

**UMOWA DZIERŻAWY Nr ..../....**  
**( znak sprawy: ZG-.....)**

W dniu 24.05.2011 r. pomiędzy Skarbem Państwa – **Nadleśnictwem Skrwilno** z siedzibą w Skrwilnie przy ul. Leśnej 5, 87 – 510 Skrwilno, zwanym w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

**Jacka Soborskiego – Nadleśniczego**

a ....., zamieszkałą w ....., przy ul. .... (..-... ..), której nadano numer NIP ..... i Regon ....., zwane w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”, reprezentowanym przez współników:

.....

zawarto umowę o następującej treści:

**§ 1**

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że zarządza w imieniu Skarbu Państwa mieniem będącym przedmiotem umowy i zgodnie z art. 35 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. z 2015 r. , poz.2100 ze zm.) jest upoważniony do reprezentowania Skarbu Państwa w stosunkach cywilno-prawnych w zakresie swojego działania.
2. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 ze zm.) w piśmie z dnia 19.05.2011r. zn. spr. ZZ-2126-60/11.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do korzystania i pobierania pożytków grunt leśny, o powierzchni całkowitej **2,4874 ha** sklasyfikowany w ewidencji gruntów i budynków jako las, oznaczony symbolem Ls, zwany dalej przedmiotem dzierżawy, stanowiący część działki ewidencyjnej **nr 2132/2**, położony w obrębie ewidencyjnym Żagno, gmina Skepe, powiat Lipno, województwo kujawsko – pomorskie (obręb leśny Skepe, Leśnictwo Głębocek, oddz. 160 a oraz część 160 ~a), w tym:
  - a) drzewostan – o powierzchni **2,3674 ha** – oddz. 160 a,
  - b) drogi leśne – powierzchni **0,1200 ha** – część 160 ~a,wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami i budowlami stanowiącymi własność Wydzierżawiającego.
2. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Lipnie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr **KW WL1L/00037867/9**.
3. Położenie przedmiotu dzierżawy (wzniesione budynki i budowle) i przebieg jego granic określają mapy: wyrys z mapy gospodarczej w skali 1:5000 oraz mapa sytuacyjna z naniesionymi obiektami, stanowiące załączniki **nr 1 i 2** do niniejszej umowy.

4. Dzierżawca oświadcza, że zna miejsce położenie przedmiotu dzierżawy, jego granice i z tego tytułu nie będzie rościł pretensji do Wydzierżawiającego.
5. Przekazanie przedmiotu umowy następuje protokolarnie wraz ze szczegółowym opisem uwzględniającym załączniki **nr 1,2,3,4**. Protokół z załącznikami stanowi podstawę rozliczeń między stronami w trakcie jej trwania oraz po zakończeniu umowy.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy wyłącznie w celu prowadzenia ogólnodostępnego ośrodka wypoczynkowego, istniejącego w dniu zawarcia umowy oraz realizacji zadań z zakresu gospodarki leśnej, określonych w planie urządzenia lasu.
2. Wydzierżawiający przedstawi Dzierżawcy wycinek obowiązującego planu urządzenia lasu wraz z opisem taksacyjnym oraz zadaniami z zakresu gospodarki leśnej, do których realizacji zobowiązany jest Dzierżawca. Informacje te zawarte są w załącznikach **nr 4** do umowy. Będą one aktualizowane przez Wydzierżawiającego w przypadku zmiany planu urządzenia lasu.

### § 4

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego, Dzierżawca** nie ma prawa do podnajmowania, poddzierżawiania lub oddawania do użyczenia przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim.
2. Budowa, rozbudowa, remont lub modernizacja istniejących budynków, budowli lub urządzeń oprócz uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, wymaga także zachowania przez Dzierżawcę przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 ze zm.) oraz Prawa budowlanego (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.).

### § 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania w stanie nienaruszonym istniejącego drzewostanu i jego ochrony zgodnie z: ustawą o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz.U. z 2011 r.nr 12, poz.59 ze zm.), ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. z 2009 r. nr 151, poz. 1220 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz.U. nr 58, poz. 405) i Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. nr 109, poz.719).
2. W przypadku zagrożenia trwałości drzewostanu z powodów widocznych uszkodzeń przez grzyby, owady, czynniki abiotyczne (wiatrołomy, śniegołomy) Dzierżawca ma obowiązek natychmiast powiadomić o tym fakcie Wydzierżawiającego celem uzgodnienia sposobów ich likwidacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia gospodarki leśnej własnym kosztem i staraniem. Usuwanie drzew niebezpiecznych, stanowiących bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi następuje po uprzednim uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do informowania w trwały i widoczny sposób osób przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy o:
  - a) zakazie wycinki drzew, krzewów i uszkodzania runa leśnego oraz dokonywania prac ziemnych związanych z tym, że przedmiot dzierżawy jest gruntem leśnym,
  - b) obowiązku przestrzegania przepisów przeciwpożarowych poprzez m.in. palenie tytoniu i ognisk wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych przez Dzierżawcę,
  - c) obowiązku przestrzegania przepisów dotyczących ochrony przyrody i ochrony środowiska.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a) ochrony runa leśnego i podszytów,
  - b) ochrony gleby i roślinności przez racjonalne wyznaczanie ciągów pieszych,
  - c) uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej,
  - d) modernizacji układu komunikacyjnego w celu przeciwdziałania uszkodzania drzewostanów, erozji gleb i zanieczyszczenia wód, a ponadto w celu ograniczenia ruchu kołowego i respektowania obowiązującej strefy ciszy,
  - e) modernizacji sieci energetycznej, w celu zabezpieczenia osób przebywających na terenie przedmiotu dzierżawy przed zagrożeniami wynikającymi z możliwości uszkodzenia przewodów energetycznych przez drzewa,
  - f) wykonania w terminie do 31 marca każdego roku obowiązywania umowy zmineralizowanego pasa przeciwpożarowego o szerokości 2 m oraz do utrzymania go w sprawności w okresie od 1 kwietnia do 30 września każdego roku,
  - g) spowodowania, aby osoby przebywające na terenie przedmiotu dzierżawy przestrzegały zasad z zakresu ochrony przyrody i ochrony przeciwpożarowej,
  - h) uniemożliwienie osobom trzecim wycinki drzew, krzewów i runa leśnego oraz dokonywania prac ziemnych,
  - i) wyposażenie obiektów zlokalizowanych na przedmiocie dzierżawy w sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do informowania Wydierżawiającego o podejmowaniu wszelkich czynności z zakresu gospodarki leśnej na trzy dni robocze przed ich rozpoczęciem.
2. Wydierżawiający ma prawo wstępu na przedmiot dzierżawy w celu kontroli realizacji postanowień niniejszej umowy i oceny wykonania prac gospodarczych związanych z realizacją planu urządzenia lasu.

## § 7

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone na terenie przedmiotu dzierżawy przez wiatrolomy, wywroty, pożary lasu i inne klęski żywiołowe. Osoby przebywające na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy czynią to na swoje wyłączne ryzyko.

## § 8

1. Strony ustalają, że stawka czynszu dzierżawnego wynosi 3 076 zł (słownie:..... złotych ../100) w stosunku rocznym.

2. Stawka czynszu określona w ust.1 nie obejmuje podatku od towarów i usług.
3. Czynsz wraz z należnym podatkiem od towarów i usług płatny będzie w terminie do 30 marca każdego roku obowiązywania umowy za dany rok z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego, na konto wskazane w tej fakturze.
4. Pierwsza faktura zostanie wystawiona w terminie 30 dni od podpisania niniejszej umowy.
6. Faktura wystawiana będzie na:  
.....,  
i przesyłana na adres: .....

### § 9

1. Stawka czynszu określona w § 8 ust.1 będzie podlegała corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
2. Jeżeli wskaźnik wzrostu cen, o którym mowa wyżej będzie ujemny, to kwota czynszu obowiązująca w danym roku nie ulegnie zmianie, tj. obliczona zostanie w wysokości obowiązującej w roku poprzednim.
3. W przypadku nie dotrzymania terminu płatności, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie
4. Pierwsza waloryzacja czynszu dokonana zostanie z dniem .....

### § 10

1. Dzierżawca jest zobowiązany do składania we właściwej Gminie w ustawowym terminie stosownych deklaracji podatkowych oraz opłat wszelkich podatków ciężących na przedmiocie dzierżawy.
2. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami obowiązek składania deklaracji i opłacania podatków ciążyłaby na Wydierżawiającym, to wówczas kwota zapłaconego podatku powiększy kwotę czynszu określonego w § 8 ust.1 umowy.

### § 11

1. Umowę zawiera się od dnia ..... roku na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może ją rozwiązać z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, lub w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązanie umowy w terminie dwóch miesięcy w przypadku:
  - a) nie opłacenia czynszu dzierżawnego w określonym umową terminie, mimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty,
  - b) rażącego naruszenia obowiązków określonych w §3 - §6 umowy, mimo uprzedniego pisemnego wezwania do zaprzestania określonych naruszeń,
  - c) nie podjęcie w określonym terminie działań zmierzających do wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

## § 12

1. W przypadku wypowiedzenia umowy Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie nienaruszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia budynków, budowli i urządzeń.
2. Dzierżawca zobowiązany jest także do rozwiązania wszelkich umów podnajmu, dzierżawy lub innych umów o podobnym charakterze oraz dopilnowania obowiązku przywrócenia terenu do stanu poprzedniego przez poddzierżawców i podnajemców.
3. Wydanie gruntu Wydzierżawiającemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z uwzględnieniem § 2 pkt 6.
4. Jeżeli przekazanie przedmiotu umowy nie nastąpi w okresie wypowiedzenia umowy, to do tego czasu Dzierżawca będzie płacił na rzecz Wydzierżawiającego opłatę za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości czterokrotnej stawki czynszu obowiązującej w dniu rozwiązania umowy, powiększonej o kwotę należnego od tego gruntu podatku.
5. Dzierżawca zobowiązany jest, w razie wypowiedzenia umowy dzierżawy zgodnie z zapisem § 11, na własny koszt usunąć wszystkie naniesienia i ulepszenia przedmiotu dzierżawy nietrwale związane z gruntem i wydać przedmiot umowy Wydzierżawiającemu. Wydzierżawiający nie będzie ponosił kosztów dokonanych naniesień i ulepszeń, których nie można odłączyć od przedmiotu dzierżawy bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć nietrwale związane z gruntem naniesienia i ulepszenia do zakończenia okresu wypowiedzenia, o którym mowa w zapisie § 11 i wydać uprzątnięty teren.
6. W przypadku naruszenia obowiązków Dzierżawcy wynikających z zapisu ust. 5, zapłaci on Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości odpowiadającej kosztom poniesionym przez Wydzierżawiającego w celu usunięcia nietrwale związanych z gruntem naniesień i ulepszeń.
7. Wydzierżawiający może zdecydować o pozostawieniu niektórych naniesień i ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę.
8. Dzierżawca nie może po zakończeniu obowiązywania umowy jak i podczas jej trwania, domagać się zwrotu ewentualnych nakładów.

## § 13

Strony zgodnie stwierdzają, że znany jest im fakt wszczęcia przez Miasto i Gminę Skepe procedury zmiany przeznaczenia gruntu leśnego będącego przedmiotem dzierżawy na cele nieleśne w oparciu o ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Minister Środowiska Decyzją z dnia 15.11.2010 r. nr ZS-W-2120-125-2/2010 wyraził zgodę na tę zmianę.

## § 14

Po dokonanej zmianie przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Skepe, Wydzierżawiający zobowiązuje się wystąpić do Dyrektora RDLP w Toruniu w oparciu o ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych

z wnioskiem o wydanie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej, w terminie do 3 miesięcy od uprawomocnienia się zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

### § 15

Wydierżawiający jest świadomy, że procedura wyłączenia gruntów z produkcji leśnej wiąże się z poniesieniem przez Niego nakładów finansowych tj.

- jednorazowej opłaty (należność) - za wyłączenie gruntu z produkcji,
- opłaty rocznej - przy trwałym wyłączeniu płaconej przez 10 lat, w wysokości 10% wyliczonej należności,
- odszkodowania za przedwczesny wyręb – w przypadku wcześniejszego wyrębu drzewostanu niż zakłada Plan Urządzenia Lasu.

### § 16

Po wyłączeniu gruntów z produkcji leśnej strony rozwiążą dotychczasową umowę dzierżawy i zawrą nową umowę, uwzględniającą zmianę sytuacji prawnej ośrodka wypoczynkowego.

### § 17

Wszelkie spory związane z realizacją niniejszej umowy będą podlegały sądowi właściwemu dla miejsca położenia przedmiotu dzierżawy.

### § 18

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.

### § 19

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

### § 20

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający:**

.....

**Dzierżawca:**

1. ....

2. ....