

**UMOWA DZIERŻAWY NR WNGT / / 2023.
„Zaplecze socjalne”**

Spisana w dniu2023 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,

Zwanym dalej „**Wydierżawiającym**”

a

.....

reprezentowaną przez:

.....,

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

§ 1

Przedmiot umowy

1. **Wydierżawiający** wydierżawia **Dzierżawcy** grunt, stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Łądek Zdrój, według poniższego zestawienia:

Obręb ewid.	Działka ewid.	Użytek	Rodzaj powierzchni	Adres leśny	Powierzchnia do dzierżawy [ha] *	KW
Stronie Śląskie Miasto	132/4	Ba	T PRZEM	13-23-2-11-90A -k -00	Zaplecze socjalne nr 2 – biura, park maszyn i skład materiałów budowlanych	1,3400 SW1K/00051956/7

o łącznej pow. 1,3400 ha

2. Grunty wskazane w ust. 1 Tab. zostają wydierżawione jako „zaplecze socjalne: biura, park maszyn; magazyn materiałów budowlanych; magazyn materiałów sypkich, z przeznaczeniem wskazanym w tabeli nr 1.

3. Wyzierżawiający dopuszcza na terenie oznaczonym geodezyjnym numerem 132/4 obręb Stronie Śląskie Miasto lokalizowanie na dzierżawionym terenie wyłącznie obiektów budowlanych nietrwale związanych z gruntem (po otrzymaniu przez Dzierżawcę stosownych pozwoleń wydanych przez organ budowlany), takich jak: kontenery socjalne na podkładach betonowych; ogrodzenie prefabrykowane na podkładach betonowych - związanych z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy zgodnie z jej przeznaczeniem.
4. Wyzierżawiający oświadcza że pismem z dnia 25.08.2023 r. zn. spr.: (ZL.2217.1.191.2023) otrzymał zgodę Dyrektora RDLP we Wrocławiu na wydzierżawienie gruntów o których mowa w ust. 1, na cele wskazane w ust. 2, zgodnie z art. 39 ustawy z 28 września 1991 roku o lasach.
5. Wyzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy grunty wskazane w ust. 1 na cele o których mowa w ust. 2, wyłącznie w zakresie zgodnym z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVII/249/2017 Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stronie Śląskie miasto w Gminie Stronie Śląskie, jako tereny oznaczone symbolem 1ZLU – teren urządzeń związanych z gospodarką leśną (w tym dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i innych urządzeń związanych z gospodarką leśną) – dla obszaru oznaczonego symbolem 5PU - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej (w tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy produkcyjnej i usługowej z funkcją mieszkaniową w zabudowie usługowej i produkcyjnej) – dla obszaru „Zaplecze socjalne nr 2”.
6. Przekazanie i zwrot gruntów będących przedmiotem dzierżawy (o których mowa w ust. 1) nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez obie strony, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.
7. Obszar gruntów będących przedmiotem dzierżawy oznaczono na załączniku mapowym nr 1 - Zaplecze socjalne nr 2.
8. Umowa dzierżawy została zawarta na czas nieoznaczony.
9. Datą rozpoczęcia okresu dzierżawy, jest dzień przekazania dzierżawionego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 6.
10. Zmiana przeznaczenia i sposobu wykorzystywania w/w nieruchomości, w tym rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej i branży wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wyzierżawiającego.

11. Realizacja umowy na terenie oznaczonym geodezyjnym numerem 132/4 obręb Stronie Śląskie Miasto może się wiązać się z wycinką drzew o obwodach pni (mierzonych na wysokości 5 cm) nie większych niż: 80 cm - w przypadku topoli, wierzb, klonu jesionolistnego oraz klonu srebrzystego, 65 cm - w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej oraz płatanu klonolistnego, 50 cm - w przypadku pozostałych gatunków drzew. W przypadku konieczności wycinki drzew Dzierżawca powinien uzyskać od Wydzierżawiającego odrębną zgodę, w której zawarte będą szczegóły pozyskania i manipulacji drewna. Pozyskane drewno stanowi własność Nadleśnictwa Łądek Zdrój i nie może być zagospodarowane przez Dzierżawcę.

§ 2

Czynsz dzierżawny

1. Wysokość rocznego czynszu dzierżawy za grunty - tabela nr 1 (w roku podpisania umowy,) ustalona podczas negocjacji wynosi zł netto, co stanowi równowartość m³ drewna (przeliczaną ze średniej ceny 1 m³ drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały w danym roku, wskazanej w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”).
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia rocznego czynszu z góry w terminie 14 dni (licząc od dnia wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego). Wydzierżawiający będzie wystawiał faktury do 31 marca każdego roku.
3. Wysokość czynszu dzierżawnego w roku podpisania umowy, ustalona na podstawie ust. 4, wynosi zł netto.
4. W roku 2023 czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 2 zostanie przeliczony proporcjonalnie do okresu faktycznego dzierżawienia gruntów (według ilości dni pozostałych do końca roku kalendarzowego) i będzie płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego. Datą rozpoczęcia okresu dzierżawy w roku podpisania umowy, będzie dzień przekazania dzierżawionego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, podpisanego przez obie strony, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: jako pierwsze odsetki, a następnie czynsz.

wzór umowy

6. Podane stawki czynszu dzierżawy są stawkami netto i podlegają opodatkowaniu podatkiem VAT w wysokości ustawowej.
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
9. Uchybienie terminu określonego w § 2 ust. 2 i ust. 4 spowoduje naliczenie odsetek w wysokości ustawowej za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.
10. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o którym mowa w § 2 ust. 1 – ust. 4 Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 10) do zapłaty Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty:
 - 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
 - 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
 - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.Równowartości kwot wyrażone w euro przelicza na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
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 i zakończenia obowiązku podatkowego przyjmuje się dzień przekazania wydierżawionego gruntu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

Waloryzacja czynszu dzierżawy

1. Czynsz dzierżawy będzie podlegać corocznej waloryzacji.
2. Waloryzacja czynszu dzierżawy będzie się odbywała na podstawie wzrostu średniej ceny sprzedaży drewna wskazanej w obwieszczeniach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Jako przelicznik równowartość m³ drewna pomnożonych przez średnią cenę sprzedaży drewna wskazanej w Obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za pierwsze trzy kwartały roku poprzedniego, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
3. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 2 nie wymaga zmiany treści umowy.

§ 4

Odpowiedzialność

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:
 - a) jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego np. pożar, kradzież, wandalizm, osoby trzecie,
 - b) ewentualne wypadki, szkody oraz kradzieże powstałe w związku z użytkowaniem przez Dzierżawcę przedmiotu umowy,
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.
5. W przypadku wyłączenia nieruchomości z użytkowania spowodowanego sytuacją określoną ust. 1-2 Dzierżawcy nie przysługuje zniżka czynszu dzierżawy.

§ 5

Ograniczenia

wzór umowy

1. Wyzierżawiający ma prawo w pierwszej kolejności i bez ograniczeń do korzystania z wydzierżawionych gruntów dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej, co może wiązać się z koniecznością czasowego zajęcia tych gruntów, a w skrajnych przypadkach rozwiązania umowy.
2. Wyzierżawiający ma prawo w przypadkach związanych z potrzebami gospodarki leśnej rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 6

Obowiązki i prawa

1. Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę, dzierżawę, użyczenie, wydzierżawiać lub w inny sposób przekazywać osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego, pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca nie może przelać bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności praw, obowiązków oraz wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.
3. Dzierżawca nie może bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wyzierżawiającego zmieniać rodzaju użytkowania wydzierżawionego gruntu.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na ww. powierzchni wydzierżawionej lub gruntach sąsiednich. Odpowiedzialność ciąży na Dzierżawcy, gdy do szkód doszło w związku z korzystaniem z przedmiotu Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest 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.
5. Oszacowanie szkód zostanie dokonane w protokole spisany w obecności przedstawiciela Wyzierżawiającego i Dzierżawcy. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie się uchylał od podpisania protokołu ustalającego szkody, Wyzierżawiający sporządzi protokół jednostronnie, bez konieczności podpisania go przez Dzierżawcę.
6. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wyzierżawiającego o zmianie adresu.
7. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wyzierżawiającego o wszelkich zdarzeniach na terenie Dzierżawy, które mogły by mieć wpływ na prawa i obowiązki stron umowy Dzierżawy.

wzór umowy

8. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku na wydzierżawionym terenie, śmieci i odpady Dzierżawca sprząta i utylizuje we własnym zakresie i na swój koszt.
9. Wydierżawiający ma prawo wstępu na grunty objęte umową dzierżawy i ich kontroli. Wszelkie uchybienia stwierdzone przez Wydierżawiającego Dzierżawca jest zobowiązany usunąć niezwłocznie na własny koszt, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) użytkowania nieruchomości z należytą starannością, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do prowadzenia w niej działalności określonej w §1, ust. 2 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
 - 2) pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzenia działalności gospodarczej w terminie 14 dni od jej dokonania, celem zmiany niniejszej umowy,
 - 3) niewnoszenia prawa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości jako aportu lub wkładu do spółki.
11. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów bhp i ppoż.
12. Dzierżawca ma obowiązek podpisania umów ze wszystkimi dostawcami mediów na świadczenie usług i ponosi koszty z tym związane (koszty wszystkich mediów).
13. Wszelkie awarie usuwa Dzierżawca na własny koszt oraz ryzyko.

§ 7

Rozwiązanie umowy i zwrot gruntów

1. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku gdy Dzierżawca:
 - 1) narusza postanowienia zawarte w § 1 - 6, niniejszej umowy,
 - 2) nie uiszcza czynszu Dzierżawy w terminie, a opóźnienie trwa dłużej niż 14 dni,
 - 3) zajmuje grunty Wydierżawiającego niestanowiące przedmiotu Dzierżawy,
 - 4) nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w sposób uniemożliwiający prowadzenie działalności Dzierżawcy na przedmiocie Dzierżawy,
 - 5) nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w sposób uniemożliwiający dysponowanie przedmiotem umowy przez Wydierżawiającego,
 - 6) Dzierżawca nie podpisze protokołu zdawczo – odbiorczego o którym mowa w § 1 ust. 6.

wzór umowy

2. Każda ze stron może, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, rozwiązać umowę bez podania przyczyny.
3. Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o jednostronnym rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym, o którym mowa w § 5 ust. 1, za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail podany przez Dzierżawcę:
4. Wypowiedzenie umowy, o którym mowa w § 5 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 zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego) zwrócić przedmiot umowy Wyzierżawiającemu, w stanie niepogorszonym. Przekazanie gruntu Wyzierżawiającemu potwierdzone zostanie protokołem o którym mowa w § 1 ust. 6.
7. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 6, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu Dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Wyzierżawiającego. Okres naliczania odszkodowania będzie liczony od dnia następnego po dniu o którym mowa w ust. 6 do dnia faktycznego przekazania gruntów Wyzierżawiającemu (wskazanego w protokole o którym mowa w § 1 ust. 6).
8. Jeżeli nakłady na przedmiot Dzierżawy zostały dokonane bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wyzierżawiającego, może on w przypadku rozwiązania albo wygaśnięcia umowy Dzierżawy żądać przywrócenia stanu poprzedniego, a jeżeli to nie będzie możliwe, Wyzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu oraz rozliczenia poniesionych przez Dzierżawcę nakładów.
9. Jeżeli po wydaniu nieruchomości przez Dzierżawcę w nieruchomości tej pozostają rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, Wyzierżawiający po pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 8

Podatki lokalne

Wszelkie opłaty i podatki z tytułu zawarcia umowy Dzierżawy ponosi Dzierżawca, łącznie z podatkami i opłatami lokalnymi.

§ 9

Zmiany postanowień umowy

Wszelkie zmiany treści, postanowień niniejszej umowy dla swojej ważności wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem waloryzacji czynszu dzierżawy, o którym mowa w § 2 ust. 1 i ust. 2 umowy.

§ 10

Zapobieganie pożarom

1. 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) Wydierżawiający 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 Leśniczego oraz Nadleśnictwa.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. Spory mogące wyniknąć na tle obowiązywania umowy Strony mogą poddać pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

wzór umowy

2. Dzierżawca nie może przenieść praw, obowiązków oraz wierzytelności na jakiegokolwiek podmioty trzecie bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy Dzierżawy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy szczególne.

§ 12

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

§ 13

Załączniki

Załącznikami do umowy Dzierżawy są:

1. Mapy - przedmiot Dzierżawy - zaplecze socjalne nr 2
2. Protokół przekazania-przejęcia gruntów będących przedmiotem Dzierżawy.

Wydierżawiający

Nadleśnictwo Łądek Zdrój:

Dzierżawca

.....:

Zastępca Nadleśniczego
Ewelina Suchodolska

