

- WZÓR -

UMOWA DZIERŻAWY NR .../2018

(Znak spr.: SA.2217.7.11.2017)

zawarta dnia 2018 roku w Olsztynku pomiędzy:

Nadleśnictwem Olsztynek z siedzibą w Olsztynku przy ul. Mrongowiusza 35, działającym w imieniu **Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe**, reprezentowanym przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Olsztynek - Dariusza Krzyżanowskiego, zwanym w dalszej części umowy „**Wydierżawiającym**”

a

.....

.....

....., zwanym w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”

po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego, o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający, na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie Znak spr.: ZS.2217.1.273.2017.MK z dnia 24.11.2017 r., wydierżawi Dzierżawcy nieruchomość gruntową o powierzchni **15,00 ha**, stanowiącą własność Skarbu Państwa, będącą w zarządzie Nadleśnictwa Olsztynek, położoną na wschód od miejscowości Swaderki przy drodze krajowej nr 58 nad jeziorem Maróz, według oznaczenia na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej umowy (**załącznik nr 1**).
 - a) Lokalizacja wg adresu administracyjnego: województwo Warmińsko-Mazurskie, powiat olsztyński, gmina Olsztynek, obręb ewidencyjny Lipowo Kurkowskie, część działki nr 3255, użytek Ls.
 - b) Lokalizacja wg adresu leśnego wraz z opisem taksacyjnym: Nadleśnictwo Olsztynek, obręb leśny Olsztynek, Leśnictwo Marózek,
 - oddz. 255 cz. f, pow. 1,20 ha, Ls - D-STAN, funk. Ochr, LMŚw, 10 So 60 lat, zad. 0,7, bon. IA, zw. Luź,
 - oddz. 255 g, pow. 1,98 ha, Ls - D-STAN, funk. Ochr, LMŚw, 10 So 120 lat, zad. 0,9, bon. I, zw. Prz Luź,
 - oddz. 255 h, pow. 6,63 ha, Ls - D-STAN, funk. Ochr, BMŚw, 10 So 120 lat, zad. 0,9, bon. I, zw. Prz,
 - oddz. 255 j, pow. 4,21 ha, Ls - D-STAN, funk. Ochr, BŚw, 10 So 120 lat, zad. 1,0, bon. II, zw. Prz, luź,
 - oddz. 255 l, pow. 0,98 ha, Ls - D-STAN, funk. Ochr, LŚw, 4 Db 35 lat, zad. 0,6, bon. I, zw. Prz,
2. Wskazana w ust. 1 nieruchomość uzbrojona jest w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz energię elektryczną z przeznaczeniem na prowadzenie leśnego pola biwakowego. Na wydierżawionym gruncie znajdują się obiekty trwale związane z gruntem takie jak:
 - a) Budynek sanitarny o powierzchni użytkowej 74,12 m²,
 - b) Budynek baru o powierzchni użytkowej 78,71 m²,
 - c) Budynek wiaty o powierzchni użytkowej 17,65 m²,
 - d) Budynki sanitariatów murowanych (7 szt.) o łącznej powierzchni użytkowej 22,88 m²,

- e) Budynek sanitariatu z umywalnią o powierzchni użytkowej 9,15 m²,
 - f) Budynki sanitariatów drewnianych (2 szt.) o łącznej powierzchni użytkowej 7,25 m²,
- Wyżej wymienione instalacje i obiekty są wymienione i szczegółowo opisane w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy.
3. Korzystanie z gruntu w celu prowadzenia leśnego pola biwakowego, może nastąpić po przekazaniu przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 3** do niniejszej umowy. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
 4. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia wydzierżawianego gruntu oraz stan obiektów budowlanych i urządzeń liniowych są mu znane i nie będzie z tego tytułu wysuwał żadnych roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego.
 5. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy.

§ 2

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. używania przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki. Dzierżawcę obciąża obowiązek utrzymania porządku i czystości na dzierżawionym terenie i w jego bezpośrednim otoczeniu, zachowując wszelkie wymogi dotyczące ochrony środowiska,
2. prowadzenia i zapewnienia sprawnego funkcjonowania leśnego pola biwakowego w czasie sezonu turystycznego tj. od 1 maja do 30 września każdego roku dzierżawy przez wszystkie dni tygodnia, w tym do zawarcia wszelkich niezbędnych umów min. na dostawę energii, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych i do ponoszenia kosztów z tym związanych,
3. opracowania Regulaminu leśnego pola biwakowego, który przedstawi do akceptacji Wydzierżawiającemu przed rozpoczęciem sezonu turystycznego,
4. nadzorowania dzierżawionej nieruchomości po sezonie turystycznym,
5. ponoszenia odpowiedzialności materialnej w stosunku do Wydzierżawiającego za wszelkie szkody wyrządzone przez Dzierżawcę na terenie objętym umową dzierżawy w tym za obiekty, o których mowa w § 1 ust. 2 przez cały czas trwania umowy, również poza sezonem turystycznym,
6. zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na leśnym polu biwakowym,
7. wykonywania bieżących napraw obiektów i urządzeń znajdujących się na polu, tak by po zakończeniu umowy, ich stan techniczny nie był gorszy niż w momencie zawierania umowy, poza zwykłym zużyciem technicznym. Koszt napraw spoczywa na Dzierżawcy,
8. bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych a szczególności do dopilnowania, aby na terenie leśnego pola biwakowego ogniska były palone tylko w wyznaczonych i przygotowanych miejscach. W uzasadnionych sytuacjach Nadleśniczy może zabronić palenia ognisk w okresie szczególnego zagrożenia pożarowego,
9. przestrzeganie na dzierżawionej nieruchomości i nieruchomościach przyległych – przepisów ochrony przyrody, ochrony środowiska, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa budowlanego, BHP i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów, a także powszechnie obowiązujących praw Wspólnoty Europejskiej,
10. utrzymywania w czystości pola biwakowego oraz jego bezpośredniego otoczenia, a także wszystkich znajdujących się na nim obiektów. Koszt wywozu nieczystości z pojemników (również po sezonie turystycznym) spoczywa na Dzierżawcy,
11. zapewnienia sprawnego funkcjonowania budynków sanitarnych i dbania o utrzymanie ich w czystości. Koszty utrzymania budynków sanitarnych, w tym opłaty za odprowadzanie

- ścieków, energię elektryczną (również po sezonie turystycznym), naprawy, coroczny ewentualny montaż i demontaż urządzeń w budynkach sanitarnych spoczywają na Dzierżawcy,
12. spełnienia wymogów sanitarnych dopuszczających pole biwakowe do funkcjonowania i uzgodnienie ich z Powiatową Stacją Sanitarно-Epidemiologiczną. Ostateczny termin gotowości pola biwakowego do funkcjonowania to 15 kwietnia każdego roku trwania umowy,
 13. opłacania wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z dzierżawą nieruchomości uwzględniając regulacje zawarte w § 6 ust 2 i 3,
 14. udostępniania nieruchomości Wydierżawiającemu w celu prowadzenia gospodarki leśnej.

§ 3

1. Dzierżawca po zakończeniu trwania umowy uprawniony jest odłączyć i zabrać poczynione na przedmiot dzierżawy nakłady, które mogą zostać odłączone bez uszkodzenia rzeczy i jedynie dla przemijającego użytku.
2. Obiekty i naniesienia, wzniesione przez Dzierżawcę, których nie można odłączyć od przedmiotu dzierżawy bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego, stale związane z gruntem stają się własnością Wydierżawiającego i z tego tytułu nie służą Dzierżawcy roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy,
3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy oraz naniesień zostanie udokumentowane sporządzonym przez strony protokołem zdawczo – odbiorczym, podpisanym w ciągu 7 dni od czasu rozwiązania umowy.
4. Budowa na wydierżawionym gruncie nowych urządzeń, a także modernizacja i remont istniejących urządzeń, służących celom rekreacyjnym może zostać rozpoczęta po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Przystępując do realizacji wskazanych prac Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych w danym zakresie zgód i decyzji odpowiednich organów oraz poniesienia koniecznych kosztów. Ponadto Dzierżawca ponosi koszty przystosowania przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy.

§ 4

Dzierżawca jest uprawniony do:

1. pobierania opłat za korzystanie z pola biwakowego oraz innych uzasadnionych opłat m.in. takich jak: korzystanie z budynków sanitarnych, za energię, itp.,
2. prowadzenia wypożyczalni sprzętu pływającego i rekreacyjno-sportowego,
3. prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej, po uzyskaniu wszelkich wymaganych przepisami prawa zezwoleń i uprawnień.

§ 5

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 15 lat, **od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2032 roku.**
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku wejścia w życie przepisów reprivatyzacyjnych.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

- a) nie uiści opłaty za dzierżawę w terminie określonym umową, strony wyłączają obowiązek Wydierżawiającego udzielenia Dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) zmieni sposób wykorzystania nieruchomości określony w umowie,
 - c) odda nieruchomość w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej,
 - d) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub dopuszcza się innych ciężkich naruszeń postanowień umowy.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w trybie określonym w § 5 ust. 2 umowy, w trakcie trwania rocznego okresu rozliczeniowego, Dzierżawca zobowiązany będzie uiścić opłatę naliczoną proporcjonalnie do liczby rozpoczętych miesięcy danego okresu rozliczeniowego.
 5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w trybie określonym w § 5 ust. 3 umowy, a więc z winy Dzierżawcy, Dzierżawca obowiązany jest uiścić opłatę za cały rok rozliczeniowy, bez prawa żądania zwrotu jej części proporcjonalnie do liczby nierozpoczętych miesięcy danego okresu rozliczeniowego.
 6. Rozwiązanie i wypowiedzenie umowy wymaga zachowania formy pisemnej.

§ 6

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wydierżawiającego zaoferowany w przetargu czynsz dzierżawny w wysokości zł + 23% VAT – **razem brutto:** zł, słownie:za każdy rok trwania umowy z uwzględnieniem ust. 4 i 5.
2. W czynszu zawarty jest podatek leśny, który Wydierżawiający, jako odpowiedzialny za realizację gospodarki leśnej określonej w planie urządzania lasu ureguje we właściwej gminie.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od regulacji określonej w ust. 2 w przypadku zmiany interpretacji naliczania podatku.
4. Jeżeli w trakcie obowiązywania umowy nastąpi zmiana podatku od towarów i usług (VAT) to od chwili zmiany będzie naliczany nowy podatek bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
5. Wartość czynszu będzie waloryzowana narastająco corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2019.
6. Czynsz płatny będzie w terminie do dnia 30 września danego roku, na rachunek rozliczeniowy Nadleśnictwa Olsztynek w Banku Ochrony Środowiska S.A. O/Olsztyn 17 1540 1072 2001 5011 6440 0001, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury do dnia 15 września.
7. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Dzierżawca zobowiązany jest ponosić koszty poboru wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych i inne opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu umowy.

§ 7

Dzierżawcy nie wolno, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać nieruchomości w poddzierżawę lub do używania osobie trzeciej – pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

§ 8

1. Dzierżawca w czasie trwania umowy odpowiedzialny jest za:
 - a) ubezpieczenie przedmiotu umowy oraz mienia przechowywanego na przedmiocie umowy na własny koszt od wszelkich ryzyk, jakie Dzierżawca uzna za konieczne oraz ochronę istniejącego mienia, a także ubezpieczenie OC od prowadzonej działalności dotyczącej przedmiotu dzierżawy,
 - b) przestrzeganie na dzierżawionej nieruchomości i nieruchomościach przyległych – przepisów przeciwpożarowych, ochrony przyrody, ochrony środowiska, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, prawa budowlanego, BHP i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów, a także powszechnie obowiązujących praw Wspólnoty Europejskiej.
2. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody spowodowane działaniem siły wyższej (np. przez drzewostan, pożary, wywroty, wiatrolomy) oraz przez osoby trzecie. Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, w tym za szkody wyrządzone przez osoby przebywające na polu biwakowym oraz osoby trzecie. Dzierżawca zobowiązuje się do usunięcia wad w przedmiocie umowy w przypadku ujawnienia się ich po ustaniu dzierżawy, a wynikłych z użyciem przedmiotu umowy w trakcie jej trwania.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.

§ 9

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z Planem Urządzania Lasu na gruncie oddanym w dzierżawę.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do korzystania z całego dzierżawionego terenu w zakresie niezbędnym do prowadzenia gospodarki leśnej bez uprzedniego powiadomienia Dzierżawcy, w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można przewidzieć.
3. W razie konieczności prowadzenia planowanych prac z zakresu gospodarki leśnej na gruncie będącym przedmiotem umowy, Wydierżawiający oznaczy teren, na którym będą prowadzone prace stosownymi tablicami, a Dzierżawcę obowiązywać będzie bezwzględne wyłączenie tego fragmentu terenu z wykorzystywania określonego w § 1 niniejszej umowy na czas trwania prac.
4. Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia związane z ograniczeniami określonymi w ust. 2-3.
5. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli wykonania umowy, w szczególności kontroli sposobu korzystania z dzierżawionego gruntu, jego prawidłowego zagospodarowania i zgodności z celem umowy.

§ 10

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

1. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z realizacją umowy lub jej interpretacją.
2. O ile polubowne rozwiązanie nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy miejscowo dla Wdzierżawiającego.

§ 13

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach oraz przez strony odczytana, przyjęta i podpisana. Jeden egzemplarz umowy otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wdzierżawiający.

Dzierżawca

.....

Wdzierżawiający

.....

Załączniki:

1. *Graficzny obraz terenu nieruchomości przeznaczonej pod dzierżawę.*
2. *Wykaz naniesień znajdujących się na dzierżawionym gruncie.*
3. *Protokół zdawczo-odbiorczy.*