

UMOWA DZIERŻAWY
Nr 2217.xx.SAZ.21.D
Zn. Spr. SA.2217.20.2021.MW

Zawarta w dniu **xx.xx.2021 r.** w Sławie pomiędzy Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Sława Śląska w Sławie, z siedzibą przy ul. Franciszka Niewidziajły 1a, 67-410 Sława, posiadającym NIP 9250008875, zwanym dalej „**Wydierżawiającym**”, reprezentowanym przez Nadleśniczego Wiesława Daszkiewicza, a Imię i Nazwisko lub Nazwa, z siedzibą w, ul., PESEL xxxxxxxxxxxx/NIP, reprezentowanym przez Imię i Nazwisko, zwanym dalej „**Dzierżawcą**”.

§1

1. Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 r o lasach (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 ze zm.), w związku z rozstrzygnięciem przetargu nieograniczonego, **Wydierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę** na czas nieokreślony **od 1.10.2021r.**, z przeznaczeniem na cel:
 - 1) „funkcjonowanie indywidualnych domków letniskowych wraz z infrastrukturą techniczną”, tj. zabudowy budynkami letniskowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą i ich dalszego użytkowania;
 - lub
 - 2) „funkcjonowanie ośrodków wypoczynkowych wraz z infrastrukturą techniczną”, tj. zabudowy i zagospodarowanie terenu w celu prowadzenia ośrodka wypoczynkowego jako formy działalności gospodarczej;grunt niezabudowany, położony w Leśnictwie Gola, obręb leśny Kochanowo, Gmina Sława, obręb ewidencyjny Sława Miasto, część działki ewidencyjnej nr 3080/5, zlokalizowany w oddziale 82m-00 (Bz, 0,1160 ha), 82l-00 (Ls, 2,0046 ha), 82n-00 (Ls, 0,1449 ha), o pow. całkowitej 2,2655 ha. Szczegółową lokalizację przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do umowy. **Dzierżawca** odpowiada za uszkodzenie dróg dojazdowych do przedmiotu dzierżawy.
2. W księdze wieczystej nr ZG1W/00014307/5 założonej dla nieruchomości wpisano:
 - 1) Służebność przechodu i przejazdu przez część działki gruntu 3080/5 ustanowiona odpłatnie i na czas określony 50 lat (licząc od dnia podpisania aktu) na rzecz każdorazowego właściciela/użytkownika działki nr 121 (służebność ta nie jest wykonywana na przedmiocie dzierżawy);
 - 2) Odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu utwardzoną drogą leśną położoną na działce gruntu nr 4080/1 dla każdorazowych właścicieli bądź użytkowników działki nr 634 (służebność ta nie jest wykonywana na przedmiocie dzierżawy);
 - 3) Ustanowiona odpłatnie i na czas nieokreślony służebność przechodu i przejazdu przez część działki gruntu nr 4080/1 obj. niniejszą księgą wieczystą na rzecz każdorazowego właściciela/użytkownika działki gruntu nr 633/3 (służebność ta nie jest wykonywana na przedmiocie dzierżawy);
 - 4) Ustanowioną odpłatnie i na czas nieokreślony służebność przesyłu na działkach gruntu nr 3090/12, 4080/1, 4080/2, 3080/1, 3080/8, 3080/9 na rzecz Enea Operator Sp. z o.o. (służebność ta jest wykonywana na przedmiocie dzierżawy);
 - 5) Ustanowiona odpłatnie i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu numer 4080/1 objętą niniejszą księgą wieczystą (powierzchnia objęta służebnością 0,1591 ha – długość drogi

398,5 m, szerokość 4m) na rzecz każdorazowego właściciela/użytkownika działek gruntu oznaczonych numerami 633/2 oraz 632/7 objętych księgą wieczystą numer ZG1W/00017492/9 (służebność ta nie jest wykonywana na przedmiocie dzierżawy);

3. Poza ww. obciążeniami nieruchomości jest objęta:
 - 1) Prawem do korzystania z wewnętrznej leśnej drogi dojazdowej na użytku Bz przez osoby fizyczne i członków Stowarzyszenia Relax II. Prawo to jest wykonywane na części gruntu przeznaczonego do dzierżawy objętego użytkowaniem Bz, jako prawo nabyte; Dzierżawca nie może ograniczać osobom trzecim korzystania z tej drogi;
 - 2) Umowami dzierżawy na cele rekreacyjne pozostałej części działki nr 3080/5 z następującymi podmiotami: Stowarzyszenie Relax II, Ośrodek Wypoczynkowy „Kamila” Teresa Rogozińska, Polcontrol Marcin Polakiewicz – Ośrodek Wypoczynkowy „Leśne Domki”, PUHP Bor-Tur Bożena Przybysławska – Ośrodek Wypoczynkowy „Koliberek” oraz Ośrodek Szkoleniowo – Wypoczynkowy Lubuskiego Oddziału Okręgowego PCK; umowy te nie wpływają na stan nieruchomości objętej niniejszą umową.
4. Nieruchomość, w części będącej przedmiotem umowy, stanowiąca grunt kategorii Ls (lasy) 2,1495 ha i Bz (tereny budowlane) 0,1160 ha, jest niezabudowana. Grunt jest porośnięty drzewostanem sosnowym w wieku od 59 do 80 lat, sporadycznie 180 lat oraz innymi gatunkami drzew w różnym wieku. W ok. 80% jest pokryty krzewami.
5. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem ZL/UT/3 – tereny lasów przeznaczone na cele rekreacyjno – turystyczne, dopuszczające możliwość zabudowy letniskowej. Teren znajduje się również w obszarze sieci Natura 2000 PLB300011 „Pojezierze Sławskie”.
6. Przejęcie gruntu nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
7. **Dzierżawca** nie ma prawa, bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, wykonywania czynności powodujących trwałe przekształcanie gruntu w celach innych niż określone w umowie.
8. **Dzierżawca**, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, jest zobowiązany do uzyskania decyzji Dyrektora RDLP w Zielonej Górze zezwalającej na wyłączenie z produkcji leśnej całego dzierżawionego gruntu objętego użytkowaniem Ls, tj. powierzchni 2,0046 ha.
9. **Wydzierżawiający** dopuszcza zabudowę letniskową terenu zgodną z warunkami określonymi w MPZP dla terenów oznaczonych symbolem ZL/UT/1-3. Wymagana odległość minimalna pomiędzy budynkami winna wynosić 8m. W przypadku wykorzystywania nieruchomości na cel „funkcjonowanie indywidualnych domków letniskowych wraz z infrastrukturą techniczną” konieczne jest takie posadowienie budynków i elementów infrastruktury technicznej, aby możliwe było docelowo dokonanie podziału na indywidualnie użytkowane, niezależne kwatery, każda zabudowana budynkiem letniskowym wraz z infrastrukturą niezbędną do korzystania z niego, z zapewnieniem niezakłóconego dojazdu do każdej kwatery wytyczoną na planie i docelowo urządzoną przez **Dzierżawcę** drogą wewnętrzną. **Wydzierżawiający** nie dopuszcza, aby budynki były wykonane z materiałów nieodpowiednich do otoczenia, tj. np. z tworzyw sztucznych, blachy, pochodzących z recyklingu, tudzież aby miały charakter kontenerów lub przyczep campingowych. Wskazane jest, aby budynki były w jak największym stopniu wykonane z drewna. Powierzchnię frontów ewentualnych ogrodzeń w min. 80% stanowić musi drewno wraz z ażurem. Pozostałe parametry dotyczące zabudowy, zgodnie z miejscowym

planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem ZL/UT/1-3.

10. Uzbrojenie terenu w energię elektryczną, instalacje wodną i kanalizacyjną odbędzie się staraniem i na koszt **Dzierżawcy**.
11. **Dzierżawca** jest zobowiązany do uzyskania decyzji Starosty Wschowskiego zezwalającej na budowę budynków lub dokonania prawomocnego zgłoszenia robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym przedmiocie. W ramach procedury z tym związanej **Dzierżawca** zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) opracowania docelowego planu zagospodarowania całego terenu dzierżawionego i pisemnego uzgodnienia treści planu z **Wydzierżawiającym**. **Wydzierżawiający**, uzgadniając plan, będzie wymagał spełnienia kryteriów określonych w ust. 9;
 - 2) opracowania projektów budowlanych budynków wraz z ewentualnymi obiektami towarzyszącymi i pisemnego uzgodnienia ich z **Wydzierżawiającym**;
 - 3) dokonania stosownych uzgodnień zamierzeń budowlanych z organami nadzorującymi ochronę przyrody w obszarze sieci Natura 2000 PLB300011 „Pojezierze Sławskie”;
 - 4) uzyskania niezbędnego uzgodnienia z **Wydzierżawiającym** i Burmistrzem Sławy, tudzież ewentualnymi innymi odpowiednimi podmiotami, w zakresie wycinki drzew i krzewów, niezbędnej do posadowienia zabudowy.
12. **Wydzierżawiający** jest uprawniony do zawarcia umowy i posiada odpowiednią zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze: z dnia 02.04.2021r. (Zn. spr. ER.2217.10.2021).

§ 2

1. Za korzystanie z przedmiotu dzierżawy **Dzierżawca** płacić będzie czynsz dzierżawny w wysokości xxxxx PLN (słownie: xxx) za pełny rok dzierżawy, począwszy od 01.10.2021r. Za rok 2021 wartość czynszu stanowić będzie 25% kwoty wskazanej w zdaniu poprzednim.
2. Do czasu uzyskania przez **Dzierżawcę** prawomocnej decyzji pozwolenie na budowę pierwszego budynku lub uprawomocnienia się zgłoszenia robót budowlanych w tej sprawie, czynsz dzierżawny określony w ust. 1 będzie obniżony o połowę, z zastrzeżeniem że nie dłużej niż na okres 24 miesięcy od dnia przyjęcia gruntu w dzierżawę.
3. Wartość ustalonego w ust. 1 w zdaniu pierwszym i ust. 2 czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik inflacji, wg wzoru:
$$Cr = Cg \times (1 + W/100),$$
gdzie:
Cr – wartość czynszu w PLN na rok bieżący wyrażona w zł, zaokrąglana do pełnych groszy (jeżeli trzecia cyfra po przecinku jest większa lub równa 5, to zaokrąglenie następuje w górę). Pierwszym rokiem Cr będzie rok 2023;
Cg – wartość całorocznego czynszu w roku poprzednim wyrażona w PLN,
W – wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, wyrażony w punktach procentowych, w okresie I-III kwartału roku w stosunku do tych cen w okresie I-III kwartału roku poprzedniego, ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Waloryzacja czynszu nie wymaga formy aneksu lecz pisemnego powiadomienia przez **Wydzierżawiającego** o dokonanej waloryzacji i obowiązującej wysokości czynszu.
5. Czynsz za dany rok, począwszy od 2022 r., płatny będzie na konto Nadleśnictwa Sława Śląska w Sławie PKO BP S.A. O/Zielona Góra 55 1020 5402 0000 0402 0115

2883 w czterech równych ratach na podstawie faktur wystawionych przez **Wydzierżawiającego** w miesiącach: marcu, czerwcu, sierpniu i październiku, z 30 dniowym terminem płatności. Za rok 2021 czynsz płatny będzie jednorazowo w analogicznej formie, na podstawie faktury wystawionej w październiku 2021r.

6. Do kwoty ustalonego czynszu doliczony będzie podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu fakturowania.
7. W przypadku zalegania z płatnością **Dzierżawca** płacić będzie **Wydzierżawiającemu** ustawowe odsetki*.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy, **Wydzierżawiającemu** będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z późniejszymi zmianami**.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności o których mowa w ust. 1 **Dzierżawca** jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 10) do zapłaty **Wydzierżawiającemu** bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, kwot określonych w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych**.

§3

1. W przypadku wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cel „funkcjonowanie ośrodków wypoczynkowych wraz z infrastrukturą techniczną” **Dzierżawca** w terminie do dnia 31.12.2021r. ustanowi na rzecz **Wydzierżawiającego** i przedłoży **Wydzierżawiającemu** zabezpieczenie zapłaty czynszu, ważne na okres co najmniej do 31.12.2023 r. w wysokości nie niższej niż 150% wartości rocznego czynszu dzierżawnego, określonego w § 2 ust. 1 w zdaniu pierwszym, rozumianego jako wartość brutto. Zabezpieczenie terminowej zapłaty czynszu może zostać ustanowione w jednej z wymienionych form: gwarancji bankowej, poręczenia bankowego, gwarancji ubezpieczeniowej lub cesji praw z lokaty pieniężnej założonej na okoliczność zapłaty czynszu (dalej zwane ogólnie dokumentem zabezpieczenia). Z treści dokumentu zabezpieczenia musi jednoznacznie wynikać, jaki jest sposób reprezentacji gwaranta. Dokument zabezpieczenia musi być podpisany przez upoważnionego (upelnomocnionego) przedstawiciela gwaranta. Podpis winien być sporządzony w sposób umożliwiający jego identyfikację, tzn. złożony wraz z imienną pieczęcią lub czytelnie (z podaniem imienia i nazwiska). Z treści dokumentu zabezpieczenia winno wynikać bezwarunkowe, na pierwsze pisemne żądanie zgłoszone przez **Wydzierżawiającego**, w terminie obowiązywania gwarancji lub dłuższym, zobowiązanie gwaranta do wypłaty **Wydzierżawiającemu** pełnej kwoty czynszu, wraz z odsetkami, oraz kosztów sądowych w okolicznościach określonych w ust. 3. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo oceny treści dokumentu zabezpieczenia i żądania jej korekty pod rygorem nieuznania dokumentu jako spełniającego warunki zabezpieczenia, co nie podlega żadnym dodatkowym warunkom ze strony **Dzierżawcy**. Zabezpieczenie zapłaty czynszu może nastąpić również w formie wpłaty gotówkowej sumy zabezpieczenia jako kaucji zabezpieczającej zapłatę czynszu na wskazany przez **Wydzierżawiającego** rachunek bankowy. **Wydzierżawiający** zobowiązany będzie poinformować **Dzierżawcę** o każdorazowej potrzebie uruchomienia kwoty zabezpieczenia.
2. Przez cały okres trwania umowy **Dzierżawca** jest zobowiązany do dostarczania kolejnych aktualnych dokumentów zabezpieczenia zapłaty czynszu, ważnych na okres

następnych dwóch lat, na co najmniej 30 dni przed wygaśnięciem poprzedniego zabezpieczenia. Zapisy ust. 3 w stosunku do kolejnych dokumentów zabezpieczenia stosuje się odpowiednio.

3. **Wydierżawiający** może skorzystać z uprawnień wynikających z dokumentu zabezpieczenia w przypadku, gdy **Dzierżawca** będzie opóźnił się z zapłatą należnej raty czynszu przez okres dłuższy niż 30 dni od dnia zapłaty określonego w dokumencie księgowym, bez konieczności dodatkowego wezwania Go do zapłaty przez **Wydierżawiającego**.
4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy i uregulowania należności czynszowych oraz innych należności, dla których ustanowiono zabezpieczenie, **Wydierżawiający** zwróci **Dzierżawcy** wniesione zabezpieczenie w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.

§4

1. Wszelkie opłaty, podatki i świadczenia publiczne związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, ponosi **Dzierżawca**.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną decyzję administracyjną obciążającą **Wydierżawiającego** kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od **Dzierżawcy** czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy **Wydierżawiający** zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 **Wydierżawiający** powiadomi w formie pisemnej dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu, oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
5. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust. 4 **Wydierżawiający** przekaże **Dzierżawcy** fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez **Wydierżawiającego**.
6. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie **Dzierżawca** zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

§5

1. **Dzierżawca** nie ma prawa, z zastrzeżeniem postanowień określonych w § 1, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydierżawiającego**, do:
 - 1) oddawania dzierżawionych gruntów i nakładów w całości lub części osobom trzecim do bezpłatnego użytkowania, w najem, w poddzierżawę, bądź przelewania na inne osoby swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
 - 2) wprowadzania zmian w otoczeniu obiektu w odniesieniu do gleby, drzew, krzewów i innych roślin;
 - 3) trwałego grodzenia dzierżawionego gruntu;
 - 4) utwardzania dzierżawionego gruntu;
 - 5) czynienia nakładów na nieruchomość bądź ulepszania jej w szczególności poprzez rozbudowę lub modernizację zlokalizowanych na nieruchomości obiektów i urządzeń;
 - 6) doprowadzania linii energetycznych, telefonicznych, wodociągowych, itp.

2. W przypadku wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cel „funkcjonowanie indywidualnych domków letniskowych wraz z infrastrukturą techniczną”, **Dzierżawca** nie może wykorzystywać przedmiotu umowy w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu lub poddzierżawianiu przedmiotu umowy lub wynajmowaniu lub poddzierżawianiu domku letniskowego.
3. **Wydzierżawiający** deklaruje przychylne stanowisko odnośnie dokonywania nakładów przez **Dzierżawcę** zmierzających do realizacji celu umowy (w tym wycinki drzew niezbędnej do posadowienia naniesień. Drewno powstałe w wyniku tej wycinki stanowi własność **Wydzierżawiającego**. **Dzierżawca** jest zobowiązany wyrobić i ułożyć drewno wg wskazań miejscowego pracownika Służby Leśnej), uzależniając swoje ostateczne stanowisko od stanowiska organów uprawnionych do opiniowania bądź uzgadniania konkretnych przedsięwzięć (np. Dyrektor RDLP, Starosta, PINB, Burmistrz Sławy i in.).
4. Wszelkie roboty budowlane, w tym dotyczące zagospodarowania terenu i zieleni, **Dzierżawca** przeprowadzi własnym staraniem i na własny koszt. Przy prowadzeniu robót ziemnych, w przypadku stwierdzenia kolizji posadowienia obiektu budowlanego z istniejącymi liniami infrastruktury, **Dzierżawca** jest zobowiązany do utrzymania ciągłości linii własnym staraniem i na własny koszt, np. poprzez ich przełożenie.
5. **Dzierżawca** jest zobowiązany, w trakcie prowadzenia inwestycji, do utrzymania w stanie co najmniej nie pogorszonym, własnym staraniem i na własny koszt, wspólnego z innymi użytkownikami odcinka drogi dojazdowej na użytku Bz (likwidacja kolein, zapadlisk, lokalne odprowadzenie wody, wzmocnienie konstrukcji tłuczniem kamiennym itp.).
6. Po wykonaniu nakładów **Dzierżawca** jest zobowiązany sukcesywnie dokonywać inwentaryzacji geodezyjnej naniesień w celu aktualizacji mapy zasadniczej w Ewidencji Gruntów i Budynków Starosty Wschowskiego, własnym staraniem i na własny koszt, najpóźniej w terminie sześciu miesięcy od zakończenia robót budowlanych. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku **Wydzierżawiający** zleci inwentaryzację, a jej koszty pokryje **Dzierżawca**.
7. Analogicznie, po zakończeniu robót budowlanych **Dzierżawca** jest zobowiązany do geodezyjnej aktualizacji Ewidencji Gruntów i Budynków Starosty Wschowskiego w zakresie użytku gruntowego, który powstanie po wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej, własnym staraniem i na własny koszt, najpóźniej w terminie sześciu miesięcy od zakończenia robót budowlanych. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku **Wydzierżawiający** zleci aktualizację, a jej koszty pokryje **Dzierżawca**.
8. **Dzierżawca** jest zobowiązany do prowadzenia właściwej, zgodnej z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, gospodarki odpadami, ściekami, zaopatrzenia w wodę. Na tę okoliczność **Dzierżawca** zawrze niezbędne umowy z uprawnionymi podmiotami.

§6

1. **Wydzierżawiający** nie będzie partycypował w kosztach utrzymania przedmiotu dzierżawy ani drogi dojazdowej do niego.
2. **Dzierżawca**, z wyłączeniem **Wydzierżawiającego**, ponosi wszelkie ryzyka i całkowitą odpowiedzialność związaną z przedmiotem umowy, w tym w szczególności z tytułu jego dzierżawy i eksploatacji.
3. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i bieżącego utrzymania zlokalizowanych obecnie lub w przyszłości na dzierżawionym gruncie naniesień obciążają **Dzierżawcę**.

§7

1. **Dzierżawca** jest odpowiedzialny za monitorowanie stanu zdrowotnego drzew znajdujących się na przedmiocie dzierżawy i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz niezwłoczne zgłaszanie **Wydzierżawiającemu** w formie pisemnej (co najmniej email) zagrożeń wynikających z prowadzonego monitoringu. **Dzierżawca** jest odpowiedzialny cywilnie i karnie za ewentualne szkody wywołane przez złomy i wywroty w stosunku do osób i ich majątku przebywających na przedmiocie dzierżawy.
2. **Wydzierżawiający** w terminie 30 dni od zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, dokona oceny zagrożeń i powiadomi pisemnie **Dzierżawcę** o swojej decyzji w tym zakresie. Usuwanie zagrożeń, w tym drzew stanowiących zagrożenie, odbywa się staraniem i na koszt **Dzierżawcy**, a powstałe w wyniku tych działań drewno stanowi własność **Wydzierżawiającego**. **Dzierżawca** jest zobowiązany wyrobić i ułożyć drewno wg wskazań miejscowego pracownika Służby Leśnej.
3. **Wydzierżawiający** nie jest odpowiedzialny wobec **Dzierżawcy** i osób trzecich za szkody powstałe w wyniku działań warunków atmosferycznych i naturalnych procesów występujących w drzewostanie, a także za szkody powstałe w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną przez **Wydzierżawiającego**.
4. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności wobec **Dzierżawcy** i osób trzecich za szkody powstałe w wyniku pożaru lasu oraz działalności zwierzyny leśnej, zarówno w odniesieniu do zdrowia jak i majątku **Dzierżawcy** i innych osób korzystających z gruntu dzierżawionego. **Dzierżawca** nie będzie zgłaszać z tego tytułu żadnych roszczeń.

§8

Na powierzchni wydzierżawionej **Wydzierżawiający** jest uprawniony do wykonywania czynności gospodarczych wynikających z obowiązującego planu urządzania lasu oraz warunków niniejszej umowy.

§9

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współdziale **Dzierżawcy**.

§10

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany do przestrzegania wszelkich przepisów dotyczących korzystania ze środowiska naturalnego, jego ochrony i kształtowania w tym niżej przykładowo wymienionych:
 - 1) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 ze zm.);
 - 2) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.);
 - 3) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.);
 - 4) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 ze zm.);

- 5) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247);
 - 6) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.);
 - 7) rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 22 marca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczania przeciwpożarowego lasów (Dz. U. z 2006 Nr 58, poz. 405 ze zm.);
 - 8) Przepisów prawa miejscowego dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sława.
2. Jeśli jakikolwiek z wymienionych wyżej przepisów ulegnie zmianie, bądź w jego miejsce wejdzie nowa regulacja prawna **Dzierżawca** będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów z uwzględnieniem aktualizacji.

§11

1. W czasie obowiązywania umowy, każda ze Stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy **Dzierżawca**:
 - 1) zalega z zapłatą całości lub części czynszu dłużej niż 30 dni, po uprzednim wezwaniu **Dzierżawcy** do zapłaty i wyznaczeniu **Dzierżawcy** w tym celu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni,
 - 2) korzysta z gruntu w sposób naruszający treść umowy po uprzednim wezwaniu **Dzierżawcy** do zaprzestania naruszeń i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni,
 - 3) nie rozpoczął budowy żadnego budynku w okresie 36 miesięcy od dnia przyjęcia gruntu w dzierżawę lub nie zakończył budowy ostatniego z nich w okresie 72 miesięcy od tego dnia. Przez zakończenie budowy rozumie się prawomocny brak sprzeciwu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie na dokonane przez **Dzierżawcę** zgłoszenie zakończenia budowy lub równoważny dokument,
 - 4) nie wykonał zobowiązania określonego w § 3 ust. 1 lub ust. 2 w terminie tam określonym;
 - 5) wbrew zakazowi określonemu w § 5 ust. 2 wykorzystuje przedmiot umowy w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu lub poddzierżawianiu przedmiotu umowy lub wynajmowaniu lub poddzierżawianiu domku letniskowego.
3. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie, w oparciu o porozumienie Stron.

§12

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez **Dzierżawcę** za wypowiedzeniem albo przez **Wydzierżawiającego** w oparciu o treść § 11 ust. 2, **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualną szkodę, jaką poniósł **Dzierżawca** w związku z dokonaniem nakładów i ulepszeń na przedmiocie umowy, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania umowy korzyści oraz nie jest zobowiązany do zwrotu poczynionych przez **Dzierżawcę** nakładów i ulepszeń, a także

nie jest zobowiązany do zwrotu otrzymanego czynszu za okres do dnia rozwiązania umowy.

2. Wszelkie nakłady poczynione przez **Dzierżawcę** na ulepszenie przedmiotu dzierżawy, w przypadku rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1, zostaną przez niego usunięte jego staraniem i na jego koszt. **Wydzierżawiający** nie przejmuje dokonanych przez **Dzierżawcę** nakładów i ulepszeń. W takim przypadku **Dzierżawca** zobowiązany jest do uporządkowania przedmiotu umowy, w razie potrzeby dokonania jego rekultywacji oraz przekazania przedmiotu umowy protokołem **Wydzierżawiającemu** w terminie 6 miesięcy od daty rozwiązania umowy. Do czasu przekazania **Dzierżawca** zobowiązany jest płacić **Wydzierżawiającemu** opłatę w wysokości odpowiadającej ustalonemu w § 2 czynszowi dzierżawnemu.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez **Wydzierżawiającego** za wypowiedzeniem **Wydzierżawiający** zatrzyma dokonane przez **Dzierżawcę** nakłady lub ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu umowy. Wartość tych nakładów oszacuje biegły rzeczoznawca powołany przez **Wydzierżawiającego** na jego koszt. Zwrot wartości nakładów, o których mowa w zdaniu poprzednim, powinien nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia zwrotu nieruchomości **Wydzierżawiającemu**. Zwrot wartości nakładów i ulepszeń poczynionych na przedmiocie dzierżawy dotyczy tylko tych nakładów i ulepszeń, na których poniesienie przez **Dzierżawcę** **Wydzierżawiający** wyraził zgodę i które nie zostały rozpoczęte w okresie wypowiedzenia.
4. Przenoszenie nakładów i ulepszeń przedmiotu umowy, poczynionych przez **Dzierżawcę**, na rzecz osób trzecich może się odbywać jedynie za uprzednią zgodą wyrażoną przez **Wydzierżawiającego**. **Wydzierżawiający** deklaruje swoją przychylność w tej sprawie.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest do okazania osobie trzeciej, która wyraziła wolę nabycia nakładów bądź ulepszeń, o których mowa w ust. 4, treści niniejszej umowy, w szczególności wskazując na zapisy zawarte w § 12 ust. 1 – 4 oraz poinformowania tej osoby o konieczności podpisania umowy dzierżawy z Nadleśnictwem Sława Śląska.
6. W przypadku wypowiedzenia umowy przez **Dzierżawcę** lub w przypadku jej rozwiązania na podstawie § 11 ust. 2, **Dzierżawca** pokryje w całości opłaty wynikające z obowiązujących decyzji administracyjnych uzyskanych przez **Dzierżawcę**, a obciążających nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy.

§13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego.

§14

1. Każda zmiana umowy bądź składanie wszelkich oświadczeń przez strony wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.
2. Spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

§15

Ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi **Dzierżawca**.

§16

Umowę sporządzono w 2 egz. po jednym dla każdej ze Stron.

§17

Wymienione w treści załączniki, stanowią integralną część umowy:

Załącznik nr 1- Szczegółowa lokalizacja przedmiotu dzierżawy.

Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo – odbiorczy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

.....

.....

*dotyczy, gdy Dzierżawcą jest podmiot nieprowadzący działalności gospodarczej.

**dotyczy, gdy Dzierżawcą jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą.