

## UMOWA Dzierżawy .....

Zawarta w dniu .....2023 r. w Miękinii pomiędzy

**Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym, Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Miękinia**

z siedzibą w Miękinii, przy ul. Sportowej 2, 55-330 Miękinia

reprezentowanym przez:

1. p.o. Nadleśniczego – Tomasza Międzyrzeckiego;
  2. Głównego Księgowego – Sylwię Kosowską;
- zwanym w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....  
.....  
reprezentowanym przez:

.....  
zwanego w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”.

### § 1 Przedmiot umowy

1. W oparciu o art. 39 ustawy z dnia 28. września 1991 roku o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1463) oraz zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu ZL.2217.1.52.2023 z dnia 09.03.2023, Wydierżawiający wydierżawia dzierżawcy grunt leśny w obrębie ewidencyjnym Ślęża gm. Sobótka na części działki ew. nr 60/1 (oddział 60 g leśnictwo Tapadło, obręb leśny Sobótka) o łącznej pow. 0,42 ha, z przeznaczeniem na park linowy. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w zarządzie Lasów Państwowych - Nadleśnictwo Miękinia. Grunt położony jest na obszarach chronionych stanowiących: Obszar Natura 2000 PLH020040 Masyw Ślęży i Ślężański Park Krajobrazowy.
2. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia ..... do dnia .....
3. Z upływem terminu określonego w ust.2, umowa dzierżawy wygasa i nie może zostać przedłużona w sposób dorozumiany.
4. Lokalizację wydierżawianego gruntu wskreślono na kopii mapy gospodarczej, stanowiącej załącznik 1 do niniejszej umowy.
5. Wydierżawiający przekaże Dzierżawcy przedmiot umowy protokołem zdawczo-odbiorczym załącznik 2.

### § 2 Czynsz i inne obciążenia

1. Roczny czynsz dzierżawny wynika z postępowania przetargowego i ustalony został w wysokości ..... netto (słownie: .....zł). Do opłaty doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry na podstawie faktury płatnej 14 dni od daty wystawienia, lecz nie później niż w terminie do 31 marca każdego roku. Czynsz płatny

będzie przelewem na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze przez Wydzierżawiającego.

3. Czynsz dzierżawny za rok 2023 zostanie obliczony proporcjonalnie za okres od pierwszego dnia podpisania umowy do końca roku kalendarzowego i płatny będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na numer konta wskazany w fakturze przez Wydzierżawiającego. Ustala się, że czynsz za dzierżawę gruntu liczony będzie za pełne miesiące.
4. Stawka czynszu będzie waloryzowana przez Nadleśnictwo raz w roku, począwszy od roku 2024, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu nastąpi poprzez umieszczenie informacji na fakturze, obejmującej czynsz w zmienionej wysokości, bez konieczności zmiany umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą lub drogą elektroniczną, po podpisaniu porozumienia o fakturze elektronicznej.
6. Uchybienie terminu określonego w ust. 2 oraz w ust. 3 spowoduje naliczenie odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej za opóźnienia w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Dzierżawca zobowiązany jest (obok odsetek o których mowa w ust. 6) do zapłaty Wydzierżawiającemu bez konieczności wzywania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernych opóźnień w transakcjach handlowych.
8. Za dzień dokonania płatności przez Dzierżawcę będzie uważany dzień wpływu środków na rachunek Wydzierżawiającego.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z wydzierżawieniem gruntu, a w szczególności należnych podatków.

### **§ 3 Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową i jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom terenu.
3. Dzierżawca nie może dokonywać trwałych naniesień obiektów budowlanych.
4. Prace związane z wykonaniem i konserwacją parku linowego będą wykonywane na koszt Dzierżawcy z zachowaniem niezbędnych środków ostrożności wynikających z faktu prowadzenia prac w terenie leśnym.

5. Wydierżawiający nie wyraża się zgody na prowadzenie prac ziemnych na wydierżawionym terenie.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do bieżącego utrzymania w dobrym stanie technicznym i estetycznym sprzętu i urządzeń zlokalizowanych na wydierżawionym terenie oraz jego napraw wynikających z jego eksploatacją.
7. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o czystość i estetykę (w tym regularnego koszenia, sprzątania i wywozu śmieci) na wydierżawionym terenie oraz gruntach przyległych, zaznaczonych na załączniku mapowym (tj. m.in. teren biwakowy oddział 60 m i 60 h Leśnictwa Tąpadła),
8. Dzierżawca zobowiązany jest do gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym regularnego opróżniania, utrzymywania czystości na dzierżawionym terenie i w otoczeniu wydierżawianej powierzchni.
9. Bieżące odpady składowane w szczelnym kontenerze będą usuwane regularnie na koszt dzierżawcy. Umowę na wywóz odpadów z kontenera zostanie dostarczona do nadleśnictwa w terminie 14 dni od podpisania umowy. Posadowienie kontenera w miejscu wskazanym przez wydierżawiającego.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na Wydierżawianej nieruchomości i nieruchomościach przyległych – przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ustawy o odpadach oraz innych przepisów, obowiązujących w Lasach Państwowych.
11. Dzierżawca obowiązany jest zabezpieczyć swoje mienie na własny koszt i własnym staraniem, a także ubezpieczyć w zakresie prowadzonej działalności.
12. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a w szczególności dokonywać budowy urządzeń trwale związanych z gruntem.
13. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na Wydierżawianym gruncie.
14. Wydierżawiany grunt nie może być, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, użyczany ani oddany w najem lub dzierżawę osobom trzecim.
15. Dzierżawca ubezpieczy się od skutków prowadzonej działalności. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz innych przyczyn, np. pożary, szkody od zjawisk pogodowych (wiatrowały i wiatrołomy). Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wypadki powstałe w związku z utworzeniem i prowadzeniem parku linowego.
16. Utworzenie parku linowego nie może powodować ograniczeń w prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej.
17. Dzierżawca przy powstawaniu parku linowego i jego eksploatacji użyje technologii zabezpieczającą drzewa przed ich uszkodzeniem.
18. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do korzystania z pierwszeństwa i bez ograniczeń z wydierżawionego terenu dla potrzeb gospodarki leśnej.
19. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku stwierdzenia, że wykorzystywanie lasu pod ww. tor linowy uniemożliwia lub ogranicza zachowanie celów i zadań gospodarki leśnej określonych w planie urządzenia lasu, powoduje zniszczenie lub uszkodzenie roślinności leśnej, czy degradację gruntu leśnego.

#### **§ 4 Uprawnienia i obowiązki Wydierżawiającego**

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo doraźnej kontroli w zakresie przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy, celem kontroli osobie wskazanej przez Wyzierżawiającego.
3. Wyzierżawiający uprawniony jest do podania danych kontaktowych nadleśnictwa jak również dzierżawcy w razie składania uwag co do funkcjonowania parku linowego.

## **§ 5 Rozwiązanie umowy**

1. Stronom służy prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - nieprzestrzegania przez stronę zapisów umowy,
  - konieczności wykorzystania/wydzierżawienia przedmiotowego gruntu przez Wyzierżawiającego na inne cele niż wskazany w umowie dzierżawy.
2. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - nieuiszczenia opłaty w terminie określonym w § 2 pkt. 2 i 3, a zwłoka przekracza 1 miesiąc od terminu określonego w § 2 pkt.2 i 3, strony ustalają, że pisemne wyznaczenie Dzierżawcy dodatkowego terminu zapłaty zaległych należności nie jest wymagane,
  - oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub użyczenie, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wyzierżawiającego,
  - używania przedmiotu dzierżawy w sposób rażąco sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - rażącego nieprzestrzegania zapisów umowy.
3. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz do demontażu wszelkich urządzeń, stanowiących własność Dzierżawcy, we własnym zakresie i na własny koszt. Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu stosunku dzierżawy Wyzierżawiający nie zwróci Dzierżawcy kosztów związanych z posadowieniem urządzeń oraz kosztów dokonanych przeróbek i adaptacji, ulepszeń i jakichkolwiek innych zmian w przedmiocie dzierżawy, a także rozbiórki.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
5. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy w wyniku wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji, o ile realizacja tych przepisów będzie wymagała rozwiązania umowy.
6. Po ustaniu stosunku dzierżawy, bez względu na termin i przyczynę jego zakończenia, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu dzierżawy za dany rok, a jeżeli do ustania stosunku dzierżawy doszło po jego uiszczeniu, nie będzie domagał się zwrotu zapłaconej wartości czynszu. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się i oświadcza, że wobec Wyzierżawiającego nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy i/lub zwiększających jego wartość lub użyteczność, zarówno w zakresie zwrotu nakładów poniesionych na prace wykonane za zgodą Wyzierżawiającego, jak też bez jego zgody.

## **§ 6 Kary umowne**

1. Naruszenie przez Dzierżawcę któregokolwiek ze zobowiązań określonych w § 3 niniejszej umowy będzie rodzić po jego stronie obowiązek zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej, w wysokości 5% czynszu netto określonego w § 2 umowy, za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania lub każdy przypadek nieprzestrzegania warunków umowy po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do prawidłowego wykonywania obowiązków umownych i przestrzegania warunków umowy.
2. Dzierżawca dokona zapłaty kary umownej w terminie 7 dni od wystawienia dzierżawcy noty księgowej.
3. Niezależnie od kar umownych każda ze stron może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku , gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.

## **§ 7 Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej. Zmiany umowy będą dokonywane w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Koszt zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody w nieruchomości powstałe w wyniku działania sił przyrody lub innych, niezawinionych przez Wydierżawiającego, w tym wynikających ze stanu technicznego innych obiektów.
6. Za ewentualne szkody, jakie mogą być wyrządzone wobec Dzierżawcy i osób trzecich na gruntach Wydierżawiającego, będących przedmiotem umowy, odpowiada Dzierżawca, który jest zobowiązany do ich naprawienia w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego. Oszacowanie szkód zostanie określone w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy Dzierżawca uchylać się będzie od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu.
7. Wykonanie w/w prac uznaje się za zakończone po pisemnym potwierdzeniu przez Dzierżawcę na protokole odbioru terenu dzierżawy.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza w skali 1: 2 500
2. Protokół przekazania przedmiotu dzierżawy,

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

.....

**Miejsce pieczęci**