

## Umowa dzierżawy nr [tutaj numer]

zawarta w dniu [data] w Babkach na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu wyrażonej pismem z dnia [data], zn. spr. [tu nr spr.], z mocą obowiązywania od [data], pomiędzy:

Skarbem Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Babki, reprezentowanym przez:

- Nadleśniczego Nadleśnictwa Babki – dr inż. Mieczysława Kasprzyka,
  - Głównego księgowego – mgr Krzysztofa Witkowskiego,
- zwanym dalej „wyzierżawiającym”,

a Pan/ią

zamieszkałą/ym/i:

zwanym (-ą) dalej „dzierżawcą”.

### § 1.

1. Wyzierżawiający oświadcza, że w jego zarządzie znajduje się grunt o pow. [pow. w m<sup>2</sup>], stanowiący ogródek działkowy o numerze [numer], stanowiący część nieruchomości o oznaczeniach geodezyjnych: nr dz. ewid. 196, obręb Garby, gm. Swarzędz, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto prowadzi księgę wieczystą nr PO2P/00046137/4, nazywany w dalszym ciągu umowy „przedmiotem dzierżawy”.

2. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia gruntu, o którym mowa w ust. 1 są mu znane i nie będzie rościć z tego tytułu żadnych roszczeń do wydzierżawiającego.

3. Stan przedmiotu dzierżawy stwierdza protokół przekazania.

### § 2.

1. Wyzierżawiający oddaje w dzierżawę, a dzierżawca przyjmuje w dzierżawę grunt, o którym mowa w § 1 umowy.

2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na cele warzywno – sadownicze oraz rekreacyjne niekolidujące z celami i zadaniami gospodarki leśnej.

### § 3.

1. Dzierżawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy. W szczególności dzierżawca zobowiązuje się do:

- używania przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, o którym mowa w § 2 ust. 2, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,

- ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym danin publicznych, w granicach w jakich ponosiłby je wydzierżawiający,
- zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z działalnością prowadzoną na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy oraz do okazania wydzierżawiającemu polisy ubezpieczeniowej na potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy,
- przestrzegania przepisów prawa dotyczących ochrony przyrody, a w szczególności zakazu niszczenia roślin, płoszenia, chwytania i zabijania zwierząt oraz zanieczyszczenia wód i gleby, a także dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy.

## 2. Dzierżawca:

- ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem wydzierżawiającego a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone podczas wykonywania umowy,
- bez zgody wydzierżawiającego nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać,
- zapewnia, że cele i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu zostaną zachowane,
- nie może prowadzić gospodarki leśnej, a w szczególności wycinać drzew i krzewów,
- zrzeka się roszczeń o naprawę szkód wyrządzonych przez faunę i florę leśną, pożar lasu, przewrócone drzewa, odłamane gałęzie, a także szkód powstałych w wyniku korzystania z leśnych dróg dojazdowych,
- nie może wznosić na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy budynków i budowli bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
- nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, ani ulepszeń, w szczególności nakładów na zagospodarowanie, adaptację, utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytym stanie oraz nakładów estetycznych,
- nie może przelewać na osoby trzecie uprawnień wynikających z niniejszej umowy,
- nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania,
- w celu zapewnienia właściwego przestrzegania ładu, porządku i czystości na dzierżawionym terenie, w tym obowiązku partycypacji w kosztach utrzymania ogrodów działkowych, przyjmuje do stosowania regulamin ogrodów działkowych „Leśna Polana” w Garbach w wersji zatwierdzonej przez wydzierżawiającego, którego odpis stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Naruszenie postanowień regulaminu, o którym mowa w ustępie 2 stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. Obowiązek dbałości o przestrzeganie ładu, porządku i czystości powierza się zarządowi ogrodów działkowych „Leśna Polana” w Garbach, który współdziała z wydzierżawiającym.

#### § 4.

1. Przedmiotu umowy nie stanowią budynki i budowle znajdujące się na dzierżawionym gruncie.

2. Dzierżawca oświadcza, że inwestorem inwestycji polegającej na budowie budynków i budowli, o których mowa w ust. 1 jest jego poprzednik prawny i na wezwanie właściwych organów zobowiązuje się doprowadzić te objekty do zgodności z wymogami ustawy - Prawo budowlane.

2. Dzierżawca oświadcza, że jest inwestorem inwestycji polegającej na budowie budynków i budowli, o których mowa w ust. 1 i na wezwanie właściwych organów zobowiązuje się doprowadzić te objekty do zgodności z wymogami ustawy - Prawo budowlane.

3. Dzierżawca:

- zobowiązuje się do pokrywania we własnym zakresie i we własnym imieniu wszelkich opłat eksploatacyjnych jakie wiążą się z korzystaniem z budynków i budowli, o których mowa w ust. 1, a w szczególności opłat za zużycie: energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków, odbiór odpadów, a także do zabezpieczenia ogrzewania zajmowanych obiektów we własnym zakresie i na własny koszt,

- oświadcza, że ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody związane z korzystaniem z budynków i budowli, o których mowa w ust. 1,

- zrzeka się wszelkich roszczeń dotyczących budynków i budowli, o których mowa w ustępie 1, w tym roszczeń o zwrot nakładów. Zrzeczenie się roszczeń o zwrot nakładów dotyczy wszelkich nakładów, w tym ulepszeń, tj. nakładów, które w chwili wydania rzeczy zwiększają jej wartość lub użyteczność, niezależnie od tego, czy zostały dokonane przez dzierżawcę, jego poprzednika prawnego, czy inny podmiot.

4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawca obowiązany jest usunąć budynki i budowle, o których mowa w ustępie 1 i przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego.

5. Dzierżawca nie może przelewać na osoby trzecie ewentualnych uprawnień lub roszczeń do budynków i budowli, o których mowa w ustępie 1, a także roszczeń do nakładów poniesionych na te budynki i budowle.

#### § 5.

Wydzierżawiający ma prawo:

- kontrolować stan przedmiotu dzierżawy oraz sposób jego wykorzystywania, a w szczególności, czy zachowywane są cele i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu.

## § 6.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę na piśmie z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem dzień 30 czerwca lub 31 grudnia danego roku.
3. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:
  - zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 Kodeksu cywilnego),
  - naruszenia przez dzierżawcę obowiązków, o których mowa § 3 i § 4 umowy.
4. Dzierżawca nie ma prawa do odszkodowania w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta.
5. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
6. W razie nieobecności dzierżawcy dzierżawca upoważnia wydzierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy.

## § 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu z góry roczny czynsz dzierżawny w wysokości:
    - [stawka] zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, co stanowi równowartość: [kwota] zł (słownie złotych: ..),
    - [stawka] zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowanej, co stanowi równowartość: [kwota] zł (słownie złotych: ..)
- w terminie do dnia 31 marca każdego roku przelewem na rachunek bankowy wydzierżawiającego podany na fakturze.
2. Do ww. kwoty doliczany będzie podatek VAT (w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu wystawienia faktury).
  3. Czynsz będzie waloryzowany z końcem każdego roku obowiązywania umowy współczynnikiem inflacji (wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych) publikowanym przez Prezesa GUS na koniec poprzedniego roku kalendarzowego.
  4. Za opóźnienie w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
  5. Dzierżawca zajmujący przedmiot dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obowiązany jest, do chwili opróżnienia przedmiotu dzierżawy, płacić miesięczne odszkodowanie w wysokości 25 procent rocznego czynszu dzierżawnego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana lub nie wygasła. Powyższe nie powoduje ponownego nawiązania umowy dzierżawy.

6. W [bieżący rok] roku czynsz naliczony zostanie proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy i płatny będzie niezwłocznie po wystawieniu przez Wyzierżawiającego faktury VAT.

#### § 8.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej, za wyjątkiem waloryzacji czynszu, o której mowa w § 7 ust. 3 umowy.
2. O ile strony pisemnie nie powiadomią się wzajemnie o zmianie adresu wszelka korespondencja wysyłana na adresy wskazane w części wstępnej umowy uznana będzie za skutecznie doręczoną.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby wydzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA