

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR ZG...../2024

Znak Sprawy ZG.2217.1.65.2024

Zawarta w dniu r. w Gryficach 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:

-Tomasza Szymczaka p.o. Nadleśniczego Nadleśnictwa Gryfice
zwanym dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a

2/ _____

zwanym dalej „DZIERŻAWCĄ”

łącznie zwanymi w dalszej części umowy Stronami.

§1

1. Wyzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa opisanej w §1 nieruchomości oraz, że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznała się z przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy.
3. Zawarcie niniejszej umowy następuje w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Wyzierżawiającego, oznaczenie sprawy ZG.2217.1.65.2024 na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia 11.07.2024 r. znak ZS.2217.1.204.2024.
4. Wyzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty o łącznej powierzchni 6,30 ha, na które składają się:

Obręb leśny	Oddział	Gmina	Obręb ewid.	Działka ewid.	Rodzaj gruntu	Pow. dzierżawy
Gryfice	414b	Gryfice	Stawno-Sokołów	414/2	Ls	6,3

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

5. W przypadku zmiany oznaczenia przedmiotu dzierżawy wynikającej z podziału działki lub oznaczenia oddziału leśnego zmiana taka będzie podana do wiadomości Dzierżawcy w ten sposób, że Wyzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę w ciągu 30 dni od zaistnienia przedmiotowych zmian z podaniem ich przyczyny bez potrzeby aneksowania umowy dzierżawy.
6. Wyzierżawiający informuje, że przedmiot dzierżawy znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dorzecze Regi, kod obszaru PLH320049, rodzaj ochrony dyrektywa siedliskowa.
7. Przedmiot Dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na wyrysie z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
8. 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.

9. Osobą upoważnioną ze strony Wydierżawiającego do przekazania gruntu jest leśniczy leśnictwa Lubin p. Marcin Krzynowy (tel. +48 697 520 336) i

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy o pow. 6,30 ha wraz z deszczownią i przyłączeniem energetycznym nr inwentarzowy 226-01634 znajdującym się na wydzielaniu 414b z przeznaczeniem na prowadzenie szkółki bez możliwości produkcji leśnego materiału sadzeniowego i wznoszenia obiektów budowlanych o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntu, w celu, o którym mowa w §2 ust.1 bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych.
3. W razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Nadleśnictwo, Dzierżawca wyrówna tą szkodę w pełnej wysokości.
4. Użytkowanie gruntu leśnego nie może spowodować wyłączenia gruntów z produkcji leśnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
5. Dzierżawca odpowiada za wszelkie zdarzenia na Przedmiocie dzierżawy.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 4

1. Strony, w drodze przetargu ustaliły kwotę rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł netto, (słownie:).
2. Dzierżawca zapłaci kwotę czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT w obowiązującej wysokości w terminie 30 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Faktura zostanie wystawiona do dnia 30 kwietnia każdego roku.
3. Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić czynsz dzierżawny za okres r. dor. w wysokości zł netto w terminie 30 dni od wystawienia faktury przez Wydierżawiającego. Termin wystawienia faktury ustala się do 30 dni od dnia podpisania umowy.
4. Płatności zostaną zrealizowane przelewem na konto podane przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający wystawi faktury przywołując nr umowy i datę jej zawarcia.
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 2025 i będzie dokonana w oparciu o wskaźnik waloryzacji za rok 2024. 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 lub ich interpretacji określających Wydzierżawiającego jako płatnika podatku, stawka czynszu netto zostanie zmieniona o wysokość tego podatku bez potrzeby aneksowania umowy.
3. W przypadku wydania w stosunku do Wydzierżawiającego ostatecznej albo wykonanej decyzji podatkowej określającej wysokość zobowiązania podatkowego za przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydzierżawiającemu dodatkowe wynagrodzenie w wysokości równowartości podatku zapłaconego przez Wydzierżawiającego na rzecz organu podatkowego (wraz z ewentualnymi odsetkami i kosztami ubocznymi), powiększone o podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury.
4. Podstawę do obciążenia Dzierżawcy wynagrodzeniem wskazanym w ust. 3 będzie stanowiła decyzja podatkowa, którą Wydzierżawiający załączy do faktury VAT. Faktura Vat zostanie wystawiona w terminie do 30 dni od daty doręczenia Wydzierżawiającemu decyzji podatkowej, o której mowa wyżej. Termin płatności faktury VAT będzie wynosił 21 dni od daty wystawienia faktury.

§6

1. Strony mogą z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
2. Wydzierżawiający ma prawo także do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) przekraczającego okres miesięczny 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 Wydzierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania Umowy, między innymi związane z wejściem w życie przepisów o restrytyzacji.
3. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn podanych w ust. 2 oraz innych nieobciążających Wydzierżawiającego, Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie.

§7

1. Po ustaniu Umowy, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż 14 dni od ustania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu protokolarnie Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym, z zachowaniem przysługującego Wydzierżawiającemu prawa do wynagrodzenia za wzmiankowany okres posiadania Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę po ustaniu Umowy, w wysokości równowartości dotychczas płaconego czynszu dzierżawnego. Protokół, po jego sporządzeniu, będzie stanowił załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Usunięcie ewentualnych 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.

3. W przypadku, gdy Dzierżawca nie usunie zainstalowanych naniesień i urządzeń w terminie określonym w §7 ust. 1 Wyzdierżawiający ma prawo usunięcia naniesień i urządzeń na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. Po upływie terminu wyznaczonego na zwrot Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca uiszcza Wyzdierżawiającemu:
 - 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 kwoty czynszu dzierżawnego ostatnio płaconego, obliczoną proporcjonalnie do liczby dni zwłoki w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy.
5. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiającego.

§ 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) ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
2. Niedozwolone jest korzystanie z gruntów dla innych celów niż określone w niniejszej Umowie.
3. Dzierżawca nie będzie używać Przedmiotu Dzierżawy do celów zgromadzeń publicznych lub politycznych, ani do celów niebezpiecznego, hałaśliwego, szkodliwego lub natarczywego handlu, działalności lub zajęcia, ani też do celów nielegalnych.

§ 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. Zapewnienia przejezdności i właściwego utrzymania dróg stanowiących przedmiot dzierżawy.
6. Stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów;
7. Zapewnić Wydierżawiającemu swobodne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w celu prowadzenia gospodarki leśnej

§ 10

Dzierżawca nie ma prawa:

1. oddać Przedmiotu Dzierżawy osobom trzecim w posiadanie, o którym mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na jakiegokolwiek podstawie prawnej;
2. przeznaczyć gruntów na inne cele niż określone postanowieniami niniejszej Umowy;
3. wycinać drzew, korzystać z pożytków naturalnych w postaci drewna, uszkadzać drzew i krzewów oraz runa leśnego;
4. dokonywać na przedmiocie dzierżawy nakładów za wyjątkiem opisanych w §11 ust.1 oraz wznosić jakichkolwiek naniesień (np. budynków, budowli, obiektów, urządzeń infrastruktury) bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności i bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych.

§11

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny deszczowni wraz z przyłączem elektroenergetycznym oraz ogrodzenia stanowiącego część składową przedmiotu dzierżawy
2. Dzierżawca zobowiązuje się w czasie trwania dzierżawy do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w dobrym stanie technicznym (wykonywania napraw i remontów rzeczy opisanych w ust. 1) na własny koszt, choćby pojawiła się konieczność poniesienia nakładów innych aniżeli związane z bieżącym utrzymaniem rzeczy, ponadto oświadcza, że nie będzie domagał się z tego tytułu obniżenia czynszu, ani że nie będzie żądał zwrotu poniesionych nakładów. Jakiegokolwiek ulepszenia wymagają uprzedniej zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Nakłady konieczne na Przedmiot Dzierżawy związane z konserwacją deszczowni oraz odświeżeniem budynku oraz utrzymujące Przedmiot Dzierżawy w stanie zdatnym do użytku obciążają w całości Dzierżawcę. Przed dokonaniem powyższych nakładów Dzierżawca zobowiązany jest uzgodnić z Wydierżawiającym zakres i koszt planowanych prac, przedstawiając stosowne propozycje na piśmie.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie podpisać umowę z zakładem energetycznym w celu rozliczenia się z zużytej energii.

§ 12

Wydierżawiający 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.

§ 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 licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.

§ 14

Wydzierżawiający 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

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia obiektów budowlanych znajdujących się na Przedmiocie Dzierżawy powstałe w związku z działaniami 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

Załącznik nr 3 Standardy pola biwakowego obowiązujące w PGLLP

Wydierżawiający

Dzierżawca

RADCA PRAWNY

Daria Szuborska