

Regulamin
wydzierżawiania, wynajmowania oraz udostępniania nieruchomości
stanowiących własność Skarbu Państwa pozostających w zarządzie
Nadleśnictwa Komańcza.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

1. Wyłonienie dzierżawcy lub najemcy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Komańcza następuje co do zasady w drodze przetargowej z wyłączeniem ust. 2 i 3 niniejszego Rozdziału Regulaminu.
2. Zasady określone w niniejszym Regulaminie nie dotyczą najmu lokali mieszkalnych na rzecz pracowników Lasów Państwowych.
3. Nie wymaga się przeprowadzenia przetargu w przypadkach:
 - 1) przedłużenia umów uprzednio zawartych, na rzecz podmiotu, który wybudował na gruncie Nadleśnictwa Komańcza tymczasowy obiekt budowlany lub na rzecz następcy prawnego takiej osoby;
 - 2) na cele rolniczo ogrodnicze lub urządzenia ogródka przydomowego;
 - 3) w celu urządzenia dojazdu tymczasowego do budowy;
 - 4) w celu ustawienia tablic reklamowych lub informacyjnych lub innego elementu reklamowego;
 - 5) na rzecz jednostek samorządowych i Skarbu Państwa;
 - 6) na rzecz podmiotów zamierzających prowadzić na dzierżawionym gruncie działalność niezarobkową w tym oświatową, kulturalną i opiekuńczą;
 - 7) dzierżawy nieruchomości przeznaczonych na cele gospodarki łowieckiej (poletka łowieckie);
 - 8) w przypadku, o którym mowa w ust. 8 Rozdziału II Regulaminu;

- 9) gdy co najmniej dwa przetargi na dzierżawę lub najem tej samej nieruchomości nie zostały rozstrzygnięte;
 - 10) gdy jest to uzasadnione okolicznościami faktycznymi, a brak jest innych podmiotów zainteresowanych dzierżawą lub najmem nieruchomości.
4. Stawka czynszu może być ustalona:
- 1) dla nieruchomości przeznaczonych na cele rolnicze w formie decyzji Nadleśniczego.
 - 2) dla innych nieruchomości - odpowiednio stosując stawki dzierżawy lub najmu za dany rodzaj nieruchomości (sposób jej wykorzystywania) określone w uchwałach rady gminy w zasięgu terytorialnego działania Nadleśnictwa Komańcza.
5. Przy ustalaniu stawek czynszu należy brać pod uwagę w szczególności cele na jakie wydzierżawiana lub wynajmowana jest nieruchomość, lokalizacja nieruchomości, dostęp do drogi publicznej, etc.
6. Przedłużanie umów dzierżawy lub najmu może nastąpić na wniosek wydzierżawiającego lub najemcy ze względu na interes społeczny, poniesione nakłady, etc. jedynie na czas określony np. czas obowiązywania pakietu rolno-środowiskowego itp. zgodnie ze stawkami ustalonymi w formie decyzji Nadleśniczego dla powierzchni do 1 ha. Stawka czynszu dzierżawnego dla powierzchni powyżej 1 ha będzie średnią kwotą uzyskaną z przetargów w pierwszym kwartale 2017 roku. Wniosek o przedłużenie może dotyczyć tylko umów obowiązujących do końca roku 2016.
7. Przy ustalaniu stawek czynszu na pozyskanie kopalin obowiązują zasady określone w zarządzeniu Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych nr 77 z dnia 01 grudnia 2009 r. znak sprawy ZS-P210/20/1/2009 w sprawie wprowadzenia wytycznych kształtowania stawek czynszu za dzierżawę gruntów na potrzeby eksploatacji kopalin.
8. W przypadku wyłaniania dzierżawcy lub najemcy w drodze przetargu stawkę wywoławczą ustala Nadleśniczy w decyzji. Ustalanie stawek wywoławczych następuje z odpowiednim zastosowaniem zasad określonych w ust. 4 i ust. 5 niniejszego Rozdziału Regulaminu.

9. W uzasadnionych przypadkach (np. określonych w ust. 3 pkt. 6, 7 niniejszego Rozdziału Regulaminu oraz ust. 3 Rozdziału IV Regulaminu) Nadleśniczy może obniżyć stawki czynszu, ustalone z zastosowaniem ust. 4 i ust. 5 niniejszego Rozdziału Regulaminu maksymalnie o 50 %.
10. Czynsz podlega corocznej waloryzacji w oparciu o dodatni wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego po zakończeniu każdego roku kalendarzowego. W uzasadnianych przypadkach można zastosować inny wskaźnik waloryzacji czynszu.
11. Umowy wymagają konsultacji z adwokatem lub radcą prawnym świadczącym pomoc prawną na rzecz Nadleśnictwa Komańcza.
12. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy wymaga zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, o której mowa w art. 39 ustawy o lasach. Zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych na najem lub dzierżawę nieruchomości wymagana jest przed przystąpieniem przez Nadleśnictwo Komańcza do organizowania przetargu na najem lub dzierżawę nieruchomości.
13. Przekazanie oraz przejęcie nieruchomości po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Wzór protokołu zdawczo - odbiorczego stanowi załącznik nr 5 do Regulaminu.
14. Każda umowa będzie zawierana w formie pisemnej i powinna zawierać co najmniej następujące postanowienia:
 - 1) właściwe określenie stron umowy, a w przypadku, gdy stroną umowy będzie przedsiębiorca do umowy należy załączyć wydruk z CEIDG lub CI KRS dotyczący tego podmiotu;
 - 2) określenie przedmiotu umowy;
 - 3) wysokość czynszu, sposób i termin jego zapłaty oraz zasady waloryzacji czynszu;
 - 4) czas trwania umowy;
 - 5) określenie stanu przedmiotu umowy w jakim jest przekazywany i w jakim ma zostać zwrócony po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu;
 - 6) określenie okresu wypowiedzenia liczonego pełnymi miesiącami kalendarzowymi;

- 7) postanowienie o możliwości rozwiązania i wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony w ściśle określonych przypadkach,
 - 8) postanowienie o możliwości rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w ściśle określonych przypadkach.
15. W przypadku realizacji inwestycji liniowych i prac remontowych na nieruchomościach Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Komańcza zawarcie umowy wymaga uwzględnienia wytycznych RDLP w Krośnie zawartych w piśmie z dnia 03.01.2012 r. znak ZZ-210-2/11 w sprawie udostępniania gruntów na czas realizacji inwestycji liniowych i prac remontowych.
16. Wzory umów stanowiących załączniki do Regulaminu mogą być dostosowane do aktualnych potrzeb gospodarczych Nadleśnictwa Komańcza.

Rozdział II. Nieruchomości przeznaczone na cele rolnicze

1. Nieruchomości rolne stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Komańcza mogą być wydierżawiane. Wydierżawieniu podlegają również nieruchomości inne niż rolne ale mogące być przeznaczone na cele rolnicze.
2. Dzierżawie, o której mowa w ust. 1 niniejszego Rozdziału Regulaminu, mogą podlegać nieruchomości rolne nieprzydatne Nadleśnictwu Komańcza po zaspokojeniu potrzeb wynikających z realizacji § 16 Ponadzakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla pracowników PGL LP (deputaty).
3. W przypadku deputatów umowy bezpłatnego korzystania zawierane są na wniosek osoby uprawnionej.
4. Umowa bezpłatnego korzystania z nieruchomości rolnej dotyczy wyłącznie użytków rolnych oznaczonych wg rodzaju użytku gruntowego jako grunty orne (R), sady (S), łąki trwałe (Ł), pastwiska trwałe (Ps) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U.2016 r. poz. 1034).

5. Na gruntach będących przedmiotem umowy bezpłatnego korzystania (deputat) można zlokalizować pasiekę po uprzedniej zgodzie Nadleśniczego na jej posadowienie.
6. Zawarcie umowy wymienionej w ust. 3 niniejszego Rozdziału Regulaminu nie wymaga zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, o której mowa w art. 39 ustawy o lasach.
7. W przypadku przekroczenia limitu powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych na deputat, o której mowa w § 16 ust. 1 i 2 Ponadzakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla pracowników PGL LP mają zastosowanie przepisy o dzierżawie gruntów rolnych.
8. W przypadku wydzierżawiania nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha dla jednego podmiotu umowy zawierane są w trybie bezprzetargowym na wniosek zainteresowanego podmiotu. Gdy wnioskowana powierzchnia jest większa niż 1 ha Nadleśnictwo dokonuje wyłonienia dzierżawcy w drodze przetargu.
9. Wzór umowy bezpłatnego korzystania (deputat rolny) stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
10. Wzór umowy dzierżawy na cele rolne stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu.

Rozdział III. Nieruchomości przeznaczone na cele gospodarki łowieckiej, (poletka łowieckie)

1. Umowy dzierżawy nieruchomości na cele związane z prowadzeniem gospodarki łowieckiej (poletka łowieckie) zawierane są na wniosek koła łowieckiego, z zastrzeżeniem, że pierwszeństwo przy zawarciu umowy ma koło łowieckie, w którego zasięgu terytorialnym leży nieruchomość mająca być przedmiotem umowy.
2. Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości na cele związane z prowadzeniem gospodarki łowieckiej (poletka łowieckie) jest możliwe tylko w takich przypadkach, gdy nie spowoduje to utrudnień lub ograniczeń w prowadzeniu gospodarki rolnej/leśnej, jak również nie może ograniczać prawa Nadleśnictwa Komańcza do korzystania z nieruchomości. Istotne potrzeby wykorzystania nieruchomości przez Nadleśnictwo Komańcza (np.

konieczność przejazdu, zajęcie gruntu w celu obalania drzew i wyróbki sortymentów itp.) powinny zostać indywidualne określone dla każdej nieruchomości.

3. Ramowy wzór umowy dzierżawy nieruchomości na cele związane z prowadzeniem gospodarki łowieckiej (poletka łowieckie) stanowi załącznik nr 3a do regulaminu.

Rozdział IV. Zasady udostępniania nieruchomości w celu lokalizacji pasiek

1. Zgodnie z art. 27 pkt 4 ustawy o lasach lokalizacja pasiek w lasach stanowiących własność Skarbu Państwa jest nieodpłatna i wymaga zawarcia z Nadleśnictwem Komańcza umowy użyczenia.
2. Wzór umowy określającej warunki posadowienia pasieki na gruntach Ls załącznik nr 4.
3. Na nieruchomościach innych niż grunty leśne (użytki Ls) udostępnienie nieruchomości na cele lokalizacji pasieki następuje odpłatnie na podstawie umowy dzierżawy stanowiącej załącznik nr 4a. Lokalizacja pracowni pszczelarskiej na tych gruntach wymaga pisemnej zgody Nadleśniczego.
4. Wysokość czynszu będzie ustalona decyzją Nadleśniczego Nadleśnictwa Komańcza.

Rozdział V. Zasady prowadzenia przetargu

1. Przetarg na dzierżawę lub najem nieruchomości znajdujących się w zarządzie Nadleśnictwa Komańcza przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Nadleśniczego zwana dalej "komisją przetargową".
2. Członkiem komisji przetargowej nie może być uczestnik przetargu, a także osoba mu bliska. Przez osoby bliskie rozumie się zstępnych, małżonka, wstępnych, rodzeństwo, zstępnych rodzeństwa, osoby pozostające w stosunku przysposobienia.

3. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu nieograniczonego, z zastrzeżeniem ust. 13 niniejszego Rozdziału Regulaminu.
4. Przetarg pisemny nieograniczony ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
5. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości przez:
 - 1) wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Nadleśnictwa Komańcza,
 - 2) zamieszczenie na stronach internetowych Nadleśnictwa Komańcza.
6. Ogłoszenie o przetargu podaje się do publicznej wiadomości co najmniej na miesiąc przed terminem przetargu.
7. W ogłoszeniu o przetargu podaje się w szczególności:
 - 1) oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków;
 - 2) oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
 - 3) termin w jakim można dokonać oględzin nieruchomości;
 - 4) termin i miejsce otwarcia ofert;
 - 5) wywoławczą stawkę czynszu;
 - 6) wymagania jakim powinna odpowiadać oferta oraz termin i miejsce złożenia oferty;
 - 7) zastrzeżenie, że Nadleśnictwo Komańcza może zamknąć przetarg bez wyboru oferty;
 - 8) informację, że Nadleśnictwo Komańcza bez podania przyczyn może przed rozpoczęciem przetargu odstąpić od jego przeprowadzenia;
8. Oferta powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres oferenta, a w przypadku przedsiębiorców także nr NIP i nr KRS (jeżeli przedsiębiorca podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego);
 - 2) oferowaną stawkę czynszu;
 - 3) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z regulaminem przetargu oraz przedmiotem przetargu;
 - 4) podpis oferenta;

- 5) inne dane jeżeli wymagania zostały określone w ogłoszeniu ;
9. Oferowana stawka czynszu winna być wyższa niż wywoławcza stawka czynszu określona w ogłoszeniu o przetargu.
10. Oferta podlega odrzuceniu, gdy:
 - 1) została złożona po upływie wyznaczonego terminu;
 - 2) nie spełnia wymagań określonych w ogłoszeniu o przetargu ;
 - 3) nie zaoferowano stawki czynszu niższej lub równej wywoławczej stawce czynszu.
11. Ofertę pisemną składa się w zaklejonej kopercie w miejscu i w terminie określonym w ogłoszeniu.
12. Komisja przetargowa może wezwać oferenta do złożenia wyjaśnień co do treści złożonej oferty. Komisja przetargowa może uwzględnić wyjaśnienia jeżeli nie prowadzą one do zmiany zaoferowanej stawki czynszu.
13. W przypadku, gdy co najmniej dwóch oferentów złożyło równorzędne oferty, Nadleśnictwo Komańcza może przeprowadzić dodatkowy przetarg, o którym powiadamia się oferentów, którzy złożyli równorzędne oferty.
14. Przetarg przeprowadza się także wówczas, gdy wpłynęła tylko jedna oferta.
15. Przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:
 - 1) nie wpłynęła żadna oferta;
 - 2) komisja przetargowa odrzuciła wszystkie oferty lub nie wybrała żadnej oferty.
16. Nadleśnictwo Komańcza może odwołać ogłoszony przetarg, informując o tym niezwłocznie w formach właściwych dla ogłoszenia o przetargu.
17. Nadleśnictwo Komańcza może żądać wniesienia wadium.
18. Uczestnikami przetargu mogą być osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej po wniesieniu wadium w określonej wysokości i w określonym terminie.
19. Wadium może być wnoszone w pieniądzu lub w formie gwarancji bankowej.
20. Wadium zwraca się w terminie trzech dni od dnia odwołania albo zamknięcia przetargu bez wyboru ofert lub zamknięcia przetargu po wyborze najkorzystniejszej oferty, z zastrzeżeniem ust. 26 niniejszego Rozdziału Regulaminu.

21. Jeżeli na pierwszym przetargu nie dojdzie do wyłonienia dzierżawcy lub najemcy, przeprowadza się drugi przetarg w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy licząc od dnia zamknięcia pierwszego przetargu.
22. W drugim przetargu wywoławcza stawka czynszu może zostać obniżona, jednak nie więcej niż o 1/3 wywoławczej stawki czynszu.
23. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.
24. Z przeprowadzonego przetargu komisja przetargowa sporządza protokół.
25. Rozstrzygnięcie komisji przetargowej podlega zatwierdzeniu przez Nadleśniczego.
26. Nadleśnictwo Komańcza podaje do publicznej wiadomości, informację o wyniku przetargu zawierającą:
 - 1) datę i miejsce przeprowadzenia przetargu;
 - 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz danych z ewidencji gruntów i budynków;
 - 3) liczbę otrzymanych ofert;
 - 4) liczbę odrzuconych ofert;
 - 5) stawkę wywoławczą czynszu i stawkę czynszu uzyskaną w wyniku przetargu;
 - 6) imię i nazwisko albo nazwę dzierżawcy lub najemcy nieruchomości.
27. Nadleśnictwo Komańcza w terminie 14 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji o wyniku przetargu, o której mowa w ust. 16 niniejszego rozdziału Regulaminu zawiadamia pisemnie dzierżawcę lub najemcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia z nim umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
28. Jeżeli osoba ustalona jako dzierżawca lub najemca nieruchomości nie zawrze bez usprawiedliwionej przyczyny umowy w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu Nadleśnictwo Komańcza może odstąpić od zawarcia umowy, a wniesione wadium nie podlega zwrotowi. W zawiadomieniu umieszcza się informację o tym uprawnieniu.

ZAŁĄCZNIKI DO REGULAMINU:

- 1) Wzór umowa bezpłatnego korzystania
- 2) Wzór umowa dzierżawy
- 3) Wzór umowy dzierżawy na cele rolne
 - 3a) Wzór umowy dzierżawy na cele łowieckie
- 4) Wzór umowy określającej warunki posadowienia pasieki
 - 4a) Wzór umowy na cele posadowienia pasieki
 - 4b) Wzór umowy bezpłatnego korzystania oraz pasieki
- 5) Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego

Zatwierdzam:

NADLEŚNICZY

mgr inż. Piotr Łański