

## UMOWA DZIERŻAWY NR WNGT...../2021

Zawarta w dniu .....2022 roku w Strachocinie pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Łądek Zdrój** z siedzibą w Strachocinie 42, 57-550 Stronie Śląskie;

**NIP: 881-000-28-74, Regon: 931023894,**

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Łądek Zdrój – Łukasza Pogońskiego, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

a.....

reprezentowaną przez .....

NIP..... REGON.....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”, zawarta została umowa następującej treści:

## § 1

1. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy części nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Łądek Zdrój, według poniższego zestawienia tabelarycznego (tabela nr 1) i załącznika graficznego (zał. nr 1):

Tabela nr 1

| lp. | dane katastralne |                      |                                |        |              | dane LMN    |                |                       |
|-----|------------------|----------------------|--------------------------------|--------|--------------|-------------|----------------|-----------------------|
|     | gmina            | obręb ewidencyjny    | oznaczenie w rejestrze gruntów | użytek | powierzchnia | obręb leśny | leśnictwo      | adres leśny           |
|     |                  |                      | działka numer                  |        |              |             |                |                       |
| 1   | Stronie Śląskie  | Stronie Śląskie Lasy | 382                            | Ps V   | 2595         | Strachocin  | Bielice Górne  | 13-23-1-07-168 -i -00 |
| 2   | Stronie Śląskie  | Nowy Gierałtów       | 154/9                          | Ps IV  | 5248         | Strachocin  | Nowy Gierałtów | 13-23-1-06-179 -g -00 |

**Razem : 7843 m<sup>2</sup>**

## zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu

2. Wyzierżawiający wydzierżawia ww. grunt z przeznaczeniem:
  - 1) W okresie od 15 grudnia danego roku do 15 kwietnia następnego roku na cele związane z użytkowaniem turystycznym jako zaplecze infrastruktury technicznej sportów zimowych – narciarstwa biegowego, w tym na parking samochodowy dla osób uprawiających narciarstwo biegowe.
  - 2) Od 16 kwietnia do 14 grudnia danego roku na cele nie związane z użytkowaniem turystycznym – użytkowanie rolnicze.
3. Wyzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy przedmiot umowy wskazany w ust. 1 na cele określone w ust.2, na czas nieokreślony.
4. Przekazanie i zwrot gruntów będących przedmiotem dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego (załącznik nr 2).
5. Wyzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy obszar o łącznej powierzchni 7843 m<sup>2</sup> oznaczony na kopiach mapy gospodarczej, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
6. Dzierżawca oświadcza, że granice nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy są mu znane i zobowiązuje się korzystać z gruntu w granicach wynikających z niniejszej umowy
7. Wyzierżawiający nie dopuszcza lokalizowania na dzierżawionym terenie obiektów trwale związanych z gruntem. Posadowienie przez Dzierżawcę innych niż trwale związane z gruntem urządzeń, obiektów i budowli wymaga uprzedniej zgody Wyzierżawiającego i uzyskania przez Dzierżawcę stosownych pozwoleń, zgodnie z ustawą prawo budowlane, ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
8. Wyzierżawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych z dnia 23.12.2021 roku, znak spr. DZ.2217.1.152.2021, o której mowa w art. 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku na wydzierżawienie w/w gruntu.
9. Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie ubiegał się od Wyzierżawiającego o zwrot jakichkolwiek kosztów poniesionych na przedmiot umowy, które ponosi na własny koszt oraz ryzyko.
10. Realizacja umowy nie może wiązać się z wycinką drzew, ani z ich uszkodzeniem, a także naruszać przepisów prawa, w tym: w zakresie ochrony gruntów leśnych, ochrony przyrody, ochrony środowiska, prawa budowlanego, prawa cywilnego,



## zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu

przepisów przeciwpożarowych, przepisów o szkodnictwie leśnym, a także innych przepisów.

11. W razie konieczności prowadzenia w obrębie wydzierżawionych gruntów prac leśnych, obszar ten może zostać czasowo zamknięty i wykorzystany na potrzeby prowadzenia gospodarki leśnej. O konieczności wykorzystania dzierżawionych gruntów przez Wydierżawiającego na potrzeby prac leśnych, Wydierżawiający każdorazowo poinformuje Dzierżawcę mailem na adres ..... z 3 dniowym wyprzedzeniem. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek oznaczenia zamkniętego obszaru i poinformowania o tym potencjalnych użytkowników dzierżawionego terenu.
12. Dzierżawca zobowiązuje się do bieżącego utrzymywania w okresie zimowym przedmiotu umowy, w taki sposób aby możliwym było normalne korzystanie z niego.
13. Za normalne korzystanie z przedmiotu dzierżawy przyjmuje się jego bieżące utrzymywanie w okresie od 15 grudnia danego roku do 15 kwietnia następnego roku, na cele wskazane w § 1 ust. 2 pkt1 umowy, w tym bieżące odśnieżanie parkingów.
14. Dzierżawca zobowiązuje się do bieżącego utrzymywania poza okresem zimowym terenu dzierżawy, na cele rolnicze.
15. Za bieżące utrzymanie terenu na cele rolnicze uznaje się przynajmniej dwukrotne skoszenie obszaru będącego przedmiotem dzierżawy oraz zebranie i wywiezienie pokosu.
16. Dzierżawca nie może pobierać opłaty za postój pojazdów w okresie od 15 grudnia danego roku do 15 kwietnia następnego roku, na cele wskazane w § 1 ust. 2 pkt1 umowy, w wysokości wyższej aniżeli 10 zł za jeden pojazd na dobę.
17. Dzierżawca nie może pobierać opłaty za postój pojazdów w okresie od 16 kwietnia do 14 grudnia danego roku.
18. Warunkiem przystąpienia do wykorzystywania dzierżawionych gruntów na cele wskazane w § 1 ust.2 pkt 1 umowy, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu dokument wydany przez Starostę Kłodzkiego, z którego będzie wynikało iż sposób korzystania z gruntu wskazany w § 1 ust.2 pkt 1 umowy nie wymaga wyłączenia przedmiotowych gruntów z produkcji rolnej.

## § 2

1. Roczna wysokość czynszu dzierżawnego (w roku podpisania umowy) ustalona w przetargu wynosi:

## zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu

- 1)           zł netto w okresie użytkowania gruntu od 15 grudnia danego roku do 15 kwietnia kolejnego roku, na cele o których mowa w § 1 ust.2 pkt 1 umowy.
- 2)           zł netto w pozostałym okresie, tj. od 16 kwietnia do 14 grudnia danego roku, na cele o których mowa w § 1 ust.2 pkt 2 umowy.
2. W roku podpisania niniejszej umowy czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 2 umowy, zostanie wyliczony proporcjonalnie do okresu jaki pozostał do końca roku, na podstawie zaoferowanej rocznej stawki czynszu dzierżawnego i będzie płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wyzdierżawiającego. Datą rozpoczęcia okresu dzierżawy w roku podpisania umowy, będzie dzień przekazania dzierżawionego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Czynsz dzierżawny będzie podlegać corocznej waloryzacji, na podstawie wzrostu średnich cen, według poniższych zasad:
  - 1) Czynsz dzierżawny o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 1 umowy, będzie podlegać corocznej waloryzacji, w oparciu o średnią cenę sprzedaży drewna wskazaną w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”,
  - 2) Czynsz dzierżawny o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 2 umowy, będzie podlegać corocznej waloryzacji, w oparciu o średnią krajową cenę skupu pszenicy wskazaną w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
  - 3) Kwota waloryzowanego czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 1 oraz pkt 2 umowy, będzie ustalana według poniższego wzoru, w oparciu o stawki czynszu dzierżawnego netto za rok (obowiązujące w roku podpisania umowy), ustalone w przetargu, o których mowa w § 2 ust. 1. W oparciu o te stawki zostanie wyliczony współczynnik przeliczeniowy **Wsp**, według wzoru:

$$Wsp = Scz / (C_x \times P)$$

Gdzie:

Wsp współczynnik przeliczeniowy

Scz - stawka czynszu dzierżawy

P - powierzchnia dzierżawionego gruntu



## zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu

$C_x$  – cena drewna lub pszenicy ogłaszana w komunikacie GUS, w zależności od tego czy obliczeniu podlega waloryzowana stawka czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 2 ust.3 pkt 1 umowy, czy stawka czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 2 ust.3 pkt 2 umowy.

Następnie według wzoru:

$$S_{cz} = C_x \times P \times W_{sp}$$

Gdzie:

$S_{cz}$  - stawka czynszu dzierżawy,

$P$  - powierzchnia dzierżawionego gruntu,

$W_{sp}$  współczynnik przeliczeniowy,

$C_x$  - cena drewna lub pszenicy ogłaszana w komunikacie GUS, w zależności od tego czy obliczeniu podlega waloryzowana stawka czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 2 ust.3 pkt 1 umowy, czy stawka czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 2 ust.3 pkt 2 umowy.

4. Podane stawki czynszu dzierżawnego są stawkami netto i podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości ustawowej.
5. W następnych latach czynsz dzierżawny płatny będzie w dwóch ratach:
  - 1) Pierwsza rata, płatna w pierwszym kwartale roku, przelewem w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
  - 2) Druga rata, płatna po ukazaniu się obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, przelewem w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
6. W przypadku obniżenia cen o których mowa w § 2 ust. 3 umowy, czynsz dzierżawny pozostanie na poziomie ostatniego wyliczonego czynszu dzierżawnego.
7. Faktury będą wystawiane wyłącznie w formie elektronicznej i wysyłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail podany przez Dzierżawcę:
8. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą elektroniczną na adres e-mail .....

## **zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu**

9. Uchybienie terminu określonego w § 2 ust. 2 i ust. 5 spowoduje naliczenie odsetek w wysokości ustawowej, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.
10. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 3, a wynikająca ze zmiany średniej ceny sprzedaży drewna oraz średniej ceny skupu pszenicy, nie wymaga zmiany treści umowy, poinformowania Dzierżawcy o zmianie wysokości czynszu, ani zgody Dzierżawcy.
11. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu dzierżawy gruntów, w szczególności do uiszczania podatków określonych przepisami prawa. Przy czym za datę rozpoczęcia obowiązku podatkowego przyjmuje się dzień przekazania dzierżawionego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### **§ 3**

1. Dzierżawca jest odpowiedzialny za wszelkie skutki związane z eksploatacją przedmiotowej dzierżawy w tym za szkody i wypadki, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości w związku z działalnością Dzierżawcy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:
  - 1) Jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz z innych niezależnych od Wydierżawiającego przyczyn np. pożar, wiatrował/wiatrołom, osoby trzecie;
  - 2) jakiegokolwiek szkody na osobach lub mieniu, w tym jakiegokolwiek wypadki wynikłe na wydierżawionych gruntach.
  - 3) szkody oraz kradzieże powstałe w związku z użytkowaniem przez Dzierżawcę wydierżawianych gruntów.
3. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkich ryzyk, jakie Dzierżawca uzna za konieczne.
4. Dzierżawca jest odpowiedzialny za przestrzeganie przepisów bhp i ponosi całkowitą odpowiedzialność za uchybienia w tym zakresie.



## **zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu**

5. Dzierżawca zobowiązana jest na własny koszt i ryzyko do ośnieżania dzierżawionych gruntów, a w przypadku dojazdu do tych gruntów po drogach nie stanowiących dróg publicznych Dzierżawca jest zobowiązany również do odsnieżania dojazdu do wydzierżawionych terenów.

### **§ 4**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo użytkowania wydzierżawionego terenu bez ograniczeń w celu prowadzenia gospodarki leśnej.
2. Wydzierżawiający ma prawo w pierwszej kolejności i bez ograniczeń do korzystania z gruntów zajętych pod ww. infrastruktury technicznej sportów zimowych – narciarstwa biegowego dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej, co może wiązać się z koniecznością czasowego zajęcia tych gruntów, a w skrajnych przypadkach rozwiązania umowy.
3. Wydzierżawiający ma prawo w przypadkach związanych z potrzebami gospodarki leśnej, oraz ochrony przyrody rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

### **§ 5**

1. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem, użyczać lub w inny sposób przekazywać osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca nie może przelać bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności praw, obowiązków oraz wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.
3. Dzierżawca nie może bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydzierżawiającego zmieniać rodzaju użytkowania dzierżawionego gruntu.
4. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.

### **§ 6**

1. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy Dzierżawca:
  - 1) narusza postanowienia zawarte w § 1 - 5, niniejszej umowy;
  - 2) nie uiszcza czynszu dzierżawy w terminie, a opóźnienie trwa dłużej niż 14 dni;

## zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu

- 3) zajmuje grunty Wydierżawiającego niestanowiące przedmiotu dzierżawy.
  - 4) nie utrzymuje na bieżąco, w stanie umożliwiającym normalne korzystanie z przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, na cele na jakie Dzierżawca dzierżawi ww. grunty.
  - 5) nie utrzymuje na bieżąco, w okresie zimowym parkingów (dzierżawionych na cele wskazane w § 1 ust. 2 pkt1 umowy) w stanie umożliwiającym normalne korzystanie z nich. Za normalne korzystanie z parkingów przyjmuje się ich bieżące odśnieżanie (wraz z niezbędnymi dojazdami do nich), w sposób który umożliwi parkowanie samochodów osobowych.
  - 6) nie utrzymuje na bieżąco, poza okresem zimowym terenu dzierżawy, na cele rolnicze. Za bieżące utrzymanie terenu na cele rolnicze uznaje się przynajmniej dwukrotne skoszenie obszaru będącego przedmiotem dzierżawy oraz zebranie i wywiezienie pokosu.
  - 7) pobiera opłatę za postój pojazdów na terenie będącym przedmiotem dzierżawy w okresie od 15 grudnia danego roku do 15 kwietnia następnego roku, na cele wskazane w § 1 ust. 2 pkt1 umowy, w wysokości wyższej aniżeli 10 zł za jeden pojazd na dobę.
  - 8) pobiera opłatę za postój pojazdów na terenie będącym przedmiotem dzierżawy w okresie od 16 kwietnia do 14 grudnia danego roku.
  - 9) organizuje imprezy masowe na wydierżawianych terenach bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Każda ze stron może, z zachowaniem **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia** na koniec miesiąca kalendarzowego, rozwiązać umowę bez podania przyczyny.
  3. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o jednostronnym rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym, o którym mowa w § 4 ust. 1, za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail podany przez Dzierżawcę: .
  4. Wypowiedzenie umowy, o którym mowa w § 4 ust. 2 składa się w formie pisemnego oświadczenia strony (pod rygorem nieważności).
  5. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron, wyrażonym na piśmie, pod rygorem nieważności.
  6. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do przywrócenia dzierżawionych nieruchomości do stanu pierwotnego (tj. do stanu z przed zawarcia niniejszej umowy), w terminie do **10 dni**, licząc od dnia rozwiązania umowy.
  7. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z obowiązku wskazanego w § 6 ust. 6 umowy, Wydierżawiający zacznie naliczać Dzierżawcy odszkodowanie, zgodnie z Zarządzeniem



## **zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu**

Nr 39/2021 Nadleśniczego Nadleśnictwa Łądek Zdrój, z dnia 15.07.2021 r. (Znak spr. ZGSP.2217.53.2021), w sprawie zasad ustalania odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntów znajdujących się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Łądek Zdrój. Odszkodowanie zostanie ustalone za okres w którym doszło do bezumownego korzystania z gruntu, tj. licząc od dnia rozwiązania umowy do dnia przywrócenia dzierżawionych nieruchomości do stanu pierwotnego (tj. do stanu z przed zawarcia niniejszej umowy), w wysokość stanowiącej równowartość trzykrotnej kwoty wyliczonego należnego czynszu dzierżawnego, według stawek obowiązujących w dniu kończącym okres naliczania odszkodowania.

### **§ 7**

1. Organizowanie imprez masowych na wydzierżawianych terenach wymaga każdorazowej osobnej pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający ma prawo wstępu na wydierżawiony grunt i jego kontroli. Wszelkie uchybienia stwierdzone przez Wydierżawiającego Dzierżawca jest zobowiązany usunąć niezwłocznie na własny koszt, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu na ww. powierzchni lub gruntach sąsiednich w związku z eksploatacją przedmiotowych gruntów, zobowiązany jest do ich naprawienia.
4. Oszacowanie szkód o których mowa w § 7 ust.3 umowy zostanie dokonane w protokole spisany w obecności przedstawiciela Wydierżawiającego i Dzierżawcy. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie się uchylał od podpisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający sporządzi protokół jednostronnie.

### **§ 8**

Wszelkie zmiany treści, postanowień niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem waloryzacji czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy.

### § 9

Zobowiązuje się Dzierżawcę do współdziałania w celu zapobiegania pożarom na terenach leśnych i w sąsiedztwie lasów oraz ograniczania skutków tych pożarów w następujący sposób:

1. Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o terminie rozpoczęcia i zakończenia prognozowanego zagrożenia pożarowego wraz z aktualnym stopniem zagrożenia pożarowego lasu, za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Po wprowadzeniu akcji bezpośredniej w ochronie przeciwpożarowej lasu Dzierżawca zobowiązany jest do podejmowania niezbędnych działań w zakresie ochrony przeciwpożarowej lasu, adekwatnie do stwierdzonego zagrożenia pożarowego, m.in. poprzez prowadzenie działań informacyjno - ostrzegawczych w zakresie zabezpieczenia pożarowego, a w przypadku powzięcia wiadomości o pożarze ustalić jego miejsce i zgłosić pożar do właściwego terenowo Stanowiska Kierowania Państwowej Straży Pożarnej, miejscowego
3. Leśniczego oraz Nadleśnictwa

### § 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy szczególne.

### § 11

Spory mogące wyniknąć na tle obowiązywania niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.

### § 12

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem: jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, dwa egzemplarze dla Wyzierżawiającego.



zał. nr 2 do ogłoszenia o przetargu

**§ 13**

Załączniki:

1. Wyrisy map gospodarczych przedmiotu dzierżawy.
2. Protokół przekazania-przejęcia gruntów będących przedmiotem dzierżawy.

**Wydzierżawiający:**

**Dzierżawca:**

