

PRZYRZECZENIE ZAWARCIA UMOWY DZIERŻAWY GRUNTU LEŚNEGO
wyciąg narciarski

Spisane w dniu roku w Strachocinie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Łądek Zdrój z siedzibą w Strachocinie 42, 57-550 Stronie Śląskie;
NIP: 881-000-28-80, Regon: 931024072,

reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Łądek Zdrój – Łukasza Pogońskiego, zwanego dalej przyszłym Wydierżawiającym,

a

..... z siedzibą:

.....,

NIP:; REGON:; Nr KRS

reprezentowaną przez:

....., zwanego dalej przyszłym Dzierżawcą,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przyszły Wydierżawiający zobowiązuje się do wydierżawienia Przyszłemu Dzierżawcy gruntów o łącznej powierzchni 0,2492 ha stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Lasy Państwowe Nadleśnictwa Łądek Zdrój:

Geodezyjny nr działki	obręb geodezyjny	leśnictwo	adres leśny	m ²
326/7	Stronie Lasy	Stronie Śląskie	13-23-2-11-326 -c -00	0,0216
328/15	Stronie Lasy	Stronie Śląskie	13-23-2-11-328 -c -00	0,0316
329/2	Stronie Lasy	Stronie Śląskie	13-23-2-11-329 -d -00	0,0121
341/4	Stronie Lasy	Stronie Śląskie	13-23-2-11-341 -b -00	0,1533
342/5	Stronie Lasy	Stronie Śląskie	13-23-2-11-342 -c -00	0,0137
323/17	Stronie Lasy	Stronie Śląskie	13-23-2-11-323-b-00	0,0169

z przeznaczeniem na zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe (wyciągi i trasy narciarskie), w zakresie wynikającym z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z Uchwałą Nr LXVI/414/23 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Sienna i Janowa Góra – obszar 3 – gmina Stronie Śląski) dla obszaru planowanej dzierżawy, oznaczone symbolem US – tereny sportu i rekreacji.

2. Budowa infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego użytkowania wyciągów i stoków narciarskich, przewidzianych jako możliwe do realizacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wymaga odrębnej pisemnej zgody Wyzierżawiającego w formie aneksu do niniejszej umowy, pod rygorem nieważności.
3. Przyszły Wyzierżawiający oświadcza że:
 - a) Pismem z dnia 24.08.2023 r. oraz 30.08.2023 r., zn. spr.: ZL.2217.1.183.2023 otrzymał zgodę Dyrektora RDLP we Wrocławiu na wydzierżawienie gruntów o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 39 ustawy z 28 września 1991 roku o lasach.
 - 3 Dzierżawca jest zobowiązany do trwałej stabilizacji na swój koszt wskazanych przez Wyzierżawiającego granic dzierżawionego gruntu (w zakresie uzgodnionym z Wyzierżawiającym).
 - 4 Przekazanie i zwrot gruntów będących przedmiotem przyrzeczonej dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do przyrzeczonej umowy dzierżawy.
 - 5 Obszar gruntów będących przedmiotem przyrzeczonej dzierżawy oznaczono na kopiach mapy gospodarczej, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego przyrzeczenia zawarcia umowy dzierżawy.
 - 6 Przyszła umowa dzierżawy zostanie zawarta na czas nieoznaczony.
 - 7 Przyszły Dzierżawca nie będzie miał prawa oddawania przedmiotu przyrzeczonej dzierżawy w poddzierżawę, najem, użyczać lub w inny sposób przekazywać osobom trzecim bez uzyskania pisemnej pod rygorem nieważności zgody przyszłego Wyzierżawiającego.

§ 2

Czynsz dzierżawny

1. Roczna wysokość czynszu dzierżawnego (w roku podpisania umowy) zostanie ustalona na podstawie obowiązujących przepisów prawa i przepisów wewnętrznych Wydierżawiającego obowiązujących w dacie podpisania umowy dzierżawy.
2. W roku podpisania przyrzeczonej umowy czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 2 ust. 1 przyrzeczonej umowy, zostanie wyliczony proporcjonalnie od okresu jaki pozostał do końca roku i będzie płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez przyszłego Wydierżawiającego. Datą rozpoczęcia okresu przyrzeczonej dzierżawy w roku podpisania przyrzeczonej umowy, będzie dzień przekazania przyrzeczonego do dzierżawy gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 4 przyrzeczonej umowy.
3. W kolejnych latach przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do wnoszenia rocznego czynszu dzierżawnego z góry, najpóźniej w terminie do 31 marca każdego roku.
4. Czynsz dzierżawny będzie podlegać corocznej waloryzacji na warunkach określonych w umowie dzierżawy.
5. Czynsz będzie powiększony o podatek VAT w wysokości ustawowej.
6. Coroczna zapłata czynszu uiszczana będzie przelewem na rachunek bankowy Nadleśnictwa Łądek Zdrój, na podstawie wystawionej faktury, na której każdorazowo podany będzie numer konta bankowego Nadleśnictwa Łądek Zdrój. Przyszły Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty faktury w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
7. Faktury będą wystawiane wyłącznie w formie elektronicznej i wysyłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail podany przez przyszłego Dzierżawcę:
8. Przyszły Dzierżawca w umowie przyrzeczonej dzierżawy złoży oświadczenie, że upoważnia Nadleśnictwo Łądek Zdrój do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą elektroniczną na adres e-mail
9. Uchybienie terminu określonego w § 2 ust. 2, 3, 6 będzie powodowało naliczenie odsetek w wysokości ustawowej, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto przyszłego Wydierżawiającego.
10. Zmiana wysokości czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1, nie będzie wymagała zmiany treści przyrzeczonej umowy, poinformowania przyszłego Dzierżawcy o zmianie wysokości czynszu, ani jego zgody.

11. Przyszły Dzierżawca będzie zobowiązany do ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu przyrzeczonej dzierżawy gruntów, w szczególności do uiszczania podatków określonych przepisami prawa. Przy czym za datę rozpoczęcia obowiązku podatkowego zostanie przyjęty dzień przekazania dzierżawionego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 4 przyrzeczonej umowy.

§ 3

Odpowiedzialność

1. Przyszły Wydzierżawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za:
 - a) jakiegokolwiek szkody wyrządzone przyszłemu Dzierżawcy w wyniku prowadzenia prac związanych z gospodarką leśną na przyległym terenie lub z innych przyczyn np. pożarów, wiatrowałów, osoby trzecie;
 - b) ewentualne wypadki powstałe w związku z użytkowaniem przez przyszłego Dzierżawcę gruntów przyreczonych do wydzierżawienia.
2. Przyszły Dzierżawca będzie ponosił pełną odpowiedzialność za bezpieczne korzystanie z dzierżawionych nieruchomości oraz z urządzeń i budowli zlokalizowanych na terenie dzierżawionej nieruchomości.
3. Przyszły Dzierżawca będzie odpowiedzialny za przestrzeganie przepisów bhp i ponosi całkowitą odpowiedzialność za uchybienia w tym zakresie.
4. Przyszły Wydzierżawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek zdarzenia, w tym nieszczęśliwe wypadki oraz szkody powstałe w wyniku korzystania z nieruchomości i znajdujących się na niej obiektów.
5. W związku z realizacją niniejszej przyrzeczonej umowy przyszły Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot przyrzeczonej dzierżawy oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkich ryzyk, jakie przyszły Dzierżawca uzna za konieczne.

§ 4

Ograniczenia

1. Umowa dzierżawy o której mowa w § 1 ust. 1 zostanie zawarta pod warunkiem otrzymania przez przyszłego Dzierżawcę (i uprawomocnienia się bądź stwierdzenia ostateczności) decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu, zezwalającej na trwałe wyłączenie gruntów leśnych

(będących przedmiotem przyrzeczonej dzierżawy) z produkcji, w terminie 12 miesięcy licząc od daty podpisania niniejszego przyrzeczenia.

2. Przyszły Wydierżawiający nie dopuszcza wyrębu lasu.
3. Przyszły Wydierżawiający będzie miało prawo w pierwszej kolejności i bez ograniczeń do korzystania z przyrzeczonych do dzierżawy gruntów dla potrzeb prowadzenia prac związanych z gospodarką leśną, co może wiązać się z koniecznością czasowego zajęcia tych gruntów, a w skrajnych przypadkach – rozwiązania przyrzeczonej umowy dzierżawy..
4. Przyszły Dzierżawca nie będzie podejmował działań, które mogły by powodować na gruntach sąsiadujących z przedmiotem przyszłej dzierżawy uszkodzenia lub zniszczenia drzew, naruszeni struktury gleby lub zmiany stosunków wodnych.
5. Przyrzeczenie zawarcia umowy dzierżawy nie upoważnia przyszłego Dzierżawcy do dysponowania gruntem na cele budowlane.
6. Przyszła umowa dzierżawy może upoważnić przyszłego Dzierżawcę do dysponowania gruntem będącym przedmiotem przyszłej dzierżawy na cele budowlane, pod warunkiem dopełnienia przez przyszłego Dzierżawcę zapisów § 1 ust. 2 i zawarcia z przyszłym Dzierżawcą aneksu do umowy dzierżawy.

§ 5

Obowiązki i prawa

1. Przyszły Dzierżawca będzie odpowiedzialny za wszelkie szkody powstałe na przyrzeczonych do wydierżawienia gruntach.
2. Przyszły Wydierżawiający będzie miał prawo wstępu na teren wydierżawionego gruntu i jego kontroli. Wszelkie uchybienia stwierdzone przez Przyszłego Wydierżawiającego, Przyszły Dzierżawca będzie zobowiązany usunąć niezwłocznie na własny koszt, w terminie wskazanym przez Przyszłego Wydierżawiającego.
3. Przyszły Dzierżawca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na ww. powierzchni wydierżawionej lub gruntach sąsiednich. Odpowiedzialność będzie ciążyła na Przyszłym Dzierżawcy, gdy do szkód doszło w związku z korzystaniem z przedmiotu przyszłej dzierżawy. Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do naprawienia wyrządzonych szkód w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny i ustawę z dnia 28 września 1991 o lasach.

4. Oszacowanie szkód zostanie dokonane w protokole spisany w obecności przedstawiciela Wydierżawiającego Dzierżawcy. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie się uchylał od podpisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający sporządzi protokół jednostronnie, bez konieczności podpisania go przez Dzierżawcę.
5. Przyszły Dzierżawca, zgodnie z przepisami ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt przygotować niezbędną dokumentację projektową i na jej podstawie zgłosić właściwemu miejscowo staroście wszelkie zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających ze zmiany klasyfikacji gruntów będących przedmiotem dzierżawy. Zgłoszenia do Starostwa Powiatowego w Kłodzku Przyszły Dzierżawca winien dokonać w terminie do 30 dni licząc od dnia powstania zmian (po faktycznym wyłączeniu gruntów z produkcji).
6. W terminie do 30 dni od dnia zgłoszenia zmian o których mowa w ust. 5 Przyszły Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić o tym fakcie Przyszłego Wydierżawiającego, załączając jednocześnie potwierdzenie złożenia wniosku o dokonanie zmian.
7. Przyszły Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Przyszłego Wydierżawiającego o zmianie adresu.
8. Przyszły Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Przyszłego Wydierżawiającego o wszelkich zdarzeniach na terenie przyszłej dzierżawy, które mogły by mieć wpływ na prawa i obowiązki stron umowy przyszłej dzierżawy.
9. Przyszły Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku na przyrzeczonej do dzierżawy terenie, śmieci i odpady Przyszły Dzierżawca sprząta i utylizuje we własnym zakresie i na swój koszt.
10. Przyszły Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania przez Przyszłego Dzierżawcę decyzji (jej uprawomocnieniu się / stwierdzeniu jej ostateczności) Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu, zezwalającej na trwałe wyłączenie gruntów leśnych (będących przedmiotem przyrzeczonej dzierżawy) z produkcji (o której mowa w § 4 ust. 1).
11. W razie zmiany Przyszłego Dzierżawcy obowiązek uiszczania opłat rocznych i należności wynikających z ostatecznej decyzji Dyrektora RDLP zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej (o której mowa w § 4 ust. 1) ciąży na nowym Przyszłym Dzierżawcy, który weźmie w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 (przyrzeczoną do wydierżawienia).

§ 6

Rozwiązanie umowy i zwrot gruntów

1. Strony będą mogły rozwiązać umowę w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron.
2. Przyrzeczona umowa dzierżawy będzie mogła być jednostronnie rozwiązana przez Przyszłego Wydzierżawiającego w przypadku, gdy:
 - a) Przyszły Dzierżawca naruszał będzie postanowienia zawarte w § 1, 2, 4, 5, 7, 8 przyrzeczonej umowy;
 - b) Przyszły Dzierżawca nie będzie uiszczał czynszu dzierżawnego w terminie, a opóźnienie w jego zapłacie będzie trwało dłużej niż 14 dni;
 - c) Przyszły Dzierżawca zajmował będzie grunty Nadleśnictwa Łądek Zdrój niestanowiące przedmiotu przyszłej dzierżawy;
 - d) Przyszły Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot przyrzeczonej dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem (w tym w celach innych niż wskazane w § 1 ust. 1);
 - e) Przyszły Dzierżawca przystąpi do wycinki drzew.
 - f) Przyszły Dzierżawca przystąpi do realizacji inwestycji bez uprzedniego dopełnienia warunku określonego w § 1 ust. 2 (w tym z pominięciem zawarcia z przyszłym Dzierżawcą aneksu do umowy) oraz w przypadku nie uprawomocnienia się / stwierdzenia ostateczności pozwolenia na budowę (dla realizacji zamierzenia budowlanego).
 - g) Przyszły Dzierżawca będzie uniemożliwiał bądź utrudniał wykorzystywanie przedmiotu przyrzeczonej dzierżawy przez Przyszłego Wydzierżawiającego.
 - h) Przyszły Dzierżawca w ciągu 12 miesięcy (licząc od dnia podpisania niniejszego przyrzeczenia) nie otrzyma decyzja Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu (o której mowa w § 4 ust. 1), zezwalająca na trwałe wyłączenie gruntów leśnych (będących przedmiotem przyrzeczonej dzierżawy) z produkcji, lub gdy ww. decyzja zostanie wydana ale nie osiągnie przymiotu prawomocności / ostateczności.
 - i) nastąpi likwidacja Przyszłego Dzierżawcy lub ogłoszona zostanie upadłość Przyszłego Dzierżawcy z wyłączeniem czynności przekształceniowych (zgodnych z odrębnymi przepisami prawa).

- j) nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w sposób uniemożliwiający prowadzenie działalności Przyszłemu Dzierżawcy na przedmiocie przyszłej dzierżawy.
 - k) nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w sposób uniemożliwiający dysponowanie przedmiotem przyszłej umowy przez Przyszłego Wydzierżawiającego.
 - l) Przyszły Dzierżawca nie podpisze protokołu zdawczo – odbiorczego o którym mowa w § 1 ust. 4.
 - m) Przyszły Dzierżawca uszkodzi lub zniszczy drzewa na gruntach będących w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Łądek Zdrój.
3. Faktyczne rozpoczęcie i zakończenie użytkowania przez Przyszłego Dzierżawcę dzierżawionych gruntów zostanie wskazane w protokole o który mowa w § 1 ust. 4.
 4. Po zakończeniu obowiązywania przyszłej umowy dzierżawy, Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie niezwłocznie (w terminie wskazanym przez Przyszłego Wydzierżawiającego) zwrócić przedmiot umowy Przyszłemu Wydzierżawiającemu, w stanie niepogorszonym. Przekazanie gruntu Przyszłemu Wydzierżawiającemu potwierdzone zostanie protokołem o którym mowa w § 1 ust. 4.
 5. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 4, Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Przyszłemu Wydzierżawiającemu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu przyszłej dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Okres naliczania odszkodowania będzie liczony od dnia następnego po dniu o którym mowa w ust. 3 do dnia faktycznego przekazania gruntów Przyszłemu Wydzierżawiającemu (wskazanego w protokole o którym mowa w § 1 ust. 4).
 6. Przyszły Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie ubiegał się od Przyszłego Wydzierżawiającego o zwrot kosztów poniesionych nakładów, które poniósł do tej pory i będzie ponosił w przyszłości. Koszty te Przyszły Dzierżawca ponosi na własny koszt oraz ryzyko.

§ 7

Podatki lokalne

Wszelkie opłaty i podatki z tytułu zawarcia przyszłej umowy dzierżawy ponosić będzie Przyszły Dzierżawca, łącznie z podatkami i opłatami lokalnymi.

§ 8

Zapobieganie pożarom

1. Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie do współdziałania w celu zapobiegania pożarom na terenach leśnych i w sąsiedztwie lasów oraz ograniczania skutków tych pożarów w następujący sposób:
 - a) Przyszły Wydierżawiający poinformuje Przyszłego Dzierżawcę o terminie rozpoczęcia i zakończenia prognozowanego zagrożenia pożarowego wraz z aktualnym stopniem zagrożenia pożarowego lasu, za pośrednictwem poczty elektronicznej.
 - b) Po wprowadzeniu akcji bezpośredniej w ochronie przeciwpożarowej lasu Przyszły Dzierżawca zobowiązany będzie 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 Leśniczego oraz Nadleśnictwa.

§ 9

Zmiany postanowień umowy

Wszelkie zmiany treści, postanowień przyrzeczonej do zawarcia umowy dzierżawy dla swojej ważności wymagać będą zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem zmiany czynszu o którym mowa w § 2 ust. 4.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Spory mogące wyniknąć na tle obowiązywania przyrzeczonej do zawarcia umowy Strony będą mogły poddać pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego ze względu na siedzibę Przyszłego Wydierżawiającego.
2. Przyszły Dzierżawca nie będzie mógł przenieść praw, obowiązków oraz wierzytelności na jakiegokolwiek podmioty trzecie bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Przyszłego Wydierżawiającego.

3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami przyrzeczonej do zawarcia umowy dzierżawy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy szczególne.

§ 11

Załączniki

Załącznikami do przyrzeczonej umowy dzierżawy będą:

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

Przyszły Wydierżawiający:

Przyszły Dzierżawca: