

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU LEŚNEGO NR/...../2026
(„placu do przeładunku drewna / składnicy drewna”)

Zawarta w dniu2026 roku w Strachocinie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Łądek Zdrój z siedzibą w Strachocinie 42, 57-550 Stronie Śląskie; NIP: 881-000-28-74, Regon: 931023894,

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Łądek Zdrój – Łukasza Pogońskiego, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

a.....

reprezentowaną przez ...

NIP..... REGON.....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”, zawarta została umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy części nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Łądek Zdrój, w celu użytkowania go jako „placu do przeładunku drewna / składnicy drewna” na terenie Nadleśnictwa Łądek Zdrój, według poniższego zestawienia tabelarycznego (tabela nr 1) i załącznika graficznego (zał. nr 1).

Tabela nr 1

Leśnictwo	Obręb leśny	Obręb ewid.	Działka ewid.	Użytek	Sposób zagospodarowania	Oddział	Pododdział	Powierzchnia do dzierżawy [ha] *		KW
Stronie Śląskie	Stronie Śląskie	Stronie Śląskie Miasto	770/90	Ls	Składnica drewna	90A	i	składnica nr *	*	SW1K/00055628/7

* - odpowiednie dane zostaną wypełnione w oparciu o wyniki przetargu

2. Przedmiot dzierżawy - składnica nr , oznaczona została na mapie gospodarczej Wydzierżawiającego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że granice nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy są mu znane i zobowiązuje się korzystać z gruntu w granicach wynikających z niniejszej umowy.
4. Przekazanie i zwrot dzierżawionego gruntu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego – załącznik nr 2.
5. Wydzierżawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych z dnia 22.02.2018 r. Zn. spr. DZ.2217.1.44.2018, o której mowa w art. 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku na wydzierżawienie ww. nieruchomości (wyszczególnionych w tabeli nr 1).
6. Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie ubiegał się od Wydzierżawiającego o zwrot poniesionych nakładów na utrzymanie wydzierżawianego terenu i wszelkie nakłady ponosi na własny koszt oraz ryzyko.
7. Realizacja umowy nie może naruszać przepisów prawa, w tym: w zakresie ochrony gruntów leśnych, ochrony przyrody, ochrony środowiska, prawa budowlanego, prawa cywilnego, przepisów przeciwpożarowych, przepisów o szkodnictwie leśnym, a także innych przepisów.
8. Wydzierżawiający nie dopuszcza lokalizowania na dzierżawionym terenie żadnych obiektów.
9. Dojazd do składnicy odbywa się wyłącznie drogą zlokalizowaną na terenie nieruchomości oznaczonej geodezyjnym numerem 16/3, 39/3 i 40 obręb Stronie Śląskie Miasto (według załącznika graficznego – załącznik nr 3)

§ 2

1. Roczna wysokość czynszu dzierżawnego (w roku podpisania umowy) ustalona w przetargu wynosi: zł netto.
2. W roku podpisania umowy czynsz netto za dzierżawę gruntu ustalono w wysokości zł, wyliczony proporcjonalnie do okresu, jaki pozostał do końca roku, na podstawie zaoferowanej rocznej stawki czynszu dzierżawnego za daną składnicę.
3. Czynsz dzierżawny będzie podlegać corocznej waloryzacji, na podstawie średniej ceny sprzedaży drewna wskazanej w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, według poniższych zasad:

W oparciu o stawkę czynszu dzierżawnego netto za rok za daną składnicę (obowiązująca w roku podpisania umowy) ustaloną w przetargu, o której mowa w § 2 ust. 1, zostanie wyliczony współczynnik przeliczeniowy **Wsp**, według wzoru:

$$\text{Wsp} = \text{Scz} / (\text{Cdr} \times \text{P})$$

Gdzie:

Wsp współczynnik przeliczeniowy

Scz - stawka czynszu dzierżawy

Cdr - cena 1m³ drewna obowiązująca w roku podpisania umowy, według średniej ceny drewna ogłaszanej w komunikacie GUS

P - powierzchnia dzierżawionego gruntu

Następnie według wzoru:

$$\text{Scz} = \text{Cdr} \times \text{P} \times \text{Wsp}$$

Gdzie:

Scz - stawka czynszu dzierżawy,

Cdr - cena 1m³ drewna ,

P - powierzchnia dzierżawionego gruntu,

Wsp współczynnik przeliczeniowy,

corocznie będzie waloryzowana stawka czynszu dzierżawnego, na podstawie wzrostu średniej ceny sprzedaży drewna wskazanej w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.

4. Podane stawki czynszu dzierżawnego są stawkami netto i podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości ustawowej.
5. W roku podpisania umowy czynsz dzierżawny wskazany § 2 ust. 1 płatny będzie jednorazowo przelewem w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. W następnych latach czynsz będzie płatny w czterech ratach kwartalnych, z góry za dany kwartał, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury.
7. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą elektroniczną na adres e-mail
8. Uchybienie terminu określonego w § 2 ust. 5 i ust. 6 spowoduje naliczenie odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie w transakcjach handlowych.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo aktualizowania (w trakcie obowiązywania umowy) wysokości stawek czynszu, w zależności od zmiany średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedniego, ogłaszanej corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
10. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 3 i ust. 10, a wynikająca ze zmiany średniej ceny sprzedaży 1 m³ drewna, nie wymaga zmiany treści umowy oraz nie wymaga zgody Dzierżawcy.
11. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: jako pierwsze odsetki, a następnie czynsz.
12. Podane stawki czynszu dzierżawy są stawkami netto i podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości ustawowej.
- 13. Faktury będą wystawiane zgodnie z przepisami prawa**
14. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wystawienia ich drogą elektroniczną za pośrednictwem portalu KSEF.

15. Uchybienie terminu zapłaty czynszu spowoduje naliczenie odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.
16. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o którym mowa w § 2 ust. 1 – ust. 4 Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 16) do zapłaty Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty:
- 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
 - 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
 - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.
- Równowartości kwot wyrażone w euro przelicza na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
11. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu Dzierżawy gruntów, w szczególności do uiszczania podatków określonych przepisami prawa. Przy czym za datę rozpoczęcia i zakończenia obowiązku podatkowego przyjmuje się dzień przekazania wydierżawionego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Dzierżawca jest odpowiedzialny za wszelkie skutki związane z eksploatacją przedmiotowej dzierżawy w tym za szkody i wypadki, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości w związku z działalnością Dzierżawcy
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z przyczynami niezależnymi od Wydierżawiającego np. pożar, osoby trzecie;
3. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkich ryzyk, jakie Dzierżawca uzna za konieczne
4. Wykonanie wszystkich modernizacji oraz remontów nawierzchni znajdującej się na nieruchomości wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek zdarzenia, w tym nieszczęśliwe wypadki oraz szkody powstałe w wyniku korzystania z nieruchomości i znajdujących się na niej osób, obiektów, pojazdów itp.

6. Wydierżawiający nie prowadzi stałej ochrony obiektów składnicy drewna i w związku z tym nie bierze na siebie odpowiedzialności za mienie na składnicy, w tym drewno, pojazdy itp.
7. Dzierżawca jest odpowiedzialny za przestrzeganie przepisów bhp i ponosi całkowitą odpowiedzialność za uchybienia w tym zakresie.
8. Dzierżawca zobowiązana jest utrzymywać obiekt we właściwym stanie technicznym, dbając o regularną konserwację oraz naprawy. Dzierżawca zobowiązany jest również utrzymywać przedmiot dzierżawy w czystości i porządku.
9. Dzierżawca zobowiązana jest na własny koszt i ryzyko do ośnieżania dzierżawionej składnicy i dojazdu do niej w obszarze nieruchomości oznaczonej geodezyjnym numerem 770/90 obręb Stronie Śląskie Miasto.
10. Wydierżawiający ma obowiązek odsnieżania drogi dojazdowej do składnicy, zlokalizowanej na terenie nieruchomości oznaczonej geodezyjnym numerem 16/3, 39/3 i 40 obręb Stronie Śląskie Miasto. Załącznik nr 3 określa przebieg drogi odsnieżanej.

§ 4

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) istotnie narusza postanowienia zawarte w § 2, 3, 5, niniejszej umowy;
 - b) nie uiszcza czynszu dzierżawy w terminie, a opóźnienie trwa dłuższej niż 14 dni
 - c) zajmuje grunty Wydierżawiającego niestanowiące przedmiotu dzierżawy.
2. Każda ze stron może, z zachowaniem 3 - **miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem** na koniec miesiąca kalendarzowego, rozwiązać umowę bez podania przyczyny.
3. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 4 ust. 1 następuje ze skutkiem natychmiastowym. Przy czym Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o rozwiązaniu umowy.
4. Wypowiedzenie umowy, o którym mowa w § 4 ust. 2 składa się w formie pisemnego oświadczenia strony (pod rygorem nieważności).
5. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron, wyrażonym na piśmie, pod rygorem nieważności.
6. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego) zwrócić przedmiot umowy Wydierżawiającemu, w stanie niepogorszonym. Przekazanie gruntu Wydierżawiającemu potwierdzone zostanie protokołem o którym mowa w § 1 ust. 4.
7. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 6, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu Dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Wydierżawiającego. Okres naliczania odszkodowania będzie liczony od dnia następnego po dniu o którym mowa w ust. 6 do dnia faktycznego przekazania gruntów Wydierżawiającemu (wskazanego w protokole o którym mowa w § 1 ust. 4).

§ 5

1. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem, użyczać lub w inny sposób przekazywać osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca nie może przelać bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności praw, obowiązków oraz wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.
3. Dzierżawca nie może bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydierżawiającego wznosić na dzierżawionych gruntach jakichkolwiek urządzeń oraz budynków lub budowli.
4. Dzierżawca nie może bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydierżawiającego zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionego gruntu.
5. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.

§ 6

1. Wydierżawiający ma prawo wstępu na wydierżawiony grunt i jego kontroli. Wszelkie stwierdzone przez Wydierżawiającego uchybienia w przedmiocie i sposobie użytkowania dzierżawionych nieruchomości, Dzierżawca jest zobowiązany usunąć niezwłocznie na własny koszt.
2. Oszacowanie szkód zostanie dokonane w protokole spisany w obecności przedstawiciela Wydierżawiającego i Dzierżawcy. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie się uchylał od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający sporządzi protokół jednostronnie.

§ 7

Wszelkie zmiany treści, postanowień niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem waloryzacji czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 2 ust. 3, ust. 10 i ust. 11 umowy.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy szczególne.

§ 9

Spory mogące wyniknąć na tle obowiązywania niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

§ 10

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym po dwa egzemplarze dla każdej ze Stron.

§ 11

Załączniki:

1. Mapa z zaznaczoną wydzierżawianą składnicą.
2. Protokół przekazania-przejęcia dzierżawionych nieruchomości
3. Mapa z zaznaczoną drogą dojazdową do składnicy

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: