

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR.....

Zawarta w dniu r. pomiędzy

1/ Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Gryfice
z siedzibą w Gryficach (72-300), Osada Zdrój1,

NIP-857-020-69-49, REGON 810539120 reprezentowanym przez:

-

zwanym dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a

2/

NIP, REGON, KRS

Reprezentowanym przez:

-

zwanymi dalej „DZIERŻAWCĄ”.

Zwanymi w dalszej części umowy łącznie „Stronami”

§1

1. 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.
2. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty leśne (Ls) o łącznej powierzchni 0,2000 ha na które składają się:

Obręb leśny	Oddział	Rodzaj gruntu	Działka ewidencyjna	Gmina	Obr. ewidencyjny	Powierzchnia dzierżawy (ha)
Gryfice	54-F	Ls	54/5	Rewal	Pogorzelica	0,2000

(zwany w dalszej części „Przedmiotem Dzierżawy”) będący własnością Skarbu Państwa i pozostające w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfice.

3. Przedmiot Dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na wyrzysie z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Grunty, o których mowa w ust. 2 znajdują się w obszarze NATURA 2000 Trzebiatowsko – Kołobrzeski Pas Nadmorski (PLH 320017).
5. W przypadku zmiany oznaczenia przedmiotu dzierżawy wynikającej z podziału działki lub oznaczenia oddziału leśnego zmiana taka będzie podana do wiadomości Dzierżawcy ten sposób, że Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę w ciągu 30 dni od zaistnienia przedmiotowych zmian z podaniem ich przyczyn bez potrzeby aneksowania umowy dzierżawy.
6. Protokolarne przejęcie - przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi pisemnie w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy.
Określony w zdaniu pierwszym protokół zdawczo - odbiorczy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy o pow. 0,2000 ha z przeznaczeniem do zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal dla miejscowości Pogorzelica na cele: teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania w terminie 6-ciu miesięcy od dnia podpisania umowy do uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowych gruntów z produkcji leśnej w

rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w przypadku nie dopełnienia tego obowiązku umowa ulega rozwiązaniu. Do czasu uzyskania ostatecznej decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowych gruntów z produkcji leśnej nie mogą być wykonywane żadne roboty budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane..

3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntu, na określony w §2 ust.1 cel bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych i oświadczenia, że w razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Wydierżawiającego, Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości. .

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 4

1. Strony, w drodze przetargu ustaliły kwotę rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł netto, (słownie:), netto.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz dzierżawny za okres od do w kwocie zł netto w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Termin wystawienia faktury ustala się do 30 dni od daty podpisania umowy.
3. Dzierżawca zapłaci kwotę czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT w obowiązującej wysokości w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Faktura zostanie wystawiona do dnia 30 kwietnia każdego roku.
4. Płatność kwoty określonej w ust. 1 będzie realizowana przelewem na konto podane przez Wydierżawiającego, z przywołaniem w niej numeru i daty niniejszej Umowy.
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 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 2023 i będzie dokonana w oparciu o wskaźnik waloryzacji za rok 2022. 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 określających Wydierżawiającego jako płatnika podatku, stawka czynszu zostanie zmieniona o wysokość tego podatku bez potrzeby aneksowania umowy.

§6

1. Strony mogą z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Wyzierżawiający ma prawo także do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) przekraczającego okres 3-miesięcznego 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) sprzeczny z postanowieniami zgody, o której stanowi § 1 ust.1 Umowy,
 - c) naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody;
 - 4) wystąpienia innych okoliczności niezależnych od Wyzierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania Umowy, między innymi związane z wejściem w życie przepisów o reparytacji.
3. 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 w ostatecznym terminie określonym przez Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu protokolarnie Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, po usunięciu naniesień i instalacji stanowiących własność Dzierżawcy z zachowaniem przysługującego Wyzierżawiającemu prawa do 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.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie usunie zainstalowanych naniesień i urządzeń w terminie określonym w §7 ust. 1 Wyzierżawiający ma prawo usunięcia naniesień i urządzeń na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. Po upływie terminu wyznaczonego na zwrot Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca uiszcza Wyzierżawiającemu:
 - 1) Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu,
 - 2) karę umowną za niedokonanie zwrotu przedmiotu dzierżawy lub nieusunięcie instalacji zgodnie z ust.1 i 2 w wysokości dwukrotności kwoty czynszu dzierżawnego ostatnio płaconego, obliczoną proporcjonalnie do liczby dni zwłoki w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy.
5. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wyzierżawiającego roszczenie o zwrot jakichkolwiek kosztów nakładów czy odszkodowanie w związku z urządzeniami i naniesieniami usuniętymi w myśl niniejszego paragrafu, bądź pozostawionymi przez Dzierżawcę na gruncie, za zgodą Wyzierżawiającego.

§ 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) Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustalenia planu zadań ochrony dla obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski PLH 320017 (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2014r. poz. 1657)
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 Wydzierżawiającemu swobodne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w celu prowadzenia gospodarki leśnej.
7. Dzierżawca po uzyskaniu ostatecznej decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowych gruntów z produkcji leśnej uzgodni z Leśniczym Leśnictwa Mrzeżyno ewentualne usunięcie rosnących drzew. Wycinki należy dokonać pod nadzorem leśniczego na koszt Dzierżawcy a pozyskane drewno pozostaje własnością Nadleśnictwa Gryfice.

§ 10

1. Dzierżawca nie ma prawa:

- 1) oddać Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie prawnej przeznaczyć gruntów na inne cele niż cele określone postanowieniami niniejszej Umowy.
- 2) uszkadzać drzew i krzewów oraz runa leśnego.

§ 11

Wydzierżawiający 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.

§ 12

1. Nakłady konieczne na Przedmiot Dzierżawy, utrzymujące Przedmiot Dzierżawy w stanie zdatnym do użytku obciążają w całości Dzierżawcę.
2. Dzierżawca po uzyskaniu ostatecznej decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów stanowiących przedmiot dzierżawy z produkcji leśnej uprawniony jest na własny koszt i ryzyko nakładów użytecznych na Przedmiocie Dzierżawy. Przed dokonaniem powyższych nakładów Dzierżawca zobowiązany uzgodnić z Wydzierżawiającym zakres i koszt planowanych prac, przedstawiając stosowne propozycje na piśmie wraz z niezbędną dokumentacją.
3. Wydzierżawiający w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania propozycji opisanych w ust.2 zgłosi swoje uwagi. Niezgłoszenie przez Wydzierżawiającego uwag w tym terminie jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na wykonanie przez Dzierżawcę prac zgodnie z przedłożoną propozycją. Jednakże akceptacja propozycji nie zezwala Dzierżawcy z odpowiedzialności w przypadku, gdy prace zostaną wykonane niezgodnie z prawem, zasadami sztuki technicznej lub obowiązującymi normami. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania we własnym zakresie wszystkich zezwoleń związanych z wykonaniem prac oraz pozwoleń na użytkowanie, o ile będzie wymagane dla danego obiektu.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu 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 wykonane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje oraz właściwe ubezpieczenie.
5. Dzierżawca będzie realizował prace opisane w niniejszym paragrafie w sposób niepowodujący szkód dla Wydzierżawiającego oraz osób, który nie będzie ponad przeciętną miarę zakłócał działalności nieruchomości sąsiadujących.
6. Dzierżawca zezwala Wydzierżawiającemu na inspekcję prac objętych niniejszym paragrafem.
7. W sytuacji, gdy wykonane prace będą wymagały sporządzenia odpowiedniej dokumentacji powykonawczej, wówczas Dzierżawca przekaże Wydzierżawiającemu kopię takiej dokumentacji w terminie 30 dni od daty zakończenia prac.
8. Postanowienia 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.

§ 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 uprawnionego 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 naniesień stanowiących własność Dzierżawcy oraz gruntu powstałe na skutek działania 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. Wyrys z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:5.000

Załącznik nr 2. Protokół zdawczo - odbiorczy z dnia

Wydierżawiający

Dzierżawca