

Umowa dzierżawy nr

zawarta na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, za zgodą Dyrektora RDLP w Pile, w dniu w, pomiędzy: Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo, reprezentowanym przez Nadleśniczego, przy kontrasygnacie głównego księgowego :, zwanym dalej „wyzierżawiającym”, a,, reprezentowanym (-ą) przez, zwanym (-ą) dalej „dzierżawcą”

§ 1.

1. Wyzierżawiający oświadcza, że w jego zarządzie znajdują się grunty o pow. ha, na które składają się:

Obręb Leśny	L-ctwo	Adres leśny	Adres administracyjny		Rodzaj użytku	Pow. (ha)	Nr działki (części)	Uwagi
			Gmina	Obr. ewidencyjny				

2. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia gruntu, o którym mowa w ust. 1 są mu znane i nie będzie rościć z tego tytułu żadnych roszczeń do wydzierżawiającego.

3. Stan przedmiotu dzierżawy stwierdza protokół przekazania.

§ 2.

1. Wyzierżawiający oddaje w dzierżawę, a dzierżawca przyjmuje w dzierżawę grunt, o którym mowa w § 1 umowy.

2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na cele, z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej określonych w planie urządzenia lasu.

3. Dzierżawca będzie użytkować grunt:

- ROLE - Grunty należy utrzymywać zgodnie z zasadami dobrej kultury rolnej lub użytkowania zgodnie z programami rolno - środowiskowymi (dokument potwierdzający udział w programie należy przekazać do nadleśnictwa Wałcz corocznie);

- ŁĄKI:

a) Leżące na terenie obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą - terminy koszenia zgodnie z Planem Zadań Ochronnych dla Obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 lub programami rolno - środowiskowymi (dokument potwierdzający udział w programach należy przekazać do nadleśnictwa Wałcz corocznie);

b) Nie leżące na terenie obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą - Grunty należy utrzymywać zgodnie z zasadami dobrej kultury rolnej. Z zastrzeżeniem, że nadleśnictwo wymaga wykonania minimum dwóch pokosów lub użytkowania zgodnie z programami rolno - środowiskowymi (dokument potwierdzający udział w programie należy przekazać do nadleśnictwa Wałcz corocznie);

- PASTWISKA - Grunty należy utrzymywać zgodnie z zasadami dobrej kultury rolnej. Z zastrzeżeniem, że nadleśnictwo wymaga wykonania minimum dwóch pokosów lub użytkowania zgodnie z programami rolno - środowiskowymi (dokument potwierdzający udział w programie należy przekazać do nadleśnictwa Wałcz corocznie)

§ 3.

1. Dzierżawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy. W szczególności dzierżawca zobowiązuje się do:

- używania przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, o którym mowa w § 2 ust. 2, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
- ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym danin publicznych (np. podatek leśny, którym mowa w ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, podatek rolny, o którym mowa w ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym oraz podatek od nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych), na zasadach i w wymiarze wynikającym z obowiązujących przepisów prawa,
- zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z działalnością prowadzoną na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy oraz do

okazania wydzierżawiającemu polisy ubezpieczeniowej na potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia w terminie ... dni od dnia zawarcia umowy,

- przestrzegania przepisów prawa dotyczących ochrony przyrody, a w szczególności zakazu niszczenia roślin, płoszenia, chwytania i zabijania zwierząt oraz zanieczyszczenia wód i gleby, a także dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawa z dnia 13 października 1995 r. Prawo łowieckie, ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych i in.),

- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. Dzierżawca:

- ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem wydzierżawiającego a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone podczas wykonywania umowy z jego winy,

- bez zgody wydzierżawiającego nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać,

- zapewnia, że zachowane zostaną cele, zasady prowadzenia i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu oraz w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach,

- nie może prowadzić gospodarki leśnej, a w szczególności wycinać drzew i krzewów,
--zrzeka się -względem wydzierżawiającego- wszelkich roszczeń o naprawę szkód wyrządzonych przez faunę i florę leśną, czynniki biotyczne i abiotyczne, pożar lasu, przewrócone drzewa, odłamane gałęzie, a także szkód powstałych w wyniku korzystania z leśnych dróg dojazdowych, chyba że powyższe zdarzenia nastąpiły z winy wydzierżawiającego,

- nie może wznosić na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy jakichkolwiek budynków, budowli, ani dokonywać innych naniesień (urządzeń, instalacji, itp.) bez pisemnej zgody wydzierżawiającego, w tym obiektów niezwiązanych z gruntem w sposób trwały,

- nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, których celem jest utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy i konserwacje, zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu,

- nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody wydzierżawiającego, przeznaczonych na ulepszenie rzeczy (nakłady użyteczne) lub nakładów odpowiadających upodobaniom dzierżawcy (nakłady estetyczne) – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu,
- nie może przelewać na osoby trzecie uprawnień wynikających z niniejszej umowy,
- nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 4.

1. Przedmiotu umowy nie stanowią następujące budynki i budowle, które w chwili zawarcia umowy znajdują się w posiadaniu dzierżawcy:

2. Dzierżawca oświadcza, że jest inwestorem inwestycji polegającej na budowie budynków i budowli, o których mowa w ust. 1 [ewentualnie: oświadcza, że inwestorem inwestycji polegającej na budowie budynków i budowli, o których mowa w ust. 1 jest jego poprzednik prawny] i na wezwanie właściwych organów zobowiązuje się doprowadzić te obiekty do zgodności z wymogami ustawy - Prawo budowlane.

3. Dzierżawca:

- zobowiązuje się do pokrywania we własnym zakresie i we własnym imieniu wszelkich opłat eksploatacyjnych jakie wiążą się z korzystaniem z budynków i budowli, o których mowa w ust. 1, a w szczególności opłat za zużycie: energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków, odbiór odpadów, a także do zabezpieczenia ogrzewania zajmowanych obiektów we własnym zakresie i na własny koszt,
- oświadcza, że ponosi wszelką odpowiedzialność za zawinione szkody związane z korzystaniem z budynków i budowli, o których mowa w ust. 1,
- zrzeka się wszelkich roszczeń dotyczących budynków i budowli, o których mowa w ust. 1, w tym roszczeń o zwrot nakładów. Zrzeczenie się roszczeń o zwrot nakładów dotyczy wszelkich nakładów, w tym ulepszeń, tj. nakładów, które w chwili wydania rzeczy zwiększają jej wartość lub użyteczność, niezależnie od tego, czy zostały dokonane przez dzierżawcę, jego poprzednika prawnego, czy inny podmiot.

4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawca obowiązany jest usunąć budynki i budowle, o których mowa w ustępie 1 i przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego.

5. Dzierżawca nie może przelewać na osoby trzecie ewentualnych uprawnień lub roszczeń do budynków i budowli, o których mowa w ustępie 1, a także roszczeń do nakładów poniesionych na te budynki i budowle.

§ 5.

Wydzierżawiający ma prawo:

- kontrolować stan przedmiotu dzierżawy oraz sposób jego wykorzystywania, a w szczególności, czy zachowywane są cele i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu,
- prowadzić gospodarkę leśną na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy, w szczególności wydzierżawiający ma prawo do swobodnego wyrębu i pozyskiwania drewna własnym kosztem, a pozyskane przez wydzierżawiającego drewno jest jego własnością. Z tego tytułu dzierżawca nie będzie rościć żadnych pretensji do wydzierżawiającego. Wydzierżawiający jest jednak, przy wykonywaniu tych prac, zobowiązany do dokładania należytej staranności.

§ 6.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony [słownie] lat.

2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę na piśmie na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, gdy powstanie obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy innemu podmiotowi zgłaszającemu uprawnione roszczenie repriwatyzacyjne, wynikający z prawomocnego orzeczenia sądu lub ostatecznej decyzji organu administracji publicznej.

3. Strony zastrzegają możliwość wypowiedzenia umowy, bez dodatkowego uzasadnienia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca września z tytułu czego nie będą rościć względem siebie żadnych pretensji.

4. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:

-zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 Kodeksu cywilnego),

-naruszenia przez dzierżawcę obowiązków, o których mowa § 3 i § 4 umowy, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zaniechania naruszenia obowiązku.

5. Dzierżawca nie ma prawa do odszkodowania w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta.

6. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania). Miejsce spotkania, datę i godzinę dokonania tej czynności oznaczy wydzierżawiający w piśmie wysłanym na adres siedziby dzierżawcy.

7. W razie ponownej nieobecności dzierżawcy w oznaczonym przez wydzierżawiającego miejscu i czasie, dzierżawca upoważnia wydzierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu z góry roczny czynsz dzierżawny w wysokości zł za 1 ha powierzchni gruntu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, tj. w łącznej wysokości zł (słownie złotych:), do której doliczany będzie podatek VAT (w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu wystawienia faktury), w terminie do dnia, przelewem na rachunek bankowy wydzierżawiającego prowadzony przez [bank] pod numerem:, na podstawie faktur VAT wystawianych przez wydzierżawiającego.

2. Czynsz będzie waloryzowany z końcem każdego roku obowiązywania umowy (lub ewentualnie 'kalendarzowego'), współczynnikiem inflacji (wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych) publikowanym przez Prezesa GUS na koniec poprzedniego roku kalendarzowego. W przypadku, gdy przedmiotowy wskaźnik będzie ujemny – czynsz na kolejny rok obowiązywania umowy (lub ewentualnie 'kalendarzowy' nie ulega zmianie."

3. Za opóźnienie w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

4. Dzierżawca zajmujący przedmiot dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obowiązany jest, do chwili opróżnienia przedmiotu dzierżawy, płacić miesięczne odszkodowanie w wysokości 25 procent rocznego czynszu dzierżawnego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana lub nie wygasła. Powyższe nie powoduje ponownego nawiązania umowy dzierżawy.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej, za wyjątkiem waloryzacji czynszu, o której mowa w § 7 ust. 2 umowy.
2. O ile strony pisemnie nie powiadomią się wzajemnie o zmianie adresu wszelka korespondencja wysyłana na adresy wskazane w części wstępnej umowy uznana będzie za skutecznie doręczoną.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby wydzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.