

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR ZG.2217.1.126.2020

Zawarta w dniu r. w Gryficach pomiędzy:

1/ Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Gryfice,
z siedzibą w Gryficach (72-300), Osada Zdrój 1,
NIP 857-020-69-49, REGON 810539120

reprezentowanym przez:

- Wojciech Pietrzak - Nadleśniczy Nadleśnictwa Gryfice
 - Danuta Górską - Główna Księgowa
- zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

2/
.....
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „Stronami

§1

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy dzierżawy (dalej „Umowa”) jest zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie z dnia 06.10.2020 r., znak: ZS.2217.1.408.2020.
2. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty o łącznej powierzchni 0,03747 ha

Obręb leśny	Oddział / Pododdział	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Rodzaj Użytku	Powierzchnia do dzierżawy (ha)
Gryfice	51a	Rewal	Pogorzelica	51/25	Ls	0,3747

(zwane łącznie w dalszej części umowy „Przedmiotem Dzierżawy”) będące własnością Skarbu Państwa i pozostający w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfic.

3. Przedmiot Dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na wyrzysie z mapy gospodarczej i numerycznej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
4. Wydzierżawiający informuję ze Przedmiot Dzierżawy określony w ust. 2 znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000 Wydzierżawiający informuję ze Przedmiot Dzierżawy określony w ust. 2 znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski (PLH320017), Siedlisko przyrodnicze 2180 Lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich.
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 Wydzierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę w ciągu 30 dni od zaistnienia przedmiotowych zmian z podaniem ich przyczyny bez potrzeby aneksowania umowy dzierżawy.
6. Protokolarne przejęcie-przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi pisemnie w terminie uzgodnionym przez Strony. Określony w zdaniu pierwszym protokół zdawczo-odbiorczy po sporządzeniu będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy z przeznaczeniem na zagospodarowanie turystyczne zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bez możliwości

wznoszenia obiektów budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane do czasu uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowych gruntów z produkcji leśnej.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania w trakcie trwania umowy decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowych gruntów z produkcji leśnej. Do czasu uzyskania ostatecznej decyzji, o której mowa w zdaniu powyżej nie mogą być wykonywane żadne prace budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ani żadna inna działalność powodująca wyłączenie z produkcji.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów na określony w § 2 ust.1 cel bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych i oświadcza, że w razie poniesienia z tego tytułu jakiegokolwiek szkody przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.

§ 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 następującej wysokości: zł netto (słownie: złotych 00/100) netto.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz dzierżawny za okres od r. do 31.12.2021 r. w kwocie zł netto w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego . Termin wystawienia faktury ustala się do 30 dni od daty podpisania umowy.
3. Dzierżawca zapłaci kwotę czynszu dzierżawnego wraz z podatkiem VAT w obowiązującej wysokości w terminie 30 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego. Faktura zostanie wystawiona do dnia 30 kwietnia każdego roku.
4. Płatności zostaną zrealizowane przelewem na konto podane przez Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający wystawi faktury przywołując nr umowy i datę jej zawarcia.
5. Za spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę Strony uznają dzień uznania przez bank rachunku Wydzierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia z płatnością czynszu, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu 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 2022 i będzie dokonana w oparciu o wskaźnik waloryzacji za rok 2021. 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 Wydzierżawiający 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 użytkowaniem Przedmiotu Dzierżawy, w tym podatków.

2. W przypadku zmiany przepisów podatkowych określających Wydierżawiającego jako płatnika podatku, stawka czynszu zostanie zmieniona o wysokość tego podatku bez potrzeby aneksowania umowy.

§ 6

1. Strony mogą wypowiedzieć umowę, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) przekraczającego okres 3-miesięcznego opóźnienia w zapłacie czynszu przez Dzierżawcę;
 - 2) oddania przez Dzierżawcę 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 Wydierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania Umowy, między innymi związanie z wejściem w życie przepisów o reprivatyzacji.
3. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawcy nie przysługuje odszkodowanie ani zwrot nakładów przez niego poniesionych.

§7

1. Po ustaniu Umowy, w terminie uzgodnionym przez Strony, nie później jednak niż w ostatecznym terminie określonym przez Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu protokolarnie Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym po usunięciu naniesień i instalacji stanowiących własność Dzierżawcy, z zachowaniem przysługującego Wydierżawiającemu prawa do czynszu za wzmiankowany okres posiadania Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę po ustaniu Umowy. Protokół, po jego sporządzeniu będzie stanowił załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
2. Usunięcie zainstalowanych urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego Przedmiotu Dzierżawy wymaga uzgodnień Stron niniejszej Umowy, a koszt usunięcia i przywrócenie stanu poprzedniego w całości obciąża Dzierżawcę. Wszelkie prace związane z czynnościami określonymi w zadaniu poprzedzającym muszą być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody i ustawy o lasach.
3. Po upływie terminu wyznaczonego na zwrot Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca uiszcza Wydierżawiającemu:
 - 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 dwukrotności kwoty czynszu dzierżawnego ostatnio płaconego, obliczoną proporcjonalnie do liczby dni zwłoki w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy.
4. W razie nieusunięcia przez Dzierżawcę naniesień, zgodnie z ust. 1, Wydierżawiający może dokonać ich usunięcia na koszt Dzierżawcy.
5. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.

§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;
 - h) Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH 320017 (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1657);
- 2) Niedozwolone jest korzystanie z gruntów dla innych celów niż określone w niniejszej Umowie.

§9

1. 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) Stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów;
 - 6) Zapewnić Wydierżawiającemu swobodne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w celu prowadzenia gospodarki leśnej.
2. Dzierżawca oświadcza, że na Przedmiocie Dzierżawy możliwe będzie prowadzenie gospodarki leśnej, bez ograniczeń.

§10

1. Dzierżawca nie ma prawa:

- 1) oddać Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie prawnej przeznaczyć gruntów na inne cele niż cele określone postanowieniami niniejszej Umowy;
- 2) uszkadzać drzew i krzewów oraz runa leśnego;

2. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania w każdym czasie kontroli sposobu wykonania Umowy, potwierdzonej protokołem kontroli, celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej Umowy.

§11

1. Nakłady konieczne na Przedmiot Dzierżawy, utrzymujące Przedmiot Dzierżawy w stanie zdatnym do użytku obciążają w całości Dzierżawcę.
2. Dzierżawca po uzyskaniu ostatecznej decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów stanowiących przedmiot dzierżawy z produkcji leśnej uprawniony jest do dokonywania na własny koszt i ryzyko nakładów użytecznych na Przedmiocie Dzierżawy. Przed dokonaniem powyższych nakładów Dzierżawca zobowiązany jest uzgodnić z Wyzierzawiającym zakres i koszt planowanych prac, przedstawiając stosowne propozycje na piśmie wraz z niezbędną dokumentacją.
3. Wyzierzawiający w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania propozycji opisanych w ust. 2 zgłosi swoje uwagi. Niezgłoszenie przez Wyzierzawiającego uwag w tym terminie jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na wykonanie przez Dzierżawcę prac zgodnie z przedłożoną propozycją. Jednakże akceptacja propozycji nie zwalnia Dzierżawcy z odpowiedzialności w przypadku, gdy prace zostaną wykonane niezgodnie z prawem, zasadami sztuki technicznej lub obowiązującymi normami. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania we własnym zakresie wszystkich zezwoleń związanych z wykonaniem prac oraz pozwolenia na użytkowanie, o ile będzie wymagane dla danego obiektu.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wyzierzawiającemu lub osobom trzecim w czasie wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 do 3 powyżej.
W czasie wykonywania prac Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić przestrzeganie przepisów BHP, ppoż. i sanitarnych. Prace powinny być wykonywane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje oraz właściwe ubezpieczenie.
5. Dzierżawca będzie realizował prace opisane w niniejszym paragrafie w sposób niepowodujący szkód dla Wyzierzawiającego oraz w sposób, który nie będzie ponad przeciętną miarę zakłócał działalności nieruchomości sąsiadujących.
6. Dzierżawca zezwala Wyzierzawiającemu na inspekcję prac objętych niniejszym paragrafem.
7. W sytuacji, gdy wykonywane prace będą wymagały sporządzenia odpowiedniej dokumentacji powykonawczej, wówczas Dzierżawca prześle Wyzierzawiającemu kopię takiej dokumentacji w terminie 30 dni od daty zakończenia prac.
8. Postanowienia ustępów poprzedzających stosuje się także do wszelkich nowych (innych niż istniejące) naniesień na gruncie zamierzonych do realizacji przez Dzierżawcę. W takim przypadku Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za zgodność inwestycji z przepisami obowiązującego prawa.

§12

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 działaniem Dzierżawcy bądź osób trzecich.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie protokołarnie, wspólnie przez Strony, a gdyby Dzierżawca uchylał się od spisania protokołu, Wyzierzawiający będzie uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie wyceny licencjonowanego rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wyzierzawiającego na koszt Dzierżawcy.

§13

Wyzierzawiający 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.

§14

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia naniesień stanowiących własność dzierżawcy oraz gruntu powstałe na skutek działania osób trzecich oraz za szkody powstałe na skutek działania sił przyrody, w tym zwierzyny leśnej.

§15

Wszelkie zmiany Umowy, jej wypowiedzenie oraz rozwiązanie za porozumieniem Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksy Cywilnego.

§17

Wszelkie spory związane z realizacją lub interpretacją niniejszej Umowy podlega będą rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy terytorialnie dla Wydzierżawiającego.

§18

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach wraz z załącznikami, po jednym dla każdej ze Stron.

Załącznik nr 1 Wrys z mapy gospodarczej i numerycznej Nadleśnictwa Gryfice w skali 1:5 000

Załącznik nr 2 Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia.....

Załącznik nr 3 Protokół zdawczo-odbiorczy po ustaniu umowy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA