

UMOWA DZIERŻAWY nr .../....

PROJEKT

zawarta dnia r. w Świdnicy pomiędzy:

Skarbem Państwa, Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Świdnica, z siedzibą przy ul. Sikorskiego 11, w Świdnicy, 58-100 Świdnica, reprezentowanym przez:

Romana Bereźnickiego - Nadleśniczego Nadleśnictwa Świdnica,
przy kontrasygnacie:

Piotra Bergandera - Głównego Księgowego Nadleśnictwa Świdnica,
zwanym dalej Wydierżawiającym,

a

.....
zwaną dalej Dzierżawcą.

PREAMBULA

Zważywszy, że:

1) Dzierżawcy przysługuje koncesja na wydobywanie migmatytu amfibolitu z części złoża "Piława Górna" (zwanym dalej Złożem) położonego na terenie gminy Dzierżonów, powiat dzierzoniowski w województwie dolnośląskim (zвана dalej Koncesją),

2) Koncesja udzielona została na czas od dnia kiedy Decyzji stała się ostateczna, tj. do dnia r. (Decyzja Nr Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dn. znak),

3) Prowadzenie działalności objętej Koncesją wymaga wyłączenia z produkcji leśnej gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i znajdujących się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Świdnica,

4) grunty, o których mowa w pkt 3 Preambuły znajdują się w zarządzie Wydierżawiającego,

5) w stosunku do gruntów, o których mowa w pkt 3, wydana została następująca decyzja wyrażająca zgodę na przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżonów (uchwała Rady Gminy Dzierżonów XXXIX/289/13 z dn. 27 czerwca 2013 r.):

- decyzja Ministra Środowiska z dnia 30 listopada 2012 r., znak spr. ZS-W-2120-179-2/2012.

6) w dniu r. Starosta wydał decyzję znak nakładającą obowiązek rekultywacji gruntów na,

7) W dniu 1 października 2020 r. pismem znak spr. Zn. spr.: ZS.2217.1.207.2020 Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu wyraził zgodę na wydierżawienie przez Nadleśniczego gruntów leśnych w oddz.: 97-l, 97-h, 97-g, 94-m, 94-n, 94-l, 94-i, 95-b, 95-d, 95-f, 95-c, 97-ax, 97-t, 97-w, 97-bx, 97-z, 97-y, 97-n o łącznej powierzchni 37,15 ha, obręb leśny Bielawa, stanowiących części działek ewidencyjnych nr 2500, 2502, 2503 obręb ewidencyjny Piława Dolna, w gminie Dzierżonów na cele wydobywania surowców naturalnych – migmatytu i amfibolitu ze złoża „Piława Górna” – odnośnie których Minister Środowiska decyzją z dn. 30.11.2012 r. o znaku ZS-W-2120-179-2/2012 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w mpzp, projektowanych pod poszerzenie istniejącej kopalni (migmatytu i amfibolitu). Grunty te obejmuje księga wieczysta nr SW1D/00026893/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dzierżonowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

8) Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Piława Dolna (uchwała Rady Gminy Dzierżonów XXXIX/289/13 z dn. 27 czerwca 2013 r.) działka nr 2500, 2502 i 2503 oznaczona jest symbolem PG – funkcja wiodąca: przemysł wydobywczy – obszar górniczy.

9) Działka nr 2500 i 2503, obręb Piława Dolna, gmina Dzierżonów – obszar wiejski, znajduje się w granicach obszaru górniczego oraz w granicach udokumentowanego złoża kopalni.

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

§ 1 [Przedmiot Umowy]

1. Przedmiotem Umowy jest dzierżawa (wchodzącej w skład gruntów, o których mowa w pkt 3 Preambuły) nieruchomości o łącznej powierzchni ha, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr, obręb Piława Dolna, gmina Dzierżonów, wchodzącej w skład obrębu leśnego Bielawa (2), Leśnictwa Piława górna (15), stanowiącej pododdziały i wydzielenia leśne o numerach:

część wydzielenia	- pow. ha, całkowita pow. wydzielenia ha,
część wydzielenia	- pow. ha, całkowita pow. wydzielenia ha,
część wydzielenia	- pow. ha, całkowita pow. wydzielenia ha,
część wydzielenia	- pow. ha, całkowita pow. wydzielenia ha,
część wydzielenia	- pow. ha, całkowita pow. wydzielenia ha,

zwanej dalej Nieruchomością, co do której Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji, o której mowa w art. 11 i 12 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

2. Granice Nieruchomości oznaczone są kolorem czerwonym na kopii mapy gospodarczej Nadleśnictwa, stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy.

3. Niezwłocznie po zawarciu Umowy Strony dokonają geodezyjnego oznakowania granic Nieruchomości w terenie, z którego spisany zostanie protokół.

4. Oznakowanie granic zostanie dokonane na koszt Dzierżawcy przez uprawnionego geodetę akceptowanego przez obie strony, w obecności Wydzierżawiającego.

§2 [Wydanie Nieruchomości]

1. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w terminie trzydziestu dni licząc od dnia, kiedy Umowa wejdzie w życie.

2. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy potwierdzone zostanie poprzez oznakowanie granic Nieruchomości w terenie oraz podpisanie przez Strony Protokołu Wydania.

§3 [Sposób korzystania z Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania Nieruchomości na cele związane z eksploatacją Złoża, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, wydanymi w tym zakresie zgodami, decyzjami, zapisami niniejszej umowy, zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Piława Dolna, w szczególności przy uwzględnieniu zachowania ustalonego filaru ochronnego w stosunku do sąsiadujących gruntów leśnych.

2. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić eksploatację Złoża zgodnie z warunkami określonymi w Koncesji oraz z prawem górnictwem.

3. Bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie będzie zmieniał opisanego w ust. 1 sposobu wykorzystywania Nieruchomości.

4. Wyrębu, drzewostanu z Nieruchomości oraz manipulacji i ułożenia drewna w miejscu wskazanym przez Wydzierżawiającego dokona na swój koszt Dzierżawca, przy czym całość drewna pozyskanego w wyniku wyrębu pozostaje własnością Wydzierżawiającego i zostanie niezwłocznie wydana Wydzierżawiającemu. Pozyskanie i przygotowanie drewna przez Dzierżawcę do odbioru nastąpi zgodnie z odpowiednimi polskimi normami PN. Wyręb drzewostanu na gruncie objętym umową odbywać się będzie w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym.

5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli i monitorowania stanu dzierżawionej Nieruchomości.

§4
[Czynsz dzierżawny]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania czynszu dzierżawnego, płatnego w środkach pieniężnych [PLN], za korzystanie z Nieruchomości, w wysokości ustalonej w wyniku przetargu z dnia (termin otwarcia ofert), tj. **netto za 1 m²** przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem, że tak ustalona cena za 1 m² przedmiotu dzierżawy zostanie zwiększona (w przypadku ustalenia innego niż leśny kierunku rekultywacji) o:
 - a) 5 % - w przypadku ustalenia w decyzji właściwego starosty rolnego kierunku rekultywacji dla konkretnego obszaru objętego umową dzierżawy, tj.
 - b) 10 % - w przypadku ustalenia w decyzji właściwego starosty wodnego lub innego kierunku rekultywacji dla konkretnego obszaru objętego umową dzierżawy, tj.
Łącznie w roku zawarcia umowy dzierżawy wartość czynszu rocznego wynosi zł. (słownie:))
2. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów, którego płatnikiem jest Wydzierżawiający.
3. Czynsz płatny będzie z góry w terminie do dnia 31 marca. Dzierżawca będzie uiszczał czynsz bez powiadamiania go odrębnymi pismami, przy czym za dzień dokonania płatności uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Nadleśnictwa Świdnica.
4. Czynsz dzierżawny za pierwszy rok obowiązywania umowy dzierżawy będzie płatny w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy, na podstawie faktury wystawianej przez Wydzierżawiającego.
5. Wysokość rocznego czynszu będzie ulegała corocznej zmianie w miesiącu styczniu za dany rok o współczynnik wzrostu cen i usług publikowany przez Prezesa GUS w przypadku wzrostu tego współczynnika. Zmiana wysokości czynszu, o której mowa w zdaniu poprzedzającym nie wymaga aneksu do umowy.
6. Uchybienie terminowi zapłaty czynszu spowoduje naliczenie odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych
7. Niezależnie od czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z Nieruchomością oraz płacenia należnych podatków, w tym podatku od nieruchomości i składania stosownych deklaracji do właściwych urzędów, przy czym czynsz dzierżawny oraz powyższe świadczenia za pierwszy rok obowiązywania umowy dzierżawy naliczone zostaną za okres od dnia podpisania właściwej umowy dzierżawy.
8. Dzierżawca zobowiązany będzie również do ponoszenia wszelkich ciężarów mogących powstać w związku z korzystaniem z przedmiotu umowy dzierżawy.
9. Po każdorazowym upływie okresu 10 lat obowiązywania niniejszej umowy, Wydzierżawiający jest uprawniony do aktualizacji stawki czynszu za 1 m² przedmiotu dzierżawy, określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu. Stawka czynszu ustalona zostanie na podstawie wyceny sporządzonej przez wybranego przez Wydzierżawiającego rzeczoznawcę majątkowego, przy czym nowa stawka czynszu nie może być niższa niż stawka obowiązująca w dacie sporządzenia wyceny, a ustalona w oparciu o zapisy § 4 ust. 1-8 Umowy. Nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od następnego roku kalendarzowego w stosunku do daty sporządzenia wyceny. Koszty wyceny ponoszą Strony po połowie.

§5
[Dodatkowe obowiązki Dzierżawcy]

1. Zabrania się Dzierżawcy bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:
 - a) przeprowadzania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej, kopania studni poza Nieruchomością,

- b) ograniczania Wydzierżawiającemu dostępu do innych terenów leśnych znajdujących się w jego zarządzie, poprzez działania prowadzone poza Nieruchomością.
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób niezakłócający w jakiegokolwiek mierze korzystanie z gruntów sąsiednich, w szczególności zobowiązuje się nie zanieczyszczać gruntów sąsiadujących z Nieruchomością.
3. Dzierżawca zobowiązuje się eksploatować Złoże w granicach dzierżawy, z zachowaniem pasa ochronnego (pasa zieleni izolacyjnej) szerokości 30 mb od granicy dzierżawy od strony gruntów leśnych pozostających w zarządzie Wydzierżawiającego. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do pozostawienia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż północnej krawędzi zakładu przerobczego.
4. W sytuacjach zagrożenia klęskami żywiołowymi Dzierżawca udostępni nieodpłatnie dzierżawione grunty Wydzierżawiającemu bez żadnego sprzeciwu oraz bez prawa żądania odszkodowania z powyższego tytułu.
5. Dzierżawca obowiązany jest do ścisłego przestrzegania aktów prawnych obowiązujących w lasach i dotyczących terenów przyległych do leśnych, w tym m. in. przepisów przeciwpożarowych, prawa ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o lasach i ustawy o odpadach, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, prawa geologicznego i górniczego.
6. Dzierżawca został uprzedzony przez Wydzierżawiającego o obowiązkach wynikających z artykułu 11 i 12 ust. 3 i ust. 4 Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

§6

[Zakaz poddzierżawy]

Bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności Dzierżawca nie może oddawać Nieruchomości osobie trzeciej do używania ani jej poddzierżawić.

§7

[Zwolnienie Wydzierżawiającego z odpowiedzialności; ubezpieczenie Nieruchomości]

1. Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany przez Wydzierżawiającego o zagrożeniach występujących w lesie: od wiatrolomów, pożarów leśnych, zwierzyny itp. a także osób trzecich, za które Wydzierżawiający nie bierze odpowiedzialności.
2. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za:
 - a) zdarzenia zaistniałe w czasie prowadzenia prac inwestycyjnych i powstałych z przyczyny eksploatacji Złoża, w wyniku których doszłoby do utraty życia, zdrowia albo uszkodzenia ciała lub mienia osób uczestniczących w pracach związanych z eksploatacją Złoża i osób trzecich,
 - b) wykonanie prac inwestycyjnych i eksploatację niezgodnie z obowiązującymi Dzierżawcę branżowymi przepisami prawa, normami i in., ani za wszelkie szkody wyrządzone z tego tytułu.
3. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązuje się zabezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz ochronę swojego mienia i ubezpieczyć je od wszelkich ryzyk, jakie Dzierżawca uzna za konieczne.

§8

[Dokumentacja geodezyjna]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przygotowania dokumentacji geodezyjnej celem złożenia przez Wydzierżawiającego do ewidencji gruntów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Dzierżoniowie. i zaewidencjonowania zmian wynikających z użytkowania Nieruchomości w sposób określony w Umowie, w terminie 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian. Przed złożeniem dokumentacji geodezyjnej Dzierżawca winien uzyskać potwierdzenie zaistniałych zmian u Wydzierżawiającego.
2. Czynności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca dokona na własny koszt.

3. Niezależnie od obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się sporządzić na własny koszt i własnym staraniem dokumentację geodezyjną, stanowiącą podstawę do dokonania powrotnej zmiany danych w ewidencji gruntów i budynków na odpowiedni użytek gruntowy, po dokonaniu rekultywacji dzierżawionego gruntu w kierunku określonym, zgodnie ze stosowną decyzją właściwego starosty, w terminie przewidzianym przez właściwe przepisy. Niezwłocznie po sporządzeniu dokumentacji geodezyjnej, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, Dzierżawca przekaże jej egzemplarz Wydzierżawiającemu.

§9

[Czas obowiązywania Umowy]

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie w dniu, kiedy decyzja Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zezwalająca na nietrwałe wyłączenie gruntów leśnych z produkcji, dotycząca gruntów będących przedmiotem niniejszej umowy, stanie się ostateczna. Jeżeli jednak ostateczna decyzja nie zostanie wydana w terminie do 90 dni licząc od dnia podpisania niniejszej umowy, umowa ta wygasa. Wygaśnięcie umowy nie stanowi podstawy dla zwrotu naliczonego czynszu, ani też nie będzie stanowić podstaw dla formułowania jakichkolwiek roszczeń przez Dzierżawcę względem Wydzierżawiającego.
2. Umowa zawierana jest na czas oznaczony do dnia r.
3. W przypadku przedłużenia okresu obowiązywania Koncesji, Dzierżawca uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem przedłużenia okresu obowiązywania Umowy do dnia wygaśnięcia przedłużonej Koncesji. W takim przypadku zawarcie przez Strony stosownego Aneksu do Umowy, ewentualnie zawarcie kolejnej, odrębnej umowy dzierżawy o treści ustalonej przez Nadleśnictwo, wedle wyboru Nadleśnictwa, przy uwzględnieniu wewnętrznych procedur Nadleśnictwa, z zastrzeżeniem wydania odpowiedniej zgody przez Dyrektora RDLP we Wrocławiu, nastąpi w terminie 90 dni od otrzymania wniosku złożonego przez Dzierżawcę na piśmie. Odmowa zawarcia Aneksu do Umowy lub kolejnej umowy dzierżawy uzasadniona brakiem odpowiedniej zgody Dyrektora RDLP we Wrocławiu, zmianą przepisów wewnętrznych obowiązujących w PGL LP lub przepisów powszechnie obowiązujących nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń Dzierżawcy względem Wydzierżawiającego.
4. W razie niedojścia do skutku przedłużenia okresu obowiązywania Koncesji rekultywację gruntu stanowiącego przedmiot umowy należy zakończyć przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 2. Jeśli po okresie obowiązywania umowy nie nastąpi protokolarny zwrot przedmiotu dzierżawy, w szczególności wobec niezakończenia rekultywacji przedmiotu dzierżawy, zgodnie z § 11 ust. 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 4-5. Kara umowna zostanie powiększona o wartość należnych świadczeń publiczno-prawnych związanych z Nieruchomością.
5. Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, z tytułu niewłaściwego wykonywania umowy, w szczególności w przypadku zajęcia bez podstawy prawnej terenu wykraczającego poza przedmiot dzierżawy, zanieczyszczenia przedmiotu dzierżawy bądź gruntów do niego przyległych, za każdy dzień niewłaściwego wykonywania umowy, w wysokości stanowiącej **dwukrotność** rocznej stawki czynszu brutto obliczonej za jeden dzień dzierżawy proporcjonalnie do wysokości ostatniego rocznego czynszu brutto, w odniesieniu do Przedmiotu dzierżawy zgodnie z §4 umowy. Zapłata kary umownej przez Dzierżawcę nastąpi w terminie 7 dni od dnia wezwania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego do zapłaty. W przypadku opóźnienia w płatności należności, o których mowa w niniejszym ustępie stosuje się 4 § ust. 8 Umowy. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 10

[Rozwiązanie Umowy]

1. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku dopuszczenia się przez Dzierżawcę opóźnienia z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż trzy miesiące, pomimo wcześniejszego uprzedzenia Dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

2. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zaistnienia konieczności wynikających z przepisów o reprivatyzacji lub innych przepisów powszechnie obowiązujących,
 - b) utraty Koncesji przez Dzierżawcę,
 - c) nałożenia na Dzierżawcę przez uprawniony organ kar w związku z niewykonywaniem obowiązków określonych w decyzji, o których mowa w pkt 6 Preambuły,
 - d) innego ciężkiego naruszenia postanowień Umowy przez Dzierżawcę, w tym zajęcia bez podstawy prawnej terenu wykraczającego poza przedmiot dzierżawy, zanieczyszczenia przedmiotu dzierżawy bądź gruntów do niego przyległych, naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku wynikającego z § 14 ust. 1, 5, 6 i ust. 8;
 - e) gdy Nieruchomość stanie się niezbędną Skarbowi Państwa;
3. Dzierżawca ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) utraty Koncesji,
 - b) faktycznego zaprzestania eksploatacji Złóża,
 - c) jeżeli Nieruchomość stanie się zbędna dla niego do eksploatacji Złóża;
4. Rekultywację gruntu stanowiącego przedmiot umowy należy zakończyć przed upływem terminu wypowiedzenia.
5. Jeśli po okresie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy nie nastąpi protokolarny zwrot przedmiotu dzierżawy, w szczególności wobec niezakończenia rekultywacji gruntu, za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kary umownej w wysokości 30 % ostatniej stawki rocznej czynszu brutto za cały Przedmiot dzierżawy, przy czym rekultywację uznaje się za zakończoną w dniu uprawomocnienia się decyzji właściwego organu uznającej rekultywację za zakończoną. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywistej szkody. Kara umowna zostanie powiększona o wartość należnych świadczeń publiczno-prawnych związanych z korzystaniem z Nieruchomości (w tym podatku od nieruchomości). Zapłata kary umownej przez Dzierżawcę nastąpi w terminie 7 dni od dnia wezwania Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego do zapłaty. W przypadku opóźnienia w płatności należności, o których mowa w niniejszym ustępie stosuje się 4 § ust. 6 Umowy.

§11

[Zwrot Nieruchomości]

1. Po zakończeniu wykorzystywania Nieruchomości na cele związane z eksploatacją Złóża, jak również w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzenia rekultywacji Nieruchomości zgodnie z decyzją Starosty Dzierżoniowskiego nakładającą na Dzierżawcę obowiązek rekultywacji gruntów z zastrzeżeniem, że w przypadku określenia kierunku leśnego rekultywacji, Dzierżawca zobowiązany jest przywrócić nieruchomość do gospodarki leśnej, poprzez ponowne zalesienie.
2. Poszczególne etapy rekultywacji winny być wykonywane pod bezpośrednim merytorycznym nadzorem Wyzierżawiającego.
3. Rekultywacja będzie uznana za zakończoną w chwilę uprawomocnienia się potwierdzającej to decyzji Starosty Dzierżoniowskiego.
4. Zwrot Nieruchomości Wyzierżawiającemu nastąpi w terminie czternastu dni od uprawomocnienia się decyzji, o której mowa w ust. 3.
5. Zwrot Nieruchomości będzie potwierdzony podpisaniem przez przedstawicieli Stron Protokołu Zwrotu. W przypadku uchylania się przez Dzierżawcę od obowiązku sporządzenia lub podpisania protokołu, Wyzierżawiający upoważniony jest do jego jednostronnego sporządzenia i podpisania.

§ 12
[Odpowiedzialność odszkodowawcza Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych na otaczających Nieruchomościach gruntach Lasów Państwowych według przepisów Kodeksu cywilnego i ustawy o lasach.
2. Oszacowanie szkód zostanie zawarte w protokole spisany z udziałem przedstawicieli obu stron, w terminie przez nie ustalonym, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od dnia wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do przystąpienia do oszacowania szkód, chyba że z przyczyn obiektywnych konieczne będzie przystąpienie do czynności oszacowania w terminie krótszym. W przypadku gdy Dzierżawca będzie uchylał się od przystąpienia do czynności oszacowania w terminie ustalonym zgodnie ze zdaniem pierwszym lub podpisania protokołu, Wydierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania na podstawie protokołu stanu faktycznego. Koszty sporządzenia protokołu stanu faktycznego obciążają stronę uchylającą się od przystąpienia do oszacowania szkód lub odmawiającą podpisania protokołu.
2. Oszacowanie szkód zostanie zawarte w protokole spisany z udziałem przedstawicieli obu stron. W przypadku gdy Dzierżawca będzie uchylał się od czynności sporządzenia lub podpisania protokołu, Wydierżawiający uprawniony będzie do dochodzenia odszkodowania na podstawie jednostronnego protokołu.

§ 13
[Oświadczenia stron]

1. Dzierżawca oświadcza, że w stosunku do Dzierżawcy nie toczy się postępowanie upadłościowe, że Dzierżawca nie jest stroną postępowania układowego, restrukturyzacyjnego ani też nie został postawiony w stan likwidacji. Ponadto Dzierżawca oświadcza, że nie ma żadnych zaległości podatkowych ani zaległości wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ani też nie jest w zwłoce z wykonaniem swych zobowiązań i nie istnieją żadne prawne i faktyczne przeszkody uniemożliwiające należyte wykonywanie przez Dzierżawcę zobowiązań wynikających z zawarcia i realizacji niniejszej umowy dzierżawy, w tym w zakresie zobowiązań ustalonych w decyzjach regulujących kwestie wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, wydawanych w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz.1161 ze zm.).
2. Dzierżawca oświadcza, że został uprzedzony przez Wydierżawiającego o obowiązkach wynikających z art. 11 i 12 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz.1161 ze zm.) i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§ 14
[Zabezpieczenie należytego wykonania umowy]

1. Dzierżawca zobowiązuje się przed dniem podpisania niniejszej umowy, wpłacić na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego oprocentowaną kaucję (oprocentowanie równe oprocentowaniu rachunku bankowego posiadanego przez Wydierżawiającego, na dzień zwrotu kaucji) w wysokości złotych (słownie: złotych), stanowiącej 115 % kwoty rocznej czynszu brutto w roku zawarcia umowy. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wydierżawiającego mogących wyniknąć z niniejszej Umowy. Za datę wpłaty kaucji, o której mowa w zdaniu pierwszym, przyjmuje się datę uznania środków na rachunku bankowym Wydierżawiającego.
2. Oprocentowana kaucja pozostanie do dyspozycji Wydierżawiającego przez cały okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem §11 ust. 3 i 4 umowy, a także przez okres 3 miesięcy od dnia zwrotu nieruchomości, zgodnie z §11 niniejszej umowy.
3. Z kaucji Wydierżawiający ma prawo potrącić w szczególności następujące należności:

- a) zaległy czynsz i inne opłaty oraz należności, do ponoszenia których Dzierżawca zobowiązany jest prawem lub niniejszą umową wraz ze stosownymi odsetkami;
 - b) kary umowne oraz odszkodowania wraz ze stosownymi świadczeniami publiczno – prawnymi związanymi z Nieruchomością oraz odsetkami, koszty sporządzenia protokołu, o którym mowa w § 12 ust. 2.
 - c) inne należności wynikające z realizacji umowy.
4. Wyzierzawiający dopuszcza zmianę sposobu zabezpieczenia roszczeń Wyzierzawiającego mogących wyniknąć z niniejszej Umowy, w tym wskazanych w ustępie 3, z kaucji na gwarancję ubezpieczeniową, na zasadach określonych poniżej.
 5. Dzierżawca dostarczy Wyzierzawiającemu nieodwołalną, bezwarunkową, przenaszalną i płatną na pierwsze żądanie Wyzierzawiającego, bez prawa potrącenia lub zatrzymania, gwarancję ubezpieczeniową. Projekt gwarancji ubezpieczeniowej zostanie uprzednio zaakceptowany przez Wyzierzawiającego. Gwarancja ubezpieczeniowa musi pochodzić od zakładu ubezpieczeń mającego siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uprzednio zaakceptowanego przez Wyzierzawiającego. Prawem właściwym dla wystawienia gwarancji ubezpieczeniowej będzie prawo polskie. Gwarancja ubezpieczeniowa powinna być wystawiona na kwotę złotych (słownie: złote), stanowiącej 115 % kwoty rocznej czynszu brutto w roku zawarcia umowy.
 6. Gwarancja ubezpieczeniowa powinna pozostawać ważna przez okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem § 11 ust. 3 i 4 umowy, a także przez okres 3 miesiące od dnia zwrotu nieruchomości, zgodnie z § 11 niniejszej umowy. W sytuacji, gdy Dzierżawca nie przedstawi gwarancji ubezpieczeniowej obejmującej powyższy okres, Dzierżawca będzie zobowiązany do przedstawienia w terminie i na warunkach wskazanych powyżej gwarancji ubezpieczeniowej obejmującej okres 60 miesięcy. W takim wypadku Dzierżawca będzie zobowiązany dostarczyć Wyzierzawiającemu nową gwarancję ubezpieczeniową, nie później niż 30 dni przed wygaśnięciem ważności poprzedniej gwarancji ubezpieczeniowej. Jeżeli na 14 dni przed wygaśnięciem ważności poprzedniej gwarancji ubezpieczeniowej Dzierżawca nadal nie przedstawi nowej gwarancji ubezpieczeniowej, Wyzierzawiający będzie upoważniony do zrealizowania poprzedniej gwarancji ubezpieczeniowej i zatrzymania uzyskanych w ten sposób środków tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wyzierzawiającego, mogących wyniknąć z niniejszej Umowy, do czasu otrzymania od Dzierżawcy nowej gwarancji ubezpieczeniowej. Nie zwalnia to Dzierżawcy z obowiązku dostarczenia nowej gwarancji ubezpieczeniowej zgodnej z wymaganiami niniejszego Paragrafu.
 7. Nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zwrotu Wyzierzawiającemu przedmiotu dzierżawy, gwarancja ubezpieczeniowa zostanie zwrócona Dzierżawcy, o ile Wyzierzawiającemu nie będą już przysługiwać żadne roszczenia względem Dzierżawcy.
 8. W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy, z uwzględnieniem § 11 ust. 3 i 4 umowy, Wyzierzawiający skorzysta z gwarancji ubezpieczeniowej, Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie uzupełnić ją do pierwotnej kwoty w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zawiadomienia Wyzierzawiającego. W takim samym terminie Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kwotę gwarancji w przypadku zmiany wysokości czynszu miesięcznego, w tym na skutek jego waloryzacji. Przepisy niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do kaucji.
 9. W przypadku, gdy Dzierżawca w pierwszej kolejności dokona zgodnie z powyższymi ustępami wpłaty na rzecz Wyzierzawiającego kaucji, a następnie przedłoży zaakceptowaną przez Wyzierzawiającego gwarancję ubezpieczeniową, spełniająca warunki określone w niniejszym Paragrafie, Wyzierzawiający dokona zwrotu na rzecz Dzierżawcy całej wysokości kaucji, na wskazane przez Dzierżawcę konto bankowe, w terminie 14 dni od dnia przedłożenia stosownego dokumentu gwarancji ubezpieczeniowej.

§ 15
[Postanowienia końcowe]

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem postanowień wynikających z § 4 ust. 5 i ust. 9 Umowy.
3. Wszelkie spory wynikłe w trakcie wykonywania Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca

1.

1.

2.

