**UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU LEŚNEGO**

**Nr UD2023-…**

(zn. spr. SA.2217.1.2023)

Na podstawie art. 35 ust. 1 oraz art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 672) w oparciu o Zarządzenie nr 15 Dyrektora RDLP w Zielonej Górze z dnia 7 lipca 2022 r. *w sprawie wprowadzenia zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w zasobach Lasów Państwowych w RDLP w Zielonej Górze* oraz na podstawie Zarządzenia nr 17 Nadleśniczego Nadleśnictwa Sulechów z dnia 16 maja 2016 r. *w sprawie zasad udostępniania nieruchomości oraz wprowadzania stawek wyjściowych czynszów dzierżawnych i innych opłat za korzystanie z udostępnionych nieruchomości,*

w dniu ………...2023 r. w Sulechowie pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Sulechów**, ul. Bankowa 2, 66-100 Sulechów, NIP 927-000-33-26, REGON 970040184, reprezentowanym przez Jarosława Pańczuka – Nadleśniczego Nadleśnictwa Sulechów zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym”**,

a:

…………………………. z siedzibą w …………., przy ………………………,  
posiadającą numer KRS ……………., REGON ………….., NIP …………………,  
reprezentowaną przez:, zwaną w dalszej części umowy **Dzierżawcą,**

w wyniku przeprowadzonego przetargu została umowa dzierżawy gruntu o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze zn. spr. ZS.2217.192.2023 z dnia 15.09.2023 r. na zawarcie przedmiotowej umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach PGL LP nieruchomości Skarbu Państwa będącej przedmiotem niniejszej umowy:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Gmina  Obręb ewidencyjny | Nr działki | Nr księgi wieczystej | Adres leśny | Rodzaj użytku | Pow. działki objęta umową |
| 1 | Czerwieńsk  Ob. wiejski (035)  Sycowice (0011) | 176 | ZG1E/00080201/9 | 14-10-2-10-176 l | Ls | 1,6800 |
| **RAZEM:** | | | | | | **1,6800** |

1. Na części działki objętej dzierżawą znajduje się jednokondygnacyjny B-Werk oznaczony jako Pz.W. nr 598 wraz z fortyfikacyjną infrastrukturą, względem którego Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków proceduje wpis do rejestru zabytków województwa lubuskiego.
2. Wobec obiektu wskazanego w §1 ust. 3 należy postępować zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi oraz zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Objęta dzierżawą część działki nr 176, na której zlokalizowany jest obiekt opisany w punkcie 3 wraz z działką forteczną, zostaje przeznaczona na działalność edukacyjno-turystyczną.
4. Lokalizacja działki objętej dzierżawą wraz z charakterystyką obiektu znajduje się w opisie nieruchomości stanowiącym załącznik nr 1.
5. Na potrzeby realizacji niniejszej umowy Dzierżawca ma prawo dojazdu do przedmiotu umowy pojazdami silnikowymi, których wykaz stanowi załącznik nr 4 do umowy.
6. Protokolarne przekazanie ww. nieruchomości zostanie dokonane w momencie podpisania przedmiotowej umowy. Protokół przekazania stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Roczny czynsz dzierżawny (netto) za grunty wymieniowe w § 1 ust. 2 niniejszej umowy ustala się, jako równowartość ceny … m3 drewna razy powierzchnia objęta umową tj. (….. m3 \* 1,6800 ha). Podstawą do wyliczenia wartości …. m3 drewna jest średnia cena sprzedaży drewna, obliczona według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego okres rozliczeniowy, która jest ustalona na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. W niniejszej umowie do określenia wartości ……. m3 drewna przyjęto średnią cenę sprzedaży drewna za trzy kwartały 2022 r. tj. 323,18 PLN z 1 m3 opublikowaną w M.P.2022.996
2. Roczny czynsz (netto) w roku zawarcia umowy wynosi: (….. m3 x 323,18 PLN)   
   x 1,6800 ha = ***………. PLN (słownie: ……….. złotych …….. groszy)***
3. Wysokość czynszu dzierżawnego w kolejnych latach obowiązywania umowy będzie każdorazowo waloryzowana jeden raz w roku, na podstawie ostatnio publikowanego komunikatu ogłaszanego przez Prezes Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, z zastrzeżeniem, że w przypadku, kiedy wskaźnik będzie mniejszy od 100 (spadek cen) czynsz nie będzie waloryzowany. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie, bez konieczności aneksowania umowy i uwzględniona zostanie w wystawionej przez Wydzierżawiającego fakturze. Stawka zwaloryzowanego czynszu obowiązywać będzie w danym roku dzierżawnym.
4. Czynsz dzierżawny netto zostanie powiększony o należny podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
5. Czynsz netto za niepełny okres rozliczeniowy w danym roku kalendarzowym będzie naliczony proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy, przy czym czynsz netto w roku 2023, wyliczony z uwzględnieniem ust. 1 wynosi:

[(…….. m3 x 323,18 PLN) x 1,6800 ha ÷ 365 dni] x … dni do końca roku = ***… PLN. (słownie: …złotych...grosze).***

1. Czynsz dzierżawny za pierwszy rok dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Nadleśnictwa Sulechów w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
2. Czynsz dzierżawny za kolejne lata Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać na rachunek bankowy Nadleśnictwa Sulechów w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego w terminie określonym   
   w ust. 6 Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowy oraz innych należności przewidzianych przepisami prawa.
4. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT, posiada numer NIP …
5. Na kolejnych fakturach za dzierżawę winny znajdować się informacje na temat podstawy obciążenia, – czyli: „Umowa dzierżawy gruntu leśnego nr UD2023 -…”
6. Wszelkie obciążenia publicznoprawne w tym w szczególności podatki będące skutkiem zawarcia umowy, obciążają Dzierżawcę.
7. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną decyzję administracyjną obciążającą Wydzierżawiającego kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od Dzierżawcy czynszu netto ulegnie zwiększeniu  
   o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
8. Zasada wskazana w ust. 12 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wydzierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej i objęty obowiązywaniem niniejszej umowy.
9. W przypadkach wskazanych w ust. 12 i 13 Wydzierżawiający powiadomi   
   w formie pisemnej dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu, oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu,   
   a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
10. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust. 14 Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wydzierżawiającego.
11. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Dzierżawca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny objęty obowiązywaniem niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Wydzierżawiany grunt wraz ze znajdującym się na nim B-Werkiem Pz.W. nr 598 i działką forteczną wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie w celach turystyczno-edukacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem realizacji programu funkcjonalnego stanowiącego załącznik nr 3 do umowy, bez szkody dla zabytku.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do realizacji zaakceptowanych działań obligatoryjnych opisanych w „Szczegółowym zestawieniem działań obligatoryjnych” zgodnie z harmonogramem zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego (załącznik nr 5 do umowy)
3. Dzierżawca oświadcza, że istniejący drzewostan nie zostanie uszkodzony, a w przyszłości na gruncie tym będzie możliwość prowadzenia gospodarki leśnej w zakresie ustalonym w obowiązującym planie urządzenia lasu.
4. Wszelkie prace utrzymaniowe, naprawcze, rekonstrukcyjne itp. przeprowadzane będą przez Dzierżawcę w porozumieniu z Wydzierżawiającym. Dzierżawcę obciążać będzie konieczność uzyskania wszelkich niezbędnych uzgodnień, pozwoleń itp. w szczególności administracji budowlanej, służb ochrony zabytków i ochrony przyrody.
5. Dzierżawca nie może dokonać jakichkolwiek zmian na dzierżawionym gruncie bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego udostępniać wynikających z umowy praw w całości lub w części osobie trzeciej.
7. Dzierżawcy nie przysługuje żadne roszczenie wobec Wydzierżawiającego z tytułu nakładów poczynionych na potrzeby działalności związanej z realizacją niniejszej umowy.
8. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować grunt w sposób umożliwiający Wydzierżawiającemu prowadzenie prawidłowej gospodarki leśnej.
9. Wydzierżawiający po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy, ma prawo do dokonania wizji udostępnionej nieruchomości, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji nieruchomości i realizacji zapisów programu funkcjonalnego, o którym mowa w §3.

**§ 4**

Umowę zawiera się na okres 20 lat.

**§ 5**

1. W czasie obowiązywania umowy, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w wypadku, gdy Dzierżawca:
3. zalega z całością lub częścią czynszu dłużej niż 30 dni, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu zapłaty nie krótszego niż 14 dni.
4. korzysta z gruntu naruszając treść zawartych zapisów w § 3, po uprzednim wezwaniu do zaprzestania naruszeń niniejszej umowy i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni.
5. wystąpią okoliczności niezależne od Wydzierżawiającego, determinujące konieczność rozwiązania umowy z uwagi na istotny interes ekonomiczny lub prawny Wydzierżawiającego, np. zmiana obowiązujących przepisów prawnych.
6. nie realizuje zapisów programu funkcjonalnego, o którym mowa w §3 umowy lub podejmuje działania sprzeczne z jego treścią.
7. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie w oparciu o porozumienie stron.
8. W przypadku rozwiązania umowy w trybie § 5 ust. 2, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, jaką poniósł Dzierżawca w związku z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi na przedmiotowym gruncie, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania umowy korzyści oraz nie jest zobligowany do zwrotu poczynionych przez Dzierżawcę nakładów na dzierżawionym gruncie, a także nie jest zobowiązany do zwrotu otrzymanego czynszu za okres do dnia rozwiązania umowy.
9. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie tj. nie później niż w przeciągu jednego miesiąca od dnia rozwiązania umowy przywrócić grunt do stanu pierwotnego określonego protokołem przekazania-przejęcia, sporządzonym w dniu przekazani gruntu. Przywrócenie gruntu do stanu pierwotnego zostanie potwierdzone protokołem przekazania-przejęcia.
10. Po zakończeniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić grunt uporządkowany i w stanie nadającym się do prowadzenia gospodarki leśnej.
11. Dzierżawca zobowiązany będzie pokryć koszty powstałe na skutek nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy.

**§ 6**

1. Wydzierżawiający nie ponosi wobec Dzierżawcy odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone na dzierżawionym gruncie przez osoby trzecie lub działanie siły wyższej. Dzierżawca nie będzie zgłaszał z tego tytułu żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki, jakie mogą powstać i jakim mogą ulec osoby przebywające na wydzierżawionym gruncie.

**§ 7**

1. Dzierżawca zobowiązany jest zabezpieczyć teren dzierżawionej nieruchomości na czas trwania umowy uwzględniając specyfikę zabytku oraz jego otoczenia.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionym gruncie i przyległych do niego terenach właściwych przepisów regulujących korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności:
3. norm przeciwpożarowych obowiązujących w lasach,
4. norm ochrony środowiska,
5. norm ochrony przyrody,
6. norm przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym,
7. norm przepisów prawa budowlanego,
8. norm przepisów ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
9. Jeśli jakikolwiek z ww. przepisów prawnych ulegnie zmianie, bądź w jego miejsce wejdzie nowa regulacja prawna, Dzierżawca będzie obowiązany do przestrzegania tych przepisów, z uwzględnieniem ich aktualizacji
10. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania ładu i porządku na wydzierżawionym terenie oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania się do poleceń i zarządzeń Służby Leśnej w ramach obowiązujących przepisów.
12. Oszacowanie szkód wynikających z nieprzestrzegania treści niniejszego paragrafu dokonane będzie wspólnie i protokolarnie, a gdy Dzierżawca uchylać się będzie od sporządzenia protokołu ustalającego szkody, Wydzierżawiający będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez siebie.

**§ 8**

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej   
   w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie warunki umowy obowiązują strony bez wezwań i stawiania na zwłokę.

**§ 9**

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa budowlanego.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy podlegają rozstrzygnięciu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 10**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, jeden dla Wydzierżawiającego.

|  |  |
| --- | --- |
| **Wydzierżawiający** | **Dzierżawca** |

Załączniki

1. Opis obiektu.
2. Protokół przekazania nieruchomości – wzór.
3. Program funkcjonalny.
4. Wykaz pojazdów silnikowych Dzierżawcy.
5. Harmonogram realizacji działań obligatoryjnych.