

UMOWA DZIERŻAWY nr .../20....

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 Berezniackiego - Nadleśniczego Nadleśnictwa Świdnica,
przy kontrasygnacie:

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

a

.....
zwanym dalej **Dzierżawcą**,
została zawarta umowa dzierżawy następującej treści

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- 1) Dzierżawca wziął udział w przetargu na wydzierżawienie gruntów na cele prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej do prowadzenia sportów zimowych i wypoczynku ludności.
- 2) Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na działalność rekreacyjno-sportową do prowadzenia sportów zimowych i wypoczynku ludności i obejmuje istniejący narciarski stok zjazdowy, wyciąg narciarski wraz z infrastrukturą, której wykaz i stan techniczny określa załącznik nr 1 – opinia rzeczoznawcy.
- 3) Obszar przedmiotu dzierżawy wykreślony jest na kopii mapy gospodarczej, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
- 4) Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy w stanie technicznym określonym w załączniku nr 1, protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, jednak nie później niż w terminie 30 dni.
- 5) Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Potoczek-Kuźnica w Pieszycach (uchwała Rady Miejskiej w Pieszycach nr XL/246/2013 z dn. 30.12.2013 r.) teren przeznaczony do wydzierżawienia oznaczony jest symbolem 4US - przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.
- 6) W dniu 15.04.2014 r. pismem znak spr. ZS-2126-145-57-1/14 Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu wyraził zgodę na wydzierżawienie przez Nadleśniczego Nadleśnictwa Świdnica gruntów opisanych niniejszą umową i wskazanych w § 1, o pow. łącznej 8,4427 ha,
- 7) Grunty te obejmuje księga wieczysta nr SW1D/00026668/0, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dzierżonowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

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 **8,4233 ha**, grunty będące własnością Skarbu Państwa, w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Świdnica położone w Potoczku koło Rościszowa, w skład których wchodzi, położone na terenie obrębu leśnego Bielawa, działki ewidencyjne nr

- **794/3** o powierzchni **0,1881 ha**, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, oddz. 194 d, obręb Rościszów, gmina Pieszycy Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0, całkowita pow. działki 0,1881 ha,
- **794/6** o powierzchni **0,1286 ha**, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, oddz. 194 g,

obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0
 - **794/7** o powierzchni **0,0226 ha**, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, oddz. 202 bx,
 obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0
 - **794/9** o powierzchni **0,2391 ha**, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, oddz. 202 d,
 obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0
 - **794/15** o powierzchni **0,3987 ha**, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, oddz. 202 t,
 obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0
 - część działki nr **795** o powierzchni **3,0290 ha**, obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0, pow. całkowita działki 12,0216 ha,
 * oddz. 194 i – 0,9700 ha, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, całkowita pow. wydzielenia 0,9700 ha,
 * cz. oddz. 194 j – 0,6440 ha, użytek Ls rodz. pow. D-STAN, całkowita pow. wydzielenia 2,5607 ha,
 * cz. oddz. 194 h – 1,4150 ha, użytek Ls rodz. pow. D-STAN, całkowita pow. wydzielenia 2,6926 ha,
 - część działki nr **797** o powierzchni **4,4036 ha**, obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0, całkowita pow. działki 72,6524 ha,
 * oddz. 202 a – pow. 0,6960 ha, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, całkowita pow. wydzielenia 0,6960 ha,
 * oddz. 202 k – pow. 1,2269 ha, użytek Bz, rodz. pow. NARTOST, całkowita pow. wydzielenia 1,2269 ha,
 * cz. oddz. 195 ~c – pow. 0,0587 ha, użytek Ls rodz. pow. LINIE, całkowita pow. wydzielenia
 * cz. oddz. 195 b – pow. 0,1370 ha, użytek Ls rodz. pow. D -STAN, całkowita pow. wydzielenia 4,0558 ha,
 * cz. oddz. 202 b – pow. 0,9800 ha, użytek Ls rodzaj pow. D-STAN, całkowita pow. wydzielenia 2,1077 ha,
 * cz. oddz. 202 j – pow. 0,6266 ha, użytek Ls rodzaj pow. D-STAN, całkowita pow. wydzielenia 1,4795 ha,
 * cz. oddz. 202 l – pow. 0,3650 ha, użytek Ls rodzaj pow. D-STAN, całkowita pow. wydzielenia 5,9915 ha,
 * cz. oddz. 202 ~c – pow. 0,0084 ha, użytek Ls rodzaj pow. DROGI L, całkowita pow. wydzielenia 0,0422 ha,
 * cz. oddz. 202- ~d – pow. 0,0100 ha, użytek Ls, rodzaj pow. DROGI L, całkowita pow. wydzielenia 0,0292 ha,
 - **805** o powierzchni **0,0110 ha**, użytek Ls, rodz. pow. LINIE, oddz. 202 c, całkowita pow. działki 0,0110 ha,
 obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0,
 - **806** o powierzchni **0,0026 ha**, użytek Ls, rodz. pow. DROGI L, oddz. 194 f, całkowita pow. działki 0,0026 ha, obręb Rościszów, gmina Pieszycze Obszar Wiejski, KW SW1D/00026668/0,
 zwane dalej „przedmiotem dzierżawy” lub Nieruchomością.

2. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, jednak nie później niż w terminie 30 dni.
4. Granice Nieruchomości oznaczone są kolorem czerwonym na kopii mapy gospodarczej Nadleśnictwa, stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy.
5. Niezwłocznie po zawarciu Umowy Strony dokonają geodezyjnego oznakowania granic Nieruchomości w terenie, z którego spisany zostanie protokół.
6. Oznakowanie granic zostanie dokonane na koszt Dzierżawcy przez uprawnionego geodetę akceptowanego przez obie strony, w obecności Wydierżawiającego.

§2

[Wydanie Nieruchomości]

1. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę przedmiot dzierżawy określony w §1 ust.1 z przeznaczeniem na działalność rekreacyjno-sportową do prowadzenia sportów zimowych i wypoczynku ludności, który obejmuje także istniejący narciarski stok zjazdowy, wyciąg narciarski wraz z infrastrukturą, zgodnie z wykazem i stanem technicznym określonym w załączniku nr 1.

2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy, w tym stanem technicznym posadowionej na niej infrastruktury i budynków oraz nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

§3

[Sposób korzystania z Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy określonego w § 1 zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki, czyli wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze rekreacyjno-sportowym, w tym do prowadzenia sportów zimowych i wypoczynku ludności z wykorzystaniem istniejącego narciarskiego stoku zjazdowego i wyciągu narciarskiego wraz z infrastrukturą.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej o charakterze rekreacyjno-sportowym, w tym do prowadzenia sportów zimowych i wypoczynku ludności z wykorzystaniem istniejącego narciarskiego stoku zjazdowego i wyciągu narciarskiego wraz z infrastrukturą, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, wydanymi w tym zakresie zgodami, decyzjami, zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Potoczek-Kuźnica w Pieszycach oraz zapisami niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać czystość na przedmiocie umowy oraz w bezpośrednim otoczeniu własnym staraniem i kosztem, i na własne ryzyko.
4. Dzierżawca obowiązany jest do ścisłego przestrzegania obowiązujących w lasach przepisów, a w szczególności przepisów bhp, przeciwpożarowych, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i ustawy o odpadach. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do współdziałania z Wydierżawiającym w celu zapobiegnięcia powstaniu pożaru na dzierżawionym terenie oraz w jego sąsiedztwie i ograniczaniu skutków tych zdarzeń zgodnie z obowiązującym w danym czasie zarządzeniem Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu w sprawie akcji bezpośredniej w ochronie przeciwpożarowej lasów.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu umowy jedynie w sposób nie utrudniający gospodarki leśnej przez Wydierżawiającego, a w razie konieczności, w szczególności w razie zagrożenia klęską żywiołową – udostępni teren dzierżawionej nieruchomości Wydierżawiającemu bez sprzeciwu oraz bez prawa formułowania przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń względem Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca nie może nie może wznosić na przedmiocie umowy budynków, budowli i urządzeń, trwale bądź tymczasowo związanych z gruntem, przeprowadzać sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych, kopać studni, obetonowywać i wyklądać przedmiotu umowy płytami betonowymi i in., ograniczać dostępu do innych części terenu bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności a także uzyskania wszelkich wymaganych w danym zakresie zgód i decyzji odpowiednich organów.
7. W przypadku, w którym Dzierżawca za zgodą wydierżawiającego usunie z przedmiotu umowy w części lub w całości mienie istniejące w dniu objęcia przedmiotu umowy w dzierżawę dokona tego na własny koszt i ryzyko, wartość usuniętego mienia zostanie określona przez uprawnionego rzeczoznawcę wskazanego przez Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu określonej przez rzeczoznawcę należności na podstawie faktury VAT w terminie 30 dni licząc od dnia wystawienia faktury.
8. Zabrania się Dzierżawcy rozkopywania, dokonywania niwelacji terenu i przemieszczania mas ziemnych.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do każdorazowego bezpłatnego udostępnienia terenu dzierżawy Wydierżawiającemu w celach przejazdu istniejącymi ciągami komunikacyjnymi w ramach prowadzenia gospodarki leśnej.
10. Dzierżawca bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może zmieniać przeznaczenia i sposobu wykorzystania przedmiotu umowy.
11. Dzierżawca nie może dokonywać zarówno na przedmiocie dzierżawy jak i na nieruchomościach sąsiednich wyrębu drzew i krzewów ani ich kaleczenia z zastrzeżeniem § 5 ust. 6 – wówczas wyrębu drzewostanu na przedmiocie umowy dokona na swój koszt i ryzyko Dzierżawca, pozyskane drewno

- pozostaje własnością Wydierżawiającego, całość drewna pozyskanego w wyniku wyrębu zostanie niezwłocznie wydana Wydierżawiającemu. Pozyskanie i przygotowanie drewna przez Dzierżawcę do odbioru nastąpi zgodnie z odpowiednimi polskimi normami PN. Wyrąb drzewostanu na gruncie objętym umową odbywać się będzie w uzgodnieniu z Wydierżawiającym.
12. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu umowy wyłącznie za uprzednią zgodą i w zakresie ustalonym każdorazowo z wydierżawiającym w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
 13. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy ani ich równowartości.
 14. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli i monitorowania stanu przedmiotu dzierżawy.

§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 r. tj. zł. netto za 1 m² przedmiotu dzierżawy.
2. Do tak ustalonego czynszu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów, którego płatnikiem jest Wydierżawiający.
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 Wydierżawiającego.
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 terminu zapłaty czynszu spowoduje naliczenie odsetek za opóźnienie w wysokości 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. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do aktualizowania, w trakcie obowiązywania umowy, wysokości stawek czynszu do wysokości stawek rynkowych. Nowa stawka nie może być jednak niższa, niż podana zgodnie z ust. 1 i wartością osiągniętą w wyniku zastosowania ust. 5.
10. Dzierżawcę obciążają ponadto koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy (od zdarzeń losowych w tym kradzieży) oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy a w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, ogrzewania, opłaty telefoniczne, wywóz nieczystości stałych. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie zawrzeć odrębne umowy z dostawcami mediów, usług i ubezpieczycielem.

§5 **[Dodatkowe obowiązki Dzierżawcy]**

1. Zabrania się Dzierżawcy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:

- a) przeprowadzania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej, kopania studni poza przedmiotem dzierżawy,
- b) ograniczania Wydierżawiającemu dostępu do innych terenów leśnych znajdujących się w jego zarządzie, poprzez działania prowadzone poza przedmiotem dzierżawy.
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 przedmiotem dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy w granicach dzierżawy, z zachowaniem pasa ochronnego szerokości ok. 1 mb od granicy dzierżawy od strony gruntów leśnych pozostających w zarządzie Wydierżawiającego.
4. W sytuacjach zagrożenia klęskami żywiołowymi Dzierżawca udostępni nieodpłatnie dzierżawione grunty Wydierżawiającemu 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.
6. W przypadku woli prowadzenia działalności na przedmiocie dzierżawy oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako użytek Ls, dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji o której mowa w art. 11 i 12 Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). Ponadto Dzierżawca został uprzedzony przez Wydierżawiającego 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 2021 r. poz. 1326).
7. W przypadku przystąpienia do wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania bez zbędnej zwłoki decyzji właściwego starosty określającej kierunek rekultywacji oraz podmiot zobowiązany do jej przeprowadzenia (Dzierżawcę) zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W treści decyzji rekultywacyjnej zostanie wskazane wprost, że grunty leśne wchodzące w skład dzierżawionych działki zostaną zrehabilitowane w kierunku leśnym. Odpis decyzji rekultywacyjnej Dzierżawca zobowiązuje się dostarczyć niezwłocznie Wydierżawiającemu.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt i ryzyko wszelkich napraw i remontów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji przedmiotu umowy, bez prawa żądania od Wydierżawiającego zwrotu kosztów z tego tytułu poniesionych, przy czym przed przystąpieniem do dokonywania napraw i remontów Dzierżawca winien o powyższym w formie pisemnej zawiadomić Wydierżawiającego i uzyskać jego pisemną zgodę. Dzierżawca nie może dokonać napraw i remontów w sytuacji, gdy sposób ich przeprowadzenia i zakres prowadziłyby do zmiany przeznaczenia przedmiotu umowy.
9. Dzierżawca zobowiązany jest informować Wydierżawiającego o zmianie sytuacji finansowej, która może prowadzić do niewywiązywania się przez Dzierżawcę ze zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. W szczególności Dzierżawca ma obowiązek informować Wydierżawiającego o:
- wszczęciu przeciwko niemu postępowania zabezpieczającego, bądź egzekucyjnego,
 - złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęciu postępowania likwidacyjnego.
10. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego o jakichkolwiek przeszkodach utrudniających bądź uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy a w szczególności o szkodach powstałych w przedmiocie umowy bez względu na ich wielkość.
11. Zawiadomienie, o którym mowa w pkt. 10 powinno zostać potwierdzone w formie pisemnej.

§6

[Zakaz poddzierżawy]

Bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności i rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania ani jej poddzierżawić.

§7

[Zwolnienie Wydierżawiającego z odpowiedzialności; ubezpieczenie Nieruchomości]

1. Dzierżawca oświadcza, że został poinformowany przez Wydierżawiającego o zagrożeniach występujących w lesie od wiatrołomów, pożarów leśnych, zwierzyny itp. a także osób trzecich, za które Wydierżawiający nie bierze odpowiedzialności.
2. **Wydierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia zaistniałe w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, w tym:
 - a) w czasie prowadzenia prac inwestycyjnych i powstałych z przyczyny uruchomienia wyciągu narciarskiego i trasy zjazdowej, w wyniku których doszłoby do utraty życia, zdrowia albo uszkodzenia ciała lub mienia osób uczestniczących w pracach związanych z uruchomieniem wyciągu narciarskiego i trasy zjazdowej i osób trzecich,
 - b) wykonanie prac inwestycyjnych i eksploatację przedmiotu dzierżawy 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.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy.

§8

[Dokumentacja geodezyjna]

1. W przypadku wyłączenia gruntów leśnych z produkcji, Dzierżawca zobowiązany jest do przygotowania dokumentacji geodezyjnej celem złożenia przez Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.
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 użytek Ls, po dokonaniu rekultywacji dzierżawionego gruntu w kierunku leśnym, zgodnie ze stosowną decyzją Starosty Świdnickiego, w terminie przewidzianym przez właściwe przepisy. Niezwłocznie po sporządzeniu dokumentacji geodezyjnej, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, Dzierżawca przekaże jej egzemplarz Wydierżawiającemu.

§9

[Czas obowiązywania Umowy]

1. Umowa niniejsza wchodzi w życie w dniu jej podpisania.
2. Umowa zawierana jest na czas oznaczony do dnia **18.04.2039 r.**
3. W przypadku chęci przedłużenia przez Dzierżawcę dzierżawy gruntów opisanych niniejszą umową, Dzierżawca uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem przedłużenia okresu obowiązywania Umowy. W takim przypadku zawarcie przez Strony stosownego Aneksu do Umowy ewentualnie zawarcia kolejnej, odrębnej umowy dzierżawy o treści ustalonej przez Nadleśnictwo, wedle wyboru Nadleśnictwa, przy uwzględnieniu wewnętrznych procedur obowiązujących w PGL LP, nastąpi w terminie 180 dni od otrzymania wniosku złożonego przez Dzierżawcę na piśmie. Odmowa zawarcia Aneksu do Umowy lub kolejnej umowy dzierżawy nie stanowi podstawy do jakichkolwiek roszczeń Dzierżawcy względem Wydierżawiającego
4. W razie niedojścia do skutku przedłużenia okresu wydierżawiania gruntu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, rekultywację gruntów wylesionych do danego momentu, 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 dla całego przedmiotu dzierżawy zgodnie z §4 umowy. Zapłata kary umownej przez Dzierżawcę nastąpi w terminie 7 dni od dnia wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do zapłaty. W przypadku opóźnienia w płatności należności, o których mowa w niniejszym ustępie stosuje się §4 ust. 6 Umowy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 10 [Rozwiązanie Umowy]

1. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający 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) nałożenia na Dzierżawcę przez uprawniony organ kar w związku z niewykonywaniem obowiązków określonych w decyzji, o których mowa w pkt 6 Preambuły,
 - c) innego ciężkiego naruszenia postanowień Umowy przez Dzierżawcę, w tym nieuzyskania bez zbędnej zwłoki przez Dzierżawcę decyzji, o której mowa w § 5 ust. 7 umowy, 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;
 - d) gdy Nieruchomość stanie się niezbędną Skarbowi Państwa;
3. Dzierżawca ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) faktycznego zaprzestania użytkowania gruntów,
 - b) jeżeli Nieruchomość stanie się zbędna dla niego do użytkowania;
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 wyłączanego z produkcji leśnej, za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia na zasadach ogólnych ewentualnego 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 Wydierżawiającego 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 wskazane w § 3 ust. 1, jak również w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzenia rekultywacji części Nieruchomości wyłączonej z produkcji leśnej, zgodnie z decyzją Starosty Dzierżoniowskiego nakładającą na Dzierżawcę obowiązek rekultywacji gruntów w kierunku leśnym, przywracając je do gospodarki leśnej, poprzez ponowne zalesienie.
2. Poszczególne etapy rekultywacji winny być wykonywane pod bezpośrednim merytorycznym nadzorem Wydzierżawiającego.
3. Rekultywacja będzie uznana za zakończoną w chwilę uprawomocnienia się potwierdzającej to decyzji Starosty Dzierżoniowskiego.
4. Zwrot Nieruchomości Wydzierżawiającemu 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 podpisania protokołu, Wydzierżawiający upoważniony jest do jego jednostronnego sporządzenia i podpisania.

§ 12
[Odpowiedzialność odszkodowawcza Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych na otaczających Nieruchomość 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 Wydzierżawiającego 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, Wydzierżawiający 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.
3. Oszacowanie szkód zostanie zawarte w protokole spisany z udziałem przedstawicieli obu stron. W przypadku gdy Dzierżawca będzie uchylał się od podpisania protokołu, Wydzierżawiający 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 2021 r., poz.1326 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 2021 r., poz.1326 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 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych zero groszy). Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wydierżawiającego mogących wynikać 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) należności, o których mowa w § 5 ust. 8,
 - d) inne należności wynikające z realizacji umowy.
4. Wydierżawiający dopuszcza zmianę sposobu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego mogących wynikać z niniejszej Umowy, w tym wskazanych w ustępie 3, z kaucji na gwarancję ubezpieczeniową, na zasadach określonych poniżej.
5. Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu nieodwołalną, bezwarunkową, przenaszalną i płatną na pierwsze żądanie Wydierżawiającego, bez prawa potrącenia lub zatrzymania, gwarancję ubezpieczeniową. Projekt gwarancji ubezpieczeniowej zostanie uprzednio zaakceptowany przez Wydierżawiającego. Gwarancja ubezpieczeniowa musi pochodzić od zakładu ubezpieczeń mającego siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uprzednio zaakceptowanego przez Wydierżawiającego. Prawem właściwym dla wystawienia gwarancji ubezpieczeniowej będzie prawo polskie. Gwarancja ubezpieczeniowa powinna być wystawiona na kwotę 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych zero groszy).
6. Gwarancja ubezpieczeniowa powinna pozostawać ważna przez 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. 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 Wydierżawiającemu 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, Wydierżawiający będzie upoważniony do zrealizowania poprzedniej gwarancji ubezpieczeniowej i zatrzymania uzyskanych w ten sposób środków tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego, mogących wynikać z niniejszej Umowy, do czasu otrzymania od Dzierżawcy nowej gwarancji ubezpieczeniowej. Nie zwalnia to Dzierżawcy z obowiązku dostarczenia nowej gwarancji ubezpieczeniowej zgodnie z wymaganiami niniejszego

Paragrafu.

7. Nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zwrotu Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy, gwarancja ubezpieczeniowa zostanie zwrócona Dzierżawcy, o ile Wydierżawiającemu nie będą już przysługiwać żadne roszczenia względem Dzierżawcy.
8. W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy, z uwzględnieniem § 11 ust. 3 i 4 umowy, Wydierżawiający skorzysta z gwarancji ubezpieczeniowej, Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie uzupełnić ją do pierwotnej kwoty w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia zawiadomienia Wydierżawiającego. 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 Wydierżawiającego kaucji, a następnie przedłoży zaakceptowaną przez Wydierżawiającego gwarancję ubezpieczeniową, spełniająca warunki określone w niniejszym Paragrafie, Wydierżawiający 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 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.