



UMOWA  
DZIERŻAWY GRUNTÓW LEŚNYCH I ROLNYCH

Nr.: ZG.2217.29.2.2022

zawarta w dniu ..... r. w Pomorzu pomiędzy

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Pomorze, Pomorze 8G, 16-506 Giby, NIP 846-000-21-86, REGON: 790011279, reprezentowanym przez: Nadleśniczego - Piotra Nalewajek, zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....  
.....  
reprezentowaną przez:

1. ....

2. ....

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”,

zwanymi w treści Umowy łącznie „Stronami”.

§ 1

1. Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości gruntowych, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunt leśny o łącznej powierzchni **0,7867** ha wg. wskazanych lokalizacji:

Lp	Gmina	Leśnictwo	Obręb leśny	Obręb ewidencyjny	Nr działki ewidencyjnej	Oddział pododdział	Kategoria gruntu	Powierzchnia fizyczna (ha)	Nr Księgi Wieczystej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Giby	Rygoł	Czarna Hańcza	Dworczysko (0004)	960/3	960 b	Ls	0,1396	SU1N/00001794/8
2	Giby	Rygoł	Czarna Hańcza	Dworczysko (0004)	960/3	960 a	Ps VI	0,1280	SU1N/00001794/8
3	Giby	Rygoł	Czarna Hańcza	Dworczysko (0004)	978/1	978 f	R VI	0,4568	SU1N/00001794/8
4	Giby	Rygoł	Czarna Hańcza	Dworczysko (0004)	978/1	978 w	Ls	0,0623	SU1N/00001794/8
RAZEM								<b>0,7867</b>	

2. Nieruchomości gruntowe, wymienione w ust.1 przeznaczone są do celów prowadzenia przez Dzierżawcę działalności turystyczno-wypoczynkowej, polegającej na obsłudze ruchu turystycznego i organizacji pola biwakowego.

3. Grunty, będące przedmiotem dzierżawy oznaczono na kopii mapy gospodarczej Wydierżawiającego, stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

4. Wydierżawiający oświadcza, że niniejsza umowa stanowi dla Dzierżawcy tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele prowadzenia działalności, o której mowa w ust.1.

## § 2

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w formie protokołu zdawczo - odbiorczego spisane na gruncie przez Dzierżawcę oraz właściwego terytorialnie leśniczego, na terenie którego leśnictwa położone są grunty. Protokół stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca obejmuje przedmiot dzierżawy określony w § 1 ust. 1 wraz z dniem podpisania umowy.
3. Dzierżawca potwierdza, że stan nieruchomości gruntowych, o których mowa w § 1 ust. 1, jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń. W dniu podpisania umowy, nieruchomość jest niezabudowana i nie ma zlokalizowanych na niej budynków.
4. Dzierżawca oświadcza, że są mu znane granice, powierzchnia, drogi dojazdowe oraz położenie przekazywanych mu gruntów i nie będzie z tego tytułu rościć pretensji do Wydierżawiającego.
5. Nieruchomości stanowiące przedmiot umowy, zlokalizowane są w obszarze sieci przyrodniczej Natura 2000 PLH200005 Ostoja Augustowska; PLB200002 Puszcza Augustowska; PLH200007 Pojezierze Sejneńskie. Nieruchomości nie zostały zinwentaryzowane jako cenne siedliska przyrodnicze.

## § 3

1. Dzierżawca może ponosić nakłady finansowe na dzierżawioną nieruchomość po uprzednim, pisemnym uzgodnieniu ich zakresu i charakteru z Wydierżawiającym.
2. Wszelkie prace budowlano-remontowe związane z: budową, posadowieniem, montażem oraz przebudową urządzeń, obiektów, budowli i budynków na oddanym w dzierżawę gruncie mogą być realizowane po uzyskaniu przez Dzierżawcę stosownych uzgodnień i pozwoleń wymaganych przez przepisy prawne obowiązujące w trakcie trwania umowy.
3. Dokonane w czasie trwania umowy nakłady na przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest usunąć własnym staraniem, z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego lub, za zgodą Wydierżawiającego pozostawić obiekty bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów.
4. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać nieruchomość w stanie estetycznym, którego wyposażenie w infrastrukturę turystyczną będzie zgodne z warunkami technicznymi oraz wytycznymi, zawartymi w opracowaniu "Aktywne Udostępnianie Lasu. Katalog Urządzeń AUL 2017", stanowiącym Załącznik nr 5 do umowy.
5. Przed rozpoczęciem sezonu turystycznego w roku 2023 – w terminie do dnia 15.04.2023 r., Dzierżawca zobowiązany jest do ogrodzenia terenu dzierżawy przy użyciu drewnianego ogrodzenia, które będzie zgodne z warunkami ust.4.

## § 4

Strony przyjmują następujące warunki dzierżawy:

1. Oddanie w dzierżawę gruntów na cel określony w § 1 ust.2 nie powoduje zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne w pojęciu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych /tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1326) oraz art. 3 ust. 2 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 672).
2. Gospodarka leśna na dzierżawionym terenie oraz terenach przyległych należeć będzie do Wydierżawiającego i Dzierżawca nie może wycinać żadnych drzew i krzewów ani niszczyć runa leśnego.
3. Wydierżawiający dołoży wszelkich starań, by planowane prace gospodarcze wykonać w okresie niekolidującym z interesem Dzierżawcy.

4. W sytuacji stwierdzenia na dzierżawionym terenie drzew z nadłamanymi i zwisającymi konarami, wywrotów i złomów, które mogą stanowić realne zagrożenie dla osób przebywających w ich otoczeniu, Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Wydzierżawiającego.
5. Odpowiedzialny terytorialnie leśniczy lub osoba go zastępująca, niezwłocznie dokona oceny zagrożenia i wyznaczy drzewa przeznaczone do usunięcia.
6. Wyznaczone drzewa zostaną usunięte staraniem Wydzierżawiającego, w terminie uzgodnionym w porozumieniu z Dzierżawcą.
7. Pozyskany surowiec drzewny stanowi własność Wydzierżawiającego.

## § 5

Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat i obowiązuje od dnia podpisania umowy do dnia..... r.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się spełnić wszystkie wymagane przepisami prawa warunki, niezbędne do prowadzenia działalności w ramach zawartej umowy.
2. Za naruszenie powyższych warunków, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność przez właściwymi organami oraz Wydzierżawiającym.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. 2021, poz. 888 ze zm.) oraz regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Giby, na terenie której istnieje obowiązek segregacji odpadów komunalnych u źródeł ich powstawania.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do odpowiedzialności materialnej w stosunku do Wydzierżawiającego oraz odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone na terenie dzierżawionym jak i bezpośrednio przyległym, powstałe na skutek prowadzonej działalności.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do wyposażenia terenu dzierżawy w niezbędny sprzęt i stworzenie warunków sanitarnych wg norm i wymagań Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sejnach.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych – w tym zapewnienie warunków ewakuacji osób przebywających na terenie dzierżawy.
7. Posługiwanie się ogniem otwartym na oddanym w dzierżawę gruncie możliwe jest po wcześniejszym, pisemnym uzgodnieniu warunków używania ognia z Wydzierżawiającym.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony drzew, krzewów i runa leśnego na dzierżawionym terenie oraz terenie przyległym.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania przepisów zawartych w Ustawie Prawo ochrony środowiska, Ustawie o ochronie przyrody, Ustawie o lasach, Ustawie o odpadach, Ustawie prawo wodne, Ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Ustawie o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych, itp.
10. Dzierżawca w żaden sposób nie może ograniczać dostępu do wód w odległości 1,5 m od linii brzegowej, zgodnie zgodnie z art. 232 punkt 1 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, 2180, z 2018 r. poz. 650, 710).

## § 7

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny według stawki – .....zł **netto/1 ha gruntu/1 rok** (słownie: ..... zł .....). Stawkę

czynszu za 1ha gruntu netto/1 rok ustalono w oparciu o ofertę cenową dzierżawcy do postępowania przetargowego z dnia .....2022 r., która stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. Wysokość rocznego czynszu będzie ustalana w następujący sposób:  
powierzchnia gruntu (ha) \* stawka dzierżawy (zł netto/ 1 ha gruntu/1 rok) tj.  
**0,7867 ha \* ..... zł netto/1 ha gruntu/1 rok = ..... zł netto/1 rok**
3. Do wyliczonej kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Stawka ustalona w ust. 1 będzie waloryzowana, bez konieczności zmiany umowy, ze skutkiem na 1 stycznia każdego roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS.
5. W przypadku gdy wskaźnik, o którym mowa w ust. 4 osiągnie wartość poniżej 100 (tym samym osiągnie wartość procentowo ujemną), stawka czynszu dzierżawnego za rok, którego waloryzacja dotyczy, pozostanie na poziomie roku poprzedniego.
6. Zmiana wysokości stawki czynszu zostanie obliczona w terminie do końca miesiąca stycznia danego roku kalendarzowego
7. Czynsz za każdy rok dzierżawy jest płatny najpóźniej w terminie do dnia 31 lipca danego roku, którego płatność dotyczy, na podstawie faktury, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
8. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
9. Czynsz dzierżawny za rok 2022 zostanie naliczony proporcjonalnie do czasu obowiązywania umowy dzierżawy w roku 2022 tj. od dnia podpisania umowy do końca roku kalendarzowego na podstawie faktury, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia
10. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT (NIP: 846 – 000 –21 –86).
11. Dzierżawca oświadcza, że **jest/nie jest** płatnikiem podatku VAT i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktury bez swojego podpisu (NIP: 844-235-57-21).
12. W przypadku zwłoki w zapłacie należności Wydierżawiającemu przysługuje prawo do żądania od Dzierżawcy ustawowych odsetek za opóźnienie.
13. W razie ustania umowy w ciągu roku kalendarzowego, przed naliczeniem czynszu dzierżawnego, kwota czynszu dzierżawnego zostanie naliczona proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy w danym roku kalendarzowym
14. W razie ustania umowy w ciągu roku kalendarzowego, po naliczeniu czynszu dzierżawnego, kwota czynszu dzierżawnego nie podlega zwrotowi

## § 8

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy pod rygorem rozwiązania umowy.
2. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać z zastrzeżeniem wynajmowania części nieruchomości dla turystów na cele rekreacyjne z przeznaczeniem obsługi ruchu turystycznego na polu biwakowym.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może przekazać osobom trzecim praw wynikających z niniejszej umowy.

## § 9

1. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku działania sił przyrody, zwierzę lub inne, spowodowane przez osoby trzecie.
2. Nadleśniczemu lub upoważnionej przez niego osobie gwarantuje się każdorazowo prawo wstępu na nieruchomość, w celu przeprowadzenia kontroli zgodności użytkowania przedmiotu dzierżawy z ustaleniami zawartymi w niniejszej umowie.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne wypadki oraz szkody powstałe, na dzierżawionym terenie, zaistniałe z jego winy.
4. Dzierżawca ponosi wszelkie opłaty związane z utrzymaniem oraz funkcjonowaniem pola biwakowego (w tym należności podatkowe), a także zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia OC od prowadzonej działalności.
5. Na pisemny wniosek Wyzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia kopii polisy ubezpieczeniowej na dany rok kalendarzowy.

## § 10

1. Każda ze stron może umowę rozwiązać z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Wyzierżawiający może umowę rozwiązać bez okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku stwierdzenia, że:
  - 1) Dzierżawca oddał, bez zgody Wyzierżawiającego udzielonej na piśmie, w bezpłatne używanie osobie trzeciej lub poddzierżawił przedmiot dzierżawy.
  - 2) Zaistniały okoliczności wynikające z przepisów o restryktywizacji.
  - 3) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące i pomimo pisemnego wezwania, w tym czasie czynszu nie opłacił.
  - 4) Dzierżawca nie uzgadnia z Wyzierżawiającym przystosowania nieruchomości do swoich celów.
  - 5) Dzierżawca dokonuje innych działań faktycznych lub prawnych ewidentnie sprzecznych z postanowieniami oraz celami niniejszej umowy pomimo pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń.
  - 6) Dzierżawca narusza przepisy prawa ogólnie obowiązującego lub któregośkolwiek z warunków umowy.
6. Dzierżawca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - 1) na skutek działań osób trzecich, przepisów prawa, decyzji administracyjnych lub orzeczeń sądowych pozbawiony został możliwości korzystania z nieruchomości w sposób, który został określony w niniejszej umowie.
  - 2) w stosunku do nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia, na skutek których Dzierżawca może zostać pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotu dzierżawy.
7. Za zgodnym porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w dowolnym terminie.

## § 11

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca obowiązany jest protokolarnie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym bardziej, niż wynika to ze zwykłego użytkowania, z zachowaniem warunku § 3 ust.3
2. Protokolarne przekazanie, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w przeciągu dwóch tygodni od daty rozwiązania/zakończenia niniejszej umowy. Po upływie w/w terminu Wyzierżawiający może doprowadzić teren do stanu pierwotnego na koszt Dzierżawcy.

3. W okresie, o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, liczonego za każdy dzień w wysokości 200% rocznej stawki czynszu dzierżawnego obowiązującego w danym roku, plus należny podatek VAT. Wynagrodzenie płatne będzie z dołu w terminie 14 dni od zakończenia okresu, za które jest uiszczane.
4. W przypadku nie wywiązania się z zapisów określonych w ust. 2 za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zapłaci odszkodowanie, które liczone będzie za każdy dzień, w wysokości 300% rocznej stawki czynszu dzierżawnego, obowiązującego w danym roku plus należny podatek VAT. Odszkodowanie płatne będzie z dołu, w terminie 14 dni od zakończenia okresu, za które jest uiszczane lub każdorazowo na koniec roku kalendarzowego, którego bezumowne korzystanie dotyczy.
5. W czasie obowiązywania umowy, w przypadku szkód powstałych z winy Dzierżawcy, na terenie przekazanym w użytkowanie lub na gruntach sąsiednich, niezwłocznie od momentu stwierdzenia szkody, Strony spiszą protokół, w którym szczegółowo będzie opisany rozmiar szkód, ich charakterystyka, sposób naprawy oraz termin usunięcia szkód.
6. Dzierżawca, w protokołarnie wyznaczonym terminie usunie szkodę poprzez przywrócenie terenu do stanu przed powstaniem szkody, a w przypadku, gdy nie będzie to możliwe, dokona zapłaty wartości odszkodowania, oszacowanego przez Wydierżawiającego na podstawie rzeczywistych strat.
7. Po upływie terminu, wyznaczonego na usunięcie szkód, o którym mowa w ust.6, Wydierżawiający naliczy karę umowną, w wysokości 5% wartości czynszu (w danym roku) za każdy dzień zwłoki, licząc do chwili całkowitego usunięcia szkody.

## **§ 12**

1. W sprawach nie ujętych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygają sądy właściwe wg siedziby Wydierżawiającego.
3. W sprawach dotyczących czynszu lub innych należności wynikających z umowy o ile Dzierżawca nie przyjmie korespondencji lub nie potwierdza jej odbioru pod adresem określonym w umowie wysłanie przez Wydierżawiającego korespondencji listem poleconym ma skutek doręczenia z upływem piątego dnia od daty nadania.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności.

## **§ 13**

1. Umowa niniejsza została zawarta na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku, pismo znak: ..... z dnia .....
2. Niniejsza umowa została sporządzona na podstawie wzoru zaopiniowanego przez obsługę prawną Wydierżawiającego.

## **§ 14**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na powielenie umowy w celu przesłania kopii do kancelarii Leśnictwa rYGOL.
3. Podanie przez Dzierżawcę swoich danych osobowych jest niezbędne do wykonania umowy oraz wypełnienia obowiązku prawnego, ciążącego na administratorze danych osobowych w Nadleśnictwie Pomorze.

4. Dane zawarte w umowie będą przetwarzane w systemie informatycznym Lasów Państwowych w celu realizacji umowy w okresie jej obowiązywania, zgodnie z klauzulą informacyjną dla osób, których dane są przetwarzane, stanowiąca Załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
5. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

**Załączniki do umowy:**

Załącznik nr 1 – Kopia mapy gospodarczej Nadleśnictwa Pomorze,

Załącznik nr 2 – Kopia oferty Dzierżawcy z dn. ....,

Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo – odbiorczy,

Załącznik nr 4 – Klauzula informacyjna,

Załącznik nr 5 - Aktywne Udostępnianie Lasu. Katalog Urzędzeń AUL 2017

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

.....

.....