiający, są przetwarzane wyłącznie w celu zawarcia i wykonywania Umowy. Dzierżawca ma prawo dostępu do swoich danych osobowych. Dane dzierżawcy w każdej chwili mogą zostać przez niego poprawione. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże niezbędne do zawarcia niniejszej Umowy. Dzierżawca wyraża zgodę na takie przetwarzania danych osobowych. Aby dane Dzierżawcy były odpowiednio chronione Wyzierżawiający stosuje wewnętrzną politykę bezpieczeństwa, z której postanowieniami można się zapoznać na stronie internetowej Wyzierżawiającego: www.czerniejewo.poznan.lasy.gov.pl oraz w siedzibie Wyzierżawiającego.
3. W celu wypełnienia obowiązku wynikającego z §2 ust. 7 Wyzierżawiający przekaze informację o Przedmiocie dzierżawy w tym, dane osobowe Dzierżawcy właściwemu terytorialnie Urzędowi Gminy.
4. Strony zobowiązane są dokonywać doręczeń korespondencji związanej z wykonywaniem Umowy (bezpośrednio lub listownie) pod adresy Stron wskazane w nagłówku niniejszej umowy, lub na inny adres wskazany w pisemnym zawiadomieniu doręczonym drugiej Stronie.
5. Wysłanie listu poleconego na adres, o którym mowa w ust. 4 powyżej, w tym także zwrot korespondencji z adnotacją o odmowie przyjęcia pisma bądź, że adresat wyprowadził się lub adresat jest nieznan - jest równoznaczne z doręczeniem pisma.
6. Umowa niniejsza przez Strony całkowicie zrozumiana, przyjęta i podpisana, sporządzona jest w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa egzemplarze Wyzierżawiający.
7. Ewentualne zmiany postanowień umowy mogą być wprowadzone w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
8. Integralną część Umowy stanowi :
 - a) Wrys mapy gospodarczej w skali z lokalizacją Przedmiotu Dzierżawy,

- b) Protokół zdawczo-odbiorczy,
- c) Klauzula Informacyjna Administratora Danych.

- 9. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 10. Spory nierozstrzygnięte w drodze negocjacji w związku z wykonywaniem umowy rozpoznawane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

.....
Wydzierżawiający

.....
Dzierżawca