

**UMOWA DZIERŻAWY nr ZG.2217.1.11.2025**

zawarta w dniu .....05.2025 r. w Kleśnie pomiędzy:

**Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe**

**Nadleśnictwo Smolarz**, Klesno 3, 66-530 Drezdenko,

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – Sławomira Kaźmierczaka

zwanym w dalszej części umowy Wydzierżawiającym,

a

.....

ul. ...., .....-.....

NIP ....., Regon ....., KRS .....reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą

w oparciu o zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia 06.03.2025 r. o znaku sprawy ZS.2217.1.71.2025 o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa jest zarządcą stanowiących własność Skarbu Państwa gruntów leśnych (tj. obiekt turystyczny) oznaczonych w planie urządzania lasu wg stanu na dzień 01.01.2023 r. jako:

| Obręb leśny | Leśnictwo | Oddział | Gmina     | Obręb ewid. | Działka ewid. | Rodzaj użytku | Pow. (ha) | uwagi               |
|-------------|-----------|---------|-----------|-------------|---------------|---------------|-----------|---------------------|
| Smolarz     | Drawiny   | 508 g   | Drezdenko | Lubiewo     | 306           | LS<br>TURYST  | 0,6000    | Miejsce biwakowania |

zwanych w dalszej części niniejszej umowy "Przedmiotem dzierżawy".

2. Przedmiot dzierżawy położony jest w granicach ustanowionych obszarów NATURA 2000 - Lasy Puszczy nad Drawą PLB 320016 oraz Uroczyska Puszczy Drawskiej PLH 360046, a także obszaru chronionego krajobrazu Puszcza Drawska co zobowiązuje Wydzierżawiającego i Dzierżawcę do ochrony istniejących wartości przyrodniczych i zachowania ich w niezmienionym stanie. Dzierżawca nie ma prawa wycinać i usuwać drzew i krzewów, jak również korzystać z gruntów leśnych oddanych w dzierżawę w sposób naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody.
3. Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy zgodnie z wrysem na mapie gospodarczej w skali 1:8000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy i będący jej integralną częścią.
4. Dzierżawca oświadcza, że położenie, granice, powierzchnia i stan wydzierżawianych gruntów są mu znane, okazane i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydzierżawiającego.

**§ 2**

Wydzierżawiający oświadcza, że jest z mocy prawa zarządcą gruntów leśnych opisanych w § 1 niniejszej umowy, stanowiących własność Skarbu Państwa, wpisanych do księgi wieczystej nr GW1K/00017459/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Strzelcach Krajeńskich i że te grunty leśne są wolne od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń.

### § 3

1. Wyzdierżawiający wydzierżawia a Dzierżawca bierze w dzierżawę opisany w § 1 niniejszej umowy przedmiot dzierżawy z przeznaczeniem na utrzymanie miejsca biwakowania z możliwością posadowienia naniesień zgodnych z Zarządzeniem nr 74 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 18.10.2018 r. w sprawie wprowadzenia Kategorii i definicji wybranych obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych i edukacyjnych zlokalizowanych na terenach zarządzanych przez jednostki organizacyjne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy i będącego jej integralną częścią.
3. Dojazd do przedmiotu dzierżawy od strony wschodniej z drogi gminnej Lubiewo – Drawiny o numerze działki 461 obrębu ewidencyjnego Stare Bielice gminy Drezdenko, dojazdem pożarowym nr 9 i po północnej stronie jeziora Łubowo drogą leśną nr 0097.

### § 4

Umowa niniejsza zawarta jest na czas nieokreślony.

### § 5

1. Roczny czynsz dzierżawny strony ustalają w wysokości .....zł netto (słownie: .....netto) za korzystanie z Przedmiotu dzierżawy.
2. Czynsz dzierżawny za okres od ..... do ..... wynosi .....zł netto (słownie: ..... netto) plus podatek VAT w obowiązującej wysokości w dniu wystawienia faktury, płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wyzdierżawiającego. Termin wystawienia faktury do .....2025 r.
3. Dzierżawca ma obowiązek zapłaty czynszu z góry za rok, bez osobnego wezwania w kasie Nadleśnictwa Smolarz lub przelewem na następujący rachunek bankowy Wyzdierżawiającego: Nr konta 64 2030 0045 1110 0000 0162 9620 BNP Paribas Bank Polska SA.
4. Faktura za czynsz dzierżawny wystawiana będzie do dnia 30 marca każdego roku, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.
5. Kwota czynszu waloryzowana będzie raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Strony ustalają, że pierwsza waloryzacja dokonana będzie w roku następującym po roku, w którym została podpisana umowa.
6. W przypadku, gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym będzie wykazywał spadek wartości, to wartość czynszu będzie na poziomie roku poprzedniego.
7. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wyzdierżawiającego.
8. W przypadku zwłoki w płatności czynszu Wyzdierżawiający może żądać od Dzierżawcy odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.

### § 6

1. Oprócz czynszu dzierżawnego, Dzierżawca ma obowiązek opłacania należności publicznoprawnych obciążających przedmiot dzierżawy (w tym w szczególności podatki i opłaty lokalne) w okresie trwania dzierżawy.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda decyzję administracyjną, wykonalną lub natychmiast wykonalną, określającą Wyzdierżawiającego jako płatnika podatku obciążającego przedmiot dzierżawy lub innych należności publicznoprawnych w zakresie gruntów objętych niniejszą Umową i w rezultacie tej decyzji Wyzdierżawiający zapłaci ten podatek lub inną należność publicznoprawną, to stawka czynszu dzierżawnego netto określona w §5 ust.1 umowy zostanie odpowiednio podwyższona o kwotę podatku lub innej należności publicznoprawnej zapłaconej przez Wyzdierżawiającego plus podatek VAT, bez potrzeby aneksowania umowy.
3. W przypadku zaistnienia zmiany przepisów podatkowych określających wydzierżawiającego jako płatnika podatku stawka czynszu dzierżawnego netto określona w §5 ust.1 umowy zostanie odpowiednio podwyższona o kwotę podatku lub innej należności publicznoprawnej zapłaconej przez Wyzdierżawiającego plus podatek VAT, bez potrzeby aneksowania umowy.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 i 3 Wyzdierżawiający w terminie 30 dni od dnia zapłacenia podatku lub innej należności publicznoprawnej wystawi Dzierżawcy z tego tytułu odrębną fakturę VAT z terminem płatności 14 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy.

## **§ 7**

1. Ryzyko prowadzenia obiektu turystycznego obciąża Dzierżawcę, wskutek czego w przypadku nieosiągnięcia spodziewanych dochodów, nie będzie występował do Wyzdierżawiającego o zmniejszenie czynszu.

## **§ 8**

Wszelkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę na wdzierżawionym przedmiocie dzierżawy o którym mowa w § 1 niniejszej umowy wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wyzdierżawiającym i są ponoszone wyłącznie na koszt Dzierżawcy oraz nie podlegają obowiązkowi zwrotu ich równowartości przez Wyzdierżawiającego.

## **§ 9**

1. Gospodarka leśna na przedmiocie dzierżawy należy do Wyzdierżawiającego, który ma prawo do prowadzenia jej bez ograniczeń, zgodnie z zapisami i celami określonymi w Planie Urządzenia Lasu. Dzierżawca nie może wycinać żadnych drzew i krzewów, ani niszczyć runa leśnego oraz zmieniać rzeźby terenu.
2. Za ewentualne wypadki losowe, jak i powstałe w wyniku klęski żywiołowej (wiatrolomy, wywroty, pożar itp.) wdzierżawiający zwolniony jest z jakiegokolwiek odpowiedzialności.

## **§ 10**

W okresie dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się:

1. do prowadzenia i zapewnienia sprawnego funkcjonowania miejsca biwakowania w okresie wskazanym w ofercie przez wszystkie dni tygodnia,
2. do nadzorowania miejsca biwakowania również poza okresem wskazanym w ofercie,
3. do odpowiedzialności materialnej za obiekty i urządzenia oraz porządek przez cały okres trwania umowy, również poza sezonem turystycznym,
4. do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie miejsca biwakowania oraz do posiadania polisy ubezpieczeniowej dla prowadzonej działalności, w tym ubezpieczenia OC osób i mienia.
5. do wykonywania bieżących napraw urządzeń turystycznych znajdujących się na dzierżawionym gruncie, wymienionych w protokole zdawczo-odbiorczym. Koszt napraw spoczywa na Dzierżawcy. Po zakończeniu umowy stan techniczny urządzeń nie może być gorszy niż w momencie zawierania umowy, poza zwykłym zużyciem technicznym,
6. do spełnienia wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19.08.2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (t.j. Dz.U. 2017, poz. 2166 zał.7) zgodnie z którym minimalne wymagania co do wyposażenia miejsc biwakowania są następujące:
  - a) teren wyrównany, suchy, ukształtowany w sposób zapewniający odprowadzenie wód opadowych i uprzątnięty z przedmiotów mogących zagrażać bezpieczeństwu,
  - b) miejsce do wylewania nieczystości płynnych odpowiednio zabezpieczone i oznakowane,
  - c) pojemnik na śmieci i odpady stałe i płynne regularnie opróżniany,
  - d) ustęp utrzymywany w czystości.Koszt wywozu nieczystości stałych i płynnych spoczywa na Dzierżawcy.
7. do utrzymywania w czystości urządzeń sanitarnych oraz obiektu i otoczenia,
8. do wykaszania Przedmiotu dzierżawy przynajmniej 2 razy w sezonie,
9. do spełnienia wymogów sanitarnych, dopuszczających miejsca biwakowania do funkcjonowania i uzgadniania ich z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną. Wyposażenie przedmiotu dzierżawy w niezbędne urządzenia, zgodnie z wymogami Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej (toalety przenośne typu toy-toy, umywalnia, pompa do wody pitnej, kontenery na śmieci, ogrodzenie obiektu itp.) Dzierżawca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt.
10. do umieszczenia przy wejściu tablicy informacyjnej zawierającej następujące dane: imię, nazwisko i adres dzierżawcy, numer telefonu, regulamin porządkowy, cennik opłat za pobyt za dobę oraz do zabezpieczenia przed zniszczeniem dostarczonych przez Wyzdierżawiającego tablic ostrzegawczo – informacyjnych dotyczących ochrony ppoż. na terenach leśnych oraz

zasad ochrony przyrody. Regulamin powinien zawierać w szczególności zapis o ciszy nocnej obowiązującej w godzinach 22:00-6:00 oraz egzekwowania jego przestrzegania w razie potrzeby z pomocą Straży Leśnej lub policji.

### **§ 11**

1. Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić bezpieczeństwo pożarowe na przedmiocie dzierżawy, na terenach bezpośrednio przyległych do wydzierżawianego terenu - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 275 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822 ) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1065)
2. Dzierżawca zobowiązany jest zapoznać osoby przebywające na przedmiocie dzierżawy, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej i pouczyć o konieczności ich przestrzegania.
3. Ustala się następujący sposób alarmowania lub powiadamiania Nadleśnictwa Smolarz o dostrzeżonych wypadkach zagrożenia pożarowego (tel. 95 762 05 63 lub 698-638-280) i innych wykroczeniach leśnych - Leśnictwo Drawiny, Leśniczy – Dariusz Paluszkiewicz tel. 698-638-273.

### **§ 12**

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność, wszelkie koszty związane między innymi z przeprowadzaniem niezbędnych badań wymaganych przez Sanepid z tytułu zaopatrzenia miejsca biwakowania w wodę pitną.
2. Dzierżawca winien na każde wezwanie (wydzierżawiającego, gminy, SANEPIDU itd.) przedłożyć kopie aktualnych na dany rok dokumentów potwierdzających wywóz nieczystości stałych i płynnych z przedmiotu dzierżawy, ze wskazaniem wysypiska śmieci oraz punktu zlewnego nieczystości.

### **§ 13**

Korzystanie z przedmiotu dzierżawy opisanego w § 1 niniejszej umowy winno odbywać się z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej określonych w przepisach ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.), bez prawa wycinki drzew i korzystania z pożytków naturalnych w postaci drewna oraz nie może spowodować zmiany przeznaczenia i wyłączenia gruntów z produkcji leśnej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.)

### **§ 14**

1. Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, jeżeli :
  - a) Dzierżawca narusza postanowienia wynikające z niniejszej umowy,
  - b) wystąpią inne okoliczności niezależne od Wydierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania umowy.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron, a także przez każdą ze stron za 30-dniowym okresem wypowiedzenia.
3. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy Wydierżawiający nie zwraca Dzierżawcy kosztów poniesionych na przedmiocie dzierżawy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
4. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, w stanie nie gorszym niż był on w momencie jego przejęcia.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie usunie naniesień dokonanych podczas trwania umowy, w przypadku jej rozwiązania, Wydierżawiający ma prawo do usunięcia naniesień na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego.

### **§ 15**

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem, bez dopełnienia wszelkich wymogów

formalnoprawnych a w razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Wydierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do wyrównania tej szkody w pełnej wysokości.

#### **§ 16**

Niedozwolone jest korzystanie z Przedmiotu dzierżawy do innych celów niż określone w § 3 ust.1 niniejszej umowy, oddawanie ich przez Dzierżawcę osobom trzecim w posiadanie samoistne lub zależne o którym mowa w ustawie z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1061 ze zm.) lub korzystanie z nich w sposób naruszający przepisy o ochronie środowiska i ochronie przyrody.

#### **§ 17**

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia okresowych kontroli Przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy, ze wcześniejszym powiadomieniem oraz jednostronnie bez udziału Dzierżawcy.

#### **§ 18**

Dzierżawca jest zobowiązany do pokrycia szkód powstałych z jego winy na Przedmiocie dzierżawy w okresie trwania umowy dzierżawy. Oszacowanie szkód dokonywane będzie wspólnie protokolarnie z udziałem obu stron, a w przypadku uchylenia się Dzierżawcy od spisania protokołu Wydierżawiający ma prawo do sporządzenia jednostronnie protokołu szkody.

#### **§ 19**

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki i szkody jakie mogą powstać i jakim mogą ulec osoby przebywające na Przedmiocie dzierżawy. W razie poniesienia z tych tytułów jakiegokolwiek szkody przez Wydierżawiającego zobowiązuje się Dzierżawcę do wyrównania jej w pełnej wysokości.

#### **§ 20**

1. Na Przedmiocie Dzierżawy Dzierżawca nie może czynić żadnych nakładów ani naniesień (np. budowa wiat, stołów, ławek itp.) bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do ostatecznego wyglądu i lokalizacji nowych urządzeń na przedmiocie dzierżawy.
2. Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu jakichkolwiek kosztów i nakładów poniesionych przez dzierżawcę na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy oraz ewentualnych utraconych korzyści w przypadku rozwiązania umowy, jej wypowiedzenia lub wygaśnięcia.
3. W przypadku braku wzajemnych uzgodnień poczynione nakłady przechodzą na własność Wydierżawiającego bez możliwości dochodzenia odszkodowania przez Dzierżawcę.
4. Wszystkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy bez zgody Wydierżawiającego traktowane będą jako dokonywane na własny koszt Dzierżawcy bez obowiązku ich zwrotu przez Wydierżawiającego w dniu zakończenia umowy Dzierżawy, jej rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia.

#### **§ 21**

1. Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) Dzierżawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celu realizacji niniejszej umowy.
2. Administratorem danych przekazywanych Wydierżawiającemu w związku z zawarciem umowy jest Nadleśniczy Nadleśnictwa Smolarz adres: Klesno 3, 66-530 Drezdenko, tel.: 95 762 05 63. zgodnie z klauzulą informacyjną, która stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy i będąca jej integralną częścią.

#### **§ 22**

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 23**

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

#### **§ 24**

Wszelkie spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

#### **§ 25**

Załączniki nr 1,2,3 stanowią integralną część niniejszej umowy.

#### **§ 26**

Umowa sporządzona zostaje w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) egzemplarzu dla każdej ze stron.

Podpisy stron

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

## Protokół zdawczo – odbiorczy

spisany w dniu ..... w sprawie wydzierżawionego gruntu leśnego położonego na terenie gminy Drezdenko obrębu ewidencyjnego Lubiewo, działka nr 306 przeznaczona na utrzymanie miejsc biwakowania na terenie Leśnictwa Drawiny wg PUL stanu na dzień 01.01.2023r. oddz. 508g o powierzchni dzierżawy 0,6000ha.

### §1

**Stroną przekazującą** jest Skarb Państwa, Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Smolarz, Klesno 3, 66-530 Drezdenko reprezentowane przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Smolarz – Sławomira Kaźmierczaka zwanym „Wydzierżawiającym”

### §2

**Stroną przejmującą** jest ..... zam. ...., 66-530 Drezdenko legitymującym się dowodem osobistym nr PESEL .....  
zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”.

### §3

Podstawą przekazania – przejęcia terenu określonego w § 4 niniejszego protokołu jest Umowa dzierżawy ..... zawarta w dniu .....

### §4

Przedmiotem przekazania – przejęcia jest:

Grunt o powierzchni 0,6000ha oznaczony w planie urządzania lasu wg stanu na dzień 01.01.2023r. jako oddział 508g w Leśnictwie Drawiny, obrębu leśnego Smolarz, stanowiący działkę nr 306, położoną w obrębie ewidencyjnym Lubiewo, gminy Drezdenko stanowiąca grunt leśny, rodzaj powierzchni TURYST – zagospodarowanie turystyczne

Uwagi:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

w zał. dokumentacja fotograficzna

### §5

Strony zgodnie oświadczają, że granice przekazanego gruntu są znane, okazane i nie budzą zastrzeżeń.

### §6

Protokół ten sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Na tym protokół zakończono, który po odczytaniu, nie wnosząc do jego treści żadnych zastrzeżeń podpisano.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**