

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI nr ZG.2217.1.111.2026

Zawarta w dniu r. w Brodnikach pomiędzy:

1/ Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Gryfice,
Brodniki ul. Osada Zdrój 1, 72-300 Gryfice

NIP 857-020-69-49, REGON 810539120

reprezentowanym przez:

..... - Nadleśniczego Nadleśnictwa Gryfice
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

2/

zwanym dalej „DZIERŻAWCĄ”

Zwanymi w dalszej części umowy łącznie „Stronami”

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że z mocy prawa jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa opisanej w §1 nieruchomości oraz że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
3. Podstawą zawarcia niniejszej umowy dzierżawy (dalej „Umowa”) jest zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia 21.06.2022 r. znak ZS.2217.1.236.2022.
4. Wydierżawiający wydierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty o łącznej powierzchni 0,1000 ha

Obręb leśny	Oddział / Pododdział	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Rodzaj Użytku	Powierzchnia do dzierżawy (ha)
Gryfice	54h	Rewal	Pogorzelica	54/5	Bz	0,1000

(zwane łącznie w dalszej części umowy „Przedmiotem Dzierżawy”) będące własnością Skarbu Państwa i pozostający w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfice.

5. W przypadku zmiany oznaczenia przedmiotu dzierżawy wynikającej z podziału działki lub oznaczenia oddziału leśnego zmiana taka będzie podana do wiadomości Dzierżawcy w ten sposób, że Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę w ciągu 30 dni od zaistnienia przedmiotowych zmian z podaniem ich przyczyny bez potrzeby aneksowania umowy dzierżawy.
6. Przedmiot Dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na wyrysie z mapy gospodarczej i numerycznej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
7. Protokolarne przejęcie-przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi pisemnie w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż w terminie 14 dni od podpisania Umowy. Określony w zdaniu pierwszym protokół zdawczo-odbiorczy po sporządzeniu będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Osobą upoważnioną ze strony Wydierżawiającego do przekazania gruntu jest leśniczy leśnictwa Mrzeżyno p. Paweł Poluszyński (tel. 603 183 355).
8. Wydierżawiający informuje, że przedmiot dzierżawy znajduje się w graniach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzski Pas Nadmorski, kod obszaru PLH 320017, rodzaj ochrony dyrektywa siedliskowa.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy o pow. 0,1000 ha z przeznaczeniem do zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal dla miejscowości Pogorzelica na cele: teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntu na cel określony w ust. 1 w bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych i oświadcza, że w razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Wydierżawiającego wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do2046 r.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 4

1. Strony w drodze przetargu ustaliły kwotę rocznego czynszu dzierżawnego w następującej wysokości: zł netto (słownie: 00/100 netto).
2. Dzierżawca zapłaci kwotę czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT w obowiązującej wysokości w terminie 30 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Faktura zostanie wystawiona do dnia 30 kwietnia każdego roku, z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.

3. Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić czynsz dzierżawny za okres od do w wysokości zł netto w terminie 30 dni od wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Termin wystawienia faktury ustala się do 30 dni od daty podpisania umowy.
4. Płatności zostaną zrealizowane przelewem na konto podane przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający wystawi faktury przywołując nr umowy i datę jej zawarcia.
5. Za spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę Strony uznają dzień uznania przez bank rachunku Wydierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia z płatnością czynszu, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych bez dodatkowego wezwania.
7. Kwota czynszu określona w ust. 1, będzie, co roku waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (dalej wskaźnik waloryzacji) ogłaszany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Strony ustalają, że pierwsza waloryzacja będzie dotyczyła czynszu za rok 2027 i będzie dokonana w oparciu o wskaźnik waloryzacji za rok 2026. W każdym przypadku czynsz po waloryzacji nie może być niższy niż czynsz za rok ubiegły.
8. Podwyżka czynszu wynikająca z jego waloryzacji w danym roku kalendarzowym będzie podana do wiadomości Dzierżawcy w ten sposób, że Wydierżawiający wystawi fakturę VAT na nową wartość czynszu obliczoną z zastosowaniem wskaźnika waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu w sposób tu opisany nie wymaga zmiany Umowy Dzierżawy i zyskuje skutek prawny z chwilą doręczenia Dzierżawcy faktury VAT na nową wysokość czynszu.

§5

1. Niezależnie od opłat wymienionych w § 4, Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez okres trwania Umowy wszelkich świadczeń publiczno-prawnych mogących powstać w związku z Przedmiotem Dzierżawy, w tym podatków.
2. W przypadku zmiany przepisów podatkowych lub ich interpretacji określających Wydierżawiającego jako płatnika podatku, stawka czynszu netto zostanie zmieniona o wysokość tego podatku bez potrzeby aneksowania umowy.
3. W przypadku wydania w stosunku do Wydierżawiającego ostatecznej albo wykonalnej decyzji podatkowej określającej wysokość zobowiązania podatkowego za przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu dodatkowe wynagrodzenie w wysokości równowartości podatku zapłaconego przez Wydierżawiającego na rzecz organu podatkowego (wraz z ewentualnymi odsetkami i kosztami ubocznymi), powiększone o podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury.

4. Podstawę do obciążenia Dzierżawcy wynagrodzeniem wskazanym w ust. 3 będzie stanowiła decyzja podatkowa, którą Wydierżawiający załączy do faktury VAT. Faktura Vat zostanie wystawiona w terminie do 30 dni od daty doręczenia Wydierżawiającemu decyzji podatkowej, o której mowa wyżej. Termin płatności faktury VAT będzie wynosił 21 dni od daty wystawienia faktury.

§6

1. Strony mogą z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
2. Wydierżawiający ma prawo także do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) przekraczającego okres miesięczny opóźnienia w zapłacie czynszu przez Dzierżawcę
 - 2) oddania Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę, najem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie prawnej;
 - 3) używania Przedmiotu Dzierżawy w sposób:
 - a) sprzeczny z postanowieniami niniejszej Umowy;
 - b) naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody;
 - 4) wystąpienia innych okoliczności niezależnych od Wydierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania Umowy, między innymi związane z wejściem w życie przepisów o restryktywizacji.
3. Wypowiedzenie umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 2 powinno być poprzedzone wezwaniem do zaniechania naruszeń umowy i/lub przywrócenia stanu zgodnego z umową w wyznaczonym terminie. Wypowiedzenie jest możliwe o ile wezwanie takie nie spowoduje usunięcia naruszenia.
4. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie ani zwrot nakładów przez niego poniesionych.

§7

1. Po ustaniu Umowy, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż 14 dni od ustania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu protokolarnie Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, z zachowaniem przysługującego Wydierżawiającemu prawa do wynagrodzenia w wysokości równowartości ostatnio płaconego czynszu za wzmiankowany okres posiadania Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę po ustaniu Umowy. Protokół, po jego sporządzeniu, będzie stanowił załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Usunięcie naniesień i zainstalowanych urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego Przedmiotu Dzierżawy, wymaga uzgodnień Stron niniejszej Umowy, a koszt usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego w całości obciąża Dzierżawcę. Wszelkie prace związane z czynnościami określonymi w zdaniu poprzedzającym muszą być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie usunie zainstalowanych naniesień i urządzeń w terminie określonym w §7 ust. 1 Wydierżawiający ma prawo usunięcia naniesień i urządzeń na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. Po upływie terminu wyznaczonego na zwrot Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca uiszcza Wydierżawiającemu:
 - 1) Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu,
 - 2) karę umowną za niedokonanie zwrotu przedmiotu dzierżawy lub nieusunięcie naniesień z ust. 1 i 2 w wysokości kwoty czynszu dzierżawnego ostatnio płaconego, obliczoną proporcjonalnie do liczby dni zwłoki w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy.
5. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wydierżawiającego roszczenie o zwrot jakichkolwiek kosztów, nakładów i utraconych korzyści na dzierżawioną nieruchomość czy odszkodowań w związku z urządzeniami i naniesieniami usuniętymi w myśl niniejszego paragrafu, bądź pozostawionymi przez Dzierżawcę na gruncie, za zgodą Wydierżawiającego.

§ 8

1. Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy
 - 1) winno odbywać się w sposób nienaruszający przepisów ustaw i rozporządzeń:
 - a) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
 - b) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - c) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
 - d) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;
 - e) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków;
 - f) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia, jako obszary Natura 2000;
 - g) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
2. Niedozwolone jest korzystanie z gruntów dla innych celów niż określone w niniejszej Umowie.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest:

1. zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe na dzierżawionym terenie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. o ochronie przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
2. korzystać z Przedmiotu Dzierżawy należącego do obszaru Natura 2000 w sposób zapewniający przestrzeganie zapisów projektu planu zadań ochronnych albo projektu planu ochronnego dla danego

obszaru Natura 2000, oraz odpowiednio planu zadań ochronnych albo planu ochronnego – po ich ustanowieniu, a w szczególności przestrzegać zakazu wypalania traw, wydobywania torfu, penetrowania siedlisk ptaków przez ludzi i zwierzęta domowe oraz utylizować i odprowadzać wszelkie odpady i ścieki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3. do skutecznego zapobiegania powstawania i rozprzestrzeniania się pożarów w lasach i bezpośrednio do nich przylegających.
4. utrzymywać ład i porządek na dzierżawionym gruncie oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
5. stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów;
6. zapewnić Wydierżawiającemu swobodne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w celu prowadzenia gospodarki leśnej do czasu wyłączenia gruntu z produkcji leśnej.

§ 10

1. Dzierżawca nie ma prawa:

- 1) oddać Przedmiotu Dzierżawy osobom trzecim w posiadanie, o którym mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na jakiegokolwiek podstawie prawnej;
- 2) przeznaczyć gruntów na inne cele niż określone postanowieniami niniejszej Umowy;
- 3) korzystać z pożytków naturalnych w postaci drewna;
- 4) uszkadzać drzew i krzewów oraz runa leśnego;
- 5) umieszczać reklamy, szyldów oraz innych oznaczeń na Przedmiocie Dzierżawy.

§ 11

1. Nakłady konieczne na Przedmiot Dzierżawy, utrzymujące Przedmiot Dzierżawy w stanie zdatnym do użytku obciążają w całości Dzierżawcę.
2. Dzierżawca uprawniony będzie do dokonywania na własny koszt i ryzyko nakładów użytecznych na Przedmiocie Dzierżawy. Przed dokonaniem powyższych nakładów Dzierżawca zobowiązany jest uzgodnić z Wydierżawiającym zakres i koszt planowanych prac, przedstawiając stosowne propozycje na piśmie wraz z niezbędną dokumentacją.
3. Wydierżawiający w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania propozycji opisanych w ust. 2 zgłosi swoje uwagi. Niezgłoszenie przez Wydierżawiającego uwag w tym terminie jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na wykonanie przez Dzierżawcę prac zgodnie z przedłożoną propozycją. Jednakże akceptacja propozycji nie zwalnia Dzierżawcy z odpowiedzialności w przypadku, gdy prace zostaną wykonane niezgodnie z prawem, zasadami sztuki budowlanej, technicznej lub obowiązującymi normami.

4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu lub osobom trzecim w czasie wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 do 3 powyżej. W czasie wykonywania prac Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić przestrzeganie przepisów BHP, ppoż. i sanitarnych. Prace powinny być wykonywane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje oraz właściwie ubezpieczone.
5. Dzierżawca będzie realizował prace opisane w niniejszym paragrafie w sposób niepowodujący szkód dla Wydierżawiającego oraz osób, który nie będzie ponad przeciętną miarę zakłócał działalności nieruchomości sąsiadujących.
6. Dzierżawca zezwala Wydierżawiającemu na inspekcję prac objętych niniejszym paragrafem.
7. W sytuacji, gdy wykonywane prace będą wymagały sporządzenia odpowiedniej dokumentacji powykonawczej, wówczas Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu kopię takiej dokumentacji w terminie 30 dni od daty zakończenia prac.
8. Postanowienia ustępów poprzedzających stosuje się także do wszelkich nowych (innych niż istniejące) naniesień na gruncie zamierzonych do realizacji przez Dzierżawcę. W takim przypadku Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zgodność inwestycji z przepisami obowiązującego prawa.

§12

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania w każdym czasie kontroli sposobu wykonywania Umowy, potwierdzonej protokołem kontroli, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej Umowy.

§ 13

1. Dzierżawca pokrywa szkody, jakie mogą powstać w czasie używania Przedmiotu Dzierżawy, w gruncie, w przyległych drzewach, krzewach itp. roślinności lub szkody dla osób trzecich oraz straty zaistniałe na skutek nieprzestrzegania niniejszej Umowy, spowodowane działaniami Dzierżawcy bądź osób trzecich.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokolarnie, wspólnie przez Strony, a gdyby Dzierżawca uchylał się od spisania protokołu, Wydierżawiający będzie uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie wyceny licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

§ 14

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki i szkody poniesione przez Dzierżawcę lub inne osoby przebywające na Przedmiocie Dzierżawy, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego, które mogą zaistnieć na skutek oddziaływania czynników biotycznych i abiotycznych środowiska w trakcie korzystania z Przedmiotu Dzierżawy.

§ 15

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia budynków, obiektów znajdujących się na Przedmiocie Dzierżawy powstałe w związku z działaniami osób trzecich oraz za szkody powstałe na skutek działania sił przyrody, w tym zwierzyny leśnej.

§ 16

Wszelkie zmiany Umowy, jej wypowiedzenie oraz rozwiązanie za porozumieniem Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Wszelkie spory związane z realizacją lub interpretacją niniejszej umowy podlegać będą rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy terytorialnie dla Wydierżawiającego.

§ 19

Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach wraz z załącznikami, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1. Wrys z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:750

Załącznik nr 2. Protokół zdawczo - odbiorczy z dnia

Załącznik nr 3 Protokół zdawczo-odbiorczy po ustaniu umowy.

Wydierżawiający

Dzierżawca