

## **UMOWA WARUNKOWA DZIERŻAWY GRUNTU NIELEŚNEGO**

zawarta w dniu ..... r. w Obornikach Śląskich pomiędzy:

Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, Nadleśnictwem Oborniki Śląskie, z siedzibą przy ul. Wrocławskiej 12, 55-120 Oborniki Śląskie, reprezentowanym przez:

1. mgr inż. Kazimierza Pakulskiego - Nadleśniczego Nadleśnictwa Oborniki Śląskie
2. Elżbietę Spigiel - Głównego Księgowego Nadleśnictwa Oborniki Śląskie  
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....  
reprezentowaną przy niniejszej czynności na podstawie i w zakresie posiadanych pełnomocnictw przez:

1. ....

2. ....

zwanym dalej „Dzierżawcą”,

o następującej treści:

### **§ 1**

#### **Przedmiot umowy**

1. Na warunkach i w zakresie określonym w niniejszej umowie, Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę na cele określone w ust. 3 grunt nieleśny składający się z działki nr 34, położony na terenie Gminy Brzeg Dolny, obręb ewid. Miasto Brzeg Dolny, o pow. 1,6785 ha (pododdział 382 r-00, 382 s-00, obręb leśny Bagno, leśnictwo Kraniec), stanowiący własność Skarbu Państwa, zwany dalej Przedmiotem Umowy, a Dzierżawca grunt ten przyjmuje w dzierżawę.
2. Oddanie w dzierżawę następuje na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity z dnia 13 grudnia 2010 roku Dz.U. 2011 Nr 12, poz. 59) za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu z dnia 1 marca 2013 r., zn. spr. ZZ-2126-145/218/13.
3. Wydzierżawienie przez Dzierżawcę nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust.1, następuje w celu wykonania rekultywacji na podstawie Decyzji Starosty Wołowskiego, do której uzyskania zobowiązany jest Dzierżawca na podstawie niniejszej umowy.
4. Dzierżawca może prowadzić na wydzierżawionym gruncie, obok działalności określonej w ust. 3, inną działalność, która nie wpłynie negatywnie na podstawowy cel umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są: miejsce położenia, granice i powierzchnia dzierżawionego gruntu. Dzierżawca nadto oświadcza, że znany jest mu stan fizyczny przedmiotu dzierżawy i z tego tytułu nie wnosi do Wydzierżawiającego żadnych zastrzeżeń.
6. Miejsce położenia przedmiotu Umowy naniesione jest na mapę gospodarczą, stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.

### **§ 2**

#### **Czas trwania umowy**

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą spełnienia warunku opisanego w §3 ust. 1 Umowy i obowiązuje przez okres wynoszący 3 lata, chyba że inny okres zostanie wskazany w Decyzji Starosty, wówczas okresem obowiązywania umowy jest okres wskazany w Decyzji Starosty.
2. O terminie przystąpienia do wykonania prac rekultywacji, Dzierżawca powiadomi Wydzierżawiającego w formie pisemnej z 7 dniowym wyprzedzeniem.

3. Wydanie nieruchomości przez Wydierżawiającego zostanie dokonane na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do Umowy i pod warunkiem doręczenia Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę, najpóźniej w dniu wydania nieruchomości, odpisu prawomocnej decyzji Starosty.
4. Dzierżawca zobowiązuje się zawiadomić Wydierżawiającego o zakończeniu rekultywacji w terminie 3 dni od ich zakończenia.

### **§ 3**

#### **Warunek obowiązywania Umowy**

1. Umowa obowiązuje pod warunkiem uzyskania przez Dzierżawcę prawomocnej decyzji Starosty Wołowskiego zezwalającej mu na przeprowadzenie rekultywacji w kierunku określonym w Decyzji.
2. Dzierżawca oświadcza, że podstawy faktyczne i prawne odmowy wydania Decyzji, bezskutecznego upływu czasu na wydanie Decyzji i działania lub zaniechania Wydierżawiającego w tym zakresie, nie będą stanowiły podstawy jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych ze strony Dzierżawcy.
3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi pod warunkiem uzyskania przez Dzierżawcę Decyzji, o której mowa w ust. 1.
4. Do czasu uzyskania Decyzji, o której mowa w ust. 1, Dzierżawca nie może korzystać z przedmiotu Umowy.

### **§ 4**

#### **Czynsz**

1. Z tytułu wydzierżawienia Przedmiotu Umowy Dzierżawca zapłaci w okresie obowiązywania Umowy, na rachunek Wydierżawiającego miesięczny czynsz w wysokości 1/36 kwoty zaoferowanej przez Dzierżawcę w przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku wyznaczenia przez Starostę Wołowskiego innego okresu niż 36 miesięcznego niezbędnego do wykonania Dzierżawca zapłaci:
  - a) za każdy kolejny miesiąc czynsz w wysokości 1/36 kwoty zaoferowanej przez niego w przetargu lub
  - b) część proporcjonalną do ilości miesięcy dzierżawy, w przypadku gdy okres zostanie wyznaczony w Decyzji na mniej niż 36 miesięcy.
3. Czynsz będzie waloryzowany przez Wydierżawiającego w okresach rocznych, o wskaźnik inflacji, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
4. Pierwsza waloryzacja, o której mowa w ust. 3 nastąpi od początku 2 roku obowiązywania Umowy, natomiast każda następna waloryzacja Czynszu będzie się odnosić do wysokości czynszu zwaloryzowanej w roku poprzednim.
5. Czynsz miesięczny płatny jest w okresie obowiązywania umowy z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze VAT. Podstawą zapłaty czynszu dzierżawy będzie wystawiona przez Wydierżawiającego faktura VAT.
6. W pierwszym miesiącu obowiązywania Umowy czynsz płatny będzie (z góry) w terminie do 10 dnia tego miesiąca i podlega zapłacie w pełnej wysokości.
7. Do kwoty czynszu obliczonego w sposób, o którym mowa w niniejszym paragrafie, zostanie dodany podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującą stawką.
8. W razie opóźnienia się Dzierżawcy z zapłatą czynszu Wydierżawiającemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych.

9. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT, posiada numer NIP: ..... i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktury bez podpisu osób upoważnionych do ich odbioru.

## **§ 5**

### **Zobowiązania Dzierżawcy**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
- a) ponoszenia kosztów sporządzenia wszelkiej dokumentacji technicznej dotyczącej rekultywacji oraz opłat w postępowaniu administracyjnym,
  - b) działania zgodnego ze sporządzonym w formie opinii sposobem rekultywacji, uwzględniając aktualny stan na terenie przedmiotu Umowy,
  - c) uzyskania decyzji administracyjnej i opinii uprawniającej do wykonania rekultywacji Przedmiotu Umowy, o której mowa w § 3 ust. 1.
  - d) wykonania rekultywacji Przedmiotu Umowy zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną wydaną przez Starostę Wołowskiego w celu przywrócenia naturalnego środowiska na Przedmiocie Umowy,
  - e) wykonania rekultywacji Przedmiotu Umowy przy użyciu materiałów wskazanych w opinii określającej sposób rekultywacji,
  - f) ponoszenia wszelkich obciążeń publicznoprawnych z tytułu dzierżawy Przedmiotu Umowy oraz z tytułu przeprowadzenia rekultywacji,
  - g) ubezpieczenia Przedmiotu Umowy na własny koszt w zakresie ryzyka powszechnie zagrażających Przedmiotowi Umowy, w szczególności od skutków powodzi i pożaru oraz w zakresie odpowiedzialności cywilnej,
  - h) używania Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - i) przestrzegania w obrębie Przedmiotu Umowy od dnia wydania do dnia jego zwrotu obowiązującego: prawa przeciwpożarowego, prawa ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa o ochronie przyrody, prawa ochronny środowiska, prawa dotyczącego odpadów, a także innych przepisów prawa dotyczących gruntów rolnych i leśnych, obowiązek ten dotyczy również oddziaływania Dzierżawcy na nieruchomości sąsiednie,
  - j) nienaruszania przyległego drzewostanu, a w szczególności nienaruszania kory drzew, niewykonywania wycinki drzew itp.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie:
- a) wznosić na wydierżawionych gruntach budynków i budowli,
  - b) wykorzystywać do procesu rekultywacji materiałów innych niż wskazane w opinii określającej sposób przeprowadzenia rekultywacji przez niego w ofercie przetargowej,
  - c) oddać Przedmiotu Umowy w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim,
  - d) przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich,
  - e) zmieniać rodzaju użytkowania przedmiotu Umowy, a w szczególności nie może powodować zmiany jego przeznaczenia,
  - f) zmieniać rodzaju działalności, dla której przeznaczony jest przedmiot Umowy na inną, aniżeli wskazana w Umowie.

**§ 6**  
**Uprawnienia Wydzierżawiającego**

1. Wydzierżawiającemu służy prawo kontroli wykonania umowy, w szczególności sposobu korzystania z gruntu i zgodności z celem umowy.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na Przedmiot Umowy w celu wykonania prawa określonego w ust. 1.

**§ 7**  
**Odpowiedzialność odszkodowawcza**

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za:
  - a) szkody powstałe w Przedmiocie Umowy oraz w nieruchomościach sąsiednich z jego winy,
  - b) ograniczenie lub utratę wartości użytkowej przedmiotu umowy na skutek działań Dzierżawcy,
  - c) niewykonanie obowiązku określonego w § 3 ust. 1 w terminie przewidzianym w Decyzji administracyjnej.
  - d) użycie materiałów niezgodnych z opinią określającą sposób rekultywacji lub Decyzją Starosty.
2. W przypadku określonym w:
  - a) ust. 1b) Dzierżawca zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę rekompensaty odpowiadającej rozmiarowi powstałej szkody,
  - b) ust. 1c) Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania równego rynkowej wartości usługi polegającej na wykonaniu obowiązku określonego w § 3 ust. 1 oraz do zapłaty kary umownej w wysokości 50 000 zł tytułem rekompensaty za działania Wydzierżawiającego podjęte w celu kontynuacji rekultywacji Przedmiotu Umowy przez osobę trzecią,
  - c) ust. 1d) Dzierżawca może zostać obciążony przez Wydzierżawiającego karą umowną w wysokości 3000 zł za każde użycie materiałów niezgodnych z warunkami rekultywacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych) w przypadku wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego z powodu niewykonywania przez Dzierżawcę z jego winy rekultywacji przez okres dłuższy niż 6 miesięcy.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę przez czynniki niezależne od Wydzierżawiającego tj. siły przyrody m.in. pożary, wiatrołomy.
5. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem prac przez Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego z powodu zdarzeń określonych w ust. 4 i 5.

**§ 8**  
**Rozwiązanie umowy**

1. Wydzierżawiającemu służy prawo rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku wystąpienia jednej z poniższych okoliczności:
  - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem czternastodniowego terminu do zapłaty zaległego Czynszu,
  - b) niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy,
  - c) niezyskania przez Dzierżawcę w okresie 18 miesięcy od dnia podpisania niniejszej Umowy prawomocnej Decyzji Starosty, zezwalającej na wykonanie przez Dzierżawcę rekultywacji.

- d) użytkowania Przedmiotu Umowy w sposób sprzeczny z Umową,
- e) niewykonywania przez Dzierżawcę z jego winy rekultywacji przez okres dłuższy niż 6 miesięcy.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1. Po ustaniu umowy, Dzierżawca ma obowiązek zwrócić Przedmiot Umowy w terminie 7 dni.
2. Zwrot Przedmiotu Umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 2 do umowy.
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Rozstrzyganie sporów powstałych w związku z niniejszą umową należy do sądu właściwego rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
6. Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wydierżawiającego oraz jeden dla terytorialnie właściwej gminy.
7. Wykaz załączników do umowy:
  - Załącznik nr 1 – Mapa gospodarcza w skali 1:5000 – 1 szt.
  - Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu Umowy w zakresie jego wydania i zwrotu.

.....  
Wydierżawiający

.....  
Dzierżawca