

# UMOWA DZIERŻAWY ZP.2217.19.2022

Zawarta w dniu 16.01.2023 r. w pomiędzy

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Miękinia** z siedzibą w Miękinii przy ul. Sportowej 2, 55-330 Miękinia, posiadającym numer identyfikacji podatkowej NIP: 9130004320 oraz numer REGON: 931024014, zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

1. Tomasza Międzyrzeckiego – pełniącego obowiązki Nadleśniczego;
2. Sylwię Kosowską – Główny Księgowy;

a **Zakładem Gospodarki Komunalnej sp. z o.o.** z siedzibą w Kątach Wrocławskich przy ul. 1-go maja 26B (55-080), wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000063479, NIP 913-00-03-094 oraz REGON 932195516, reprezentowanym przez:

1. Marka Buczaka – Prezesa zarządu, zwanym w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”;

## § 1

1. W oparciu o art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach [tj. z dnia 10 marca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 672)] oraz zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zn.spr. ZL.2217.1.39.2022 z dnia 29 września 2022 r., uzupełnione pismem zn.spr. ZL.2217.1.39.2022 z dnia 16 listopada 2022 r., Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy grunt stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Miękinia, położony w granicach następującej działki:

lp	powiat	gmina	obręb	dz. ew.	użytek	KW	leśnictwo	oddz.	długość / powierzchnia [m2]
1	wrocławski	Kąty Wrocławskie	Smolec	169	Ls	WR1S/00 029223/5	Kąty Wrocławskie	347b D-STAN	370 / 370 (740 <sup>1</sup> )
Razem:									370 / 370 (740 <sup>1</sup> )

- I. 740 m<sup>2</sup> – (pas gruntu szer. do 2 m) pod budowę kanalizacji sanitarnej tłocznej 110 mm na okres od podpisania umowy do dnia podpisania protokołu zakończenia prac,
  - II. 370 m<sup>2</sup> – (pas gruntu szer. do 1 m) pod eksploatację kanalizacji sanitarnej tłocznej 110 mm na okres od dnia podpisania protokołu zakończenia prac na czas nieoznaczony;
2. Trasa kanalizacji sanitarnej tłocznej 110 mm wkreślona jest na wyrysie z mapy gospodarczej Nadleśnictwa, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
  3. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot umowy protokołem, który stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
  4. Zawarcie niniejszej umowy dzierżawy równoznaczne jest z wydaniem prawa do dysponowania gruntem dz. nr 169 o. Smolec gm. Kąty Wrocławskie na cele budowlane.

## § 2

1. Ustala się czynsz roczny płatny z góry za dzierżawę gruntu w wysokości 3000,00 zł. Stawka roczna czynszu będzie waloryzowana przez Nadleśnictwo raz w roku, począwszy od roku 2024, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
2. W pierwszym roku obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu z góry w wysokości proporcjonalnej do okresu, jaki pozostał od daty jej podpisania do końca danego roku, z uwzględnieniem zapisów ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu.

<sup>1</sup> Na czas budowy



3. W okresie budowy kanalizacji sanitarnej opisanej w § 1 ust. 1 pkt. I umowy, czynsz stanowić będzie dwukrotność stawki określonej w ust. 1 powyżej.
4. Ustala się, że czynsz za dzierżawę gruntu liczony będzie za pełne miesiące.
5. Zapłata czynszu uiszczona zostanie przelewem na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego, na podstawie wystawionej przez Wyzdierżawiającego faktury, na której każdorazowo podany będzie numer konta bankowego Wyzdierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty faktury w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
6. Ostateczny termin wystawienia faktury za czynsz roczny upływa 31.03 każdego roku, z wyłączeniem pierwszego roku obowiązywania umowy. W pierwszym roku obowiązywania umowy wystawienie faktury nastąpi w terminie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy.
7. Czynsz powiększa się o podatek VAT w wysokości ustawowej.
8. W przypadku zakończenia czasu budowy, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. I umowy, w trakcie trwania roku kalendarzowego, nadpłata czynszu zostanie zaliczona na poczet czynszu naliczonego za czas eksploatacji, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. II umowy, w kolejnym roku.
9. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wyzdierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą lub drogą elektroniczną, po podpisaniu porozumienia o fakturze elektronicznej.
10. Uchybienie terminu określonego w ust. 2 i 5 spowoduje naliczenie odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej za opóźnienia w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z uwzględnieniem zapisów § 6 ust. 3d. Przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wyzdierżawiającego.
11. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Dzierżawca zobowiązany jest (obok odsetek, o których mowa w ust. 10) do zapłaty Wyzdierżawiającemu bez konieczności wzywania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernych opóźnień w transakcjach handlowych.
12. Zmiana wysokości czynszu nastąpi w formie pisemnego powiadomienia, poprzez umieszczenie informacji na fakturze, obejmującej czynsz w zmienionej wysokości, bez konieczności zmiany treści umowy.
13. Wyzdierżawiający zastrzega sobie możliwość zaproponowania zmiany wysokości czynszu do wysokości stawek rynkowych. W przypadku braku zgody Dzierżawcy na tą zmianę, umowa ulegnie rozwiązaniu z zachowaniem zapisów § 6 ust. 1 i 2.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z wydzierżawieniem gruntu, a w szczególności należnego podatku od dnia zawarcia umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się korzystać z gruntu zgodnie z celem, na jaki został wydzierżawiony oraz w granicach wynikających z niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać stosowne pozwolenia na realizację przedmiotowej inwestycji wydane przez właściwe organy administracji.
4. Budowa kanalizacji sanitarnej wykonana zostanie metodą bezwykopową pod drzewostanem. Cały odcinek sieci kanalizacyjnej zlokalizowany będzie bezpośrednio przy granicy nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1. Dzierżawca upoważniony jest do wykonania dwóch komór przewiertowych w miejscach pozbawionych drzewostanu (orientacyjna lokalizacja komór przewiertowych wniesiona została na załączniku nr 1).
5. Dzierżawca zobowiązuje się do wybudowania kanalizacji sanitarnej w taki sposób, aby uniemożliwić jej uszkodzenie podczas prowadzenia prac leśnych.





6. Eksploatacja urządzeń, o których mowa w § 1 ust. 1, nie może powodować ograniczeń w prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej w myśl ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach.
7. Prace związane z budową, eksploatacją, naprawą lub remontem kanalizacji sanitarnej będą wykonywane we własnym zakresie i na własny koszt, ręcznie lub mechanicznie, z zachowaniem przez Dzierżawcę niezbędnych środków ostrożności wynikających z faktu prowadzenia prac w sąsiedztwie terenu leśnego (z bezwzględnym zakazem wycinania, niszczenia lub uszkodzania rosnących w pobliżu drzew i ich systemów korzeniowych).
8. Wszelkie prace związane z naprawą, remontem i eksploatacją urządzeń, o których mowa w § 1 ust. 1 umowy, mogą się odbyć wyłącznie po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wydierżawiającego, o konieczności przeprowadzenia takich prac.
9. W przypadku sytuacji awaryjnych powiadomienie o tym fakcie nastąpi niezwłocznie po usunięciu awarii.
10. Wszelkie odstępstwa od projektu lub rozbudowa/przebudowa/modernizacja istniejących obiektów wymagają każdorazowej zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, określającej rodzaj i zakres prac.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących remontów i napraw wybudowanej kanalizacji sanitarnej na swój koszt, celem zachowania urządzeń w stanie niepogorszonym.
12. Dzierżawca obowiązany jest na okres trwania umowy dzierżawy zabezpieczyć posadowioną na dzierżawionym gruncie infrastrukturę na własny koszt i własnym staraniem, a także ubezpieczyć w zakresie, w jakim uzna to za stosowne.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na dzierżawionej nieruchomości i nieruchomościach przyległych – przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, ochrony przyrody, przepisów o szkodnictwie leśnym i polnym, przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów o ochronie zabytków, ustawy o odpadach oraz innych obowiązujących przepisów.
14. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a w szczególności dokonywać budowy urządzeń trwale związanych z gruntem.
15. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na dzierżawionym gruncie.
16. Wydierżawiony grunt nie może być, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, używany ani oddany w najem czy dzierżawę osobom trzecim.
17. Dzierżawca zobowiązany jest do współdziałania w celu zapobiegania pożarom na terenach leśnych i w sąsiedztwie lasów oraz ograniczania skutków pożarów.
18. **Wszystkie w/w warunki należy spełnić pod bezpośrednim nadzorem miejscowego leśniczego Leśnictwo Kąty Wrocławskie (kom. 664 921 927)**

#### § 4

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:

1. Ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz z innych przyczyn, np. pożary, wiatrowały, osoby trzecie, itp.;
2. Ewentualne wypadki powstałe w związku z eksploatacją gruntu opisanego w § 1 ust 1.

#### § 5

1. Wydierżawiający ma prawo do korzystania bez utrudnień i jakichkolwiek ograniczeń z wydierżawionych gruntów oraz do przeprowadzenia, w każdym czasie, kontroli wykonania umowy dzierżawionych gruntów lub monitorowania stanu nieruchomości.
2. Wydierżawiającemu służy wyłączne prawo do wykonywania prac związanych z realizacją planu urządzenia lasu, w tym gospodarowanie pozyskanym drewnem, które stanowi własność Wydierżawiającego.

#### § 6





1. Umowa może zostać rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Umowa dzierżawy może być jednostronnie i bez zachowania okresu wypowiedzenia rozwiązana przez Wydierżawiającego, jeżeli Dzierżawca:
  - a) wykorzystuje przedmiot umowy niezgodnie z celem na jaki umowa została zawarta,
  - b) nie realizuje prac, dla których grunt został wydierżawiony;
  - c) narusza warunki umowy określone w § 3 i § 5 umowy,
  - d) nie wpłaca czynszu za dzierżawę, a zwłoka przekracza 3 miesiące od terminu określonego w § 2 ust.5 umowy.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy w wyniku wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji, o ile realizacja tych przepisów będzie wymagała rozwiązania umowy.
5. Przekazanie przedmiotu dzierżawy odbywa się protokolarnie.

### § 7

1. Za ewentualne szkody, jakie mogą być wyrządzone na gruntach Wydierżawiającego, będących przedmiotem umowy (ewentualnie gruntach sąsiednich), w tym także naprawy ewentualnych szkód będących następstwem niewłaściwego użytkowania dróg leśnych przez Dzierżawcę, odpowiada Dzierżawca, który jest zobowiązany do ich naprawienia w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego i Ustawy o Lasach.
2. Oszacowanie szkód zostanie określone w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy Dzierżawca uchylić się będzie od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu.
3. Jeżeli stosunek dzierżawy ustanie z przyczyn określonych w § 6 ust 3 Umowy lub umowa zostanie rozwiązana przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości, w tym do usunięcia kanalizacji sanitarnej. Dzierżawca zobowiązuje się i oświadcza, że wobec Wydierżawiającego nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy i/lub zwiększających jego wartość lub użyteczność, zarówno w zakresie zwrotu nakładów poniesionych na prace wykonane za zgodą Wydierżawiającego, jak też bez jego zgody.
4. Wykonanie w/w prac uznaje się za zakończone po pisemnym potwierdzeniu przez Wydierżawiającego na protokole odbioru terenu dzierżawy.

### § 8

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej. Zmiany umowy będą dokonywane w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. Strony zgodnie wskazują, że zobowiązują się do bezzwłocznego informowania o każdej zmianie swojego adresu. Oświadczenie przesłane na wskazany przez stronę adres przyjmuje się za skutecznie doręczone najpóźniej w 14 dniu od dnia nadania przesyłki listem poleconym u operatora pocztowego, bez względu na fakt, czy strona odbierze przesyłkę. Zwróconą przez operatora pocztowego przesyłkę dołącza się do akt sprawy, przyjmującą skutecznie doręczoną.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Wszystkie załączniki opisane w § 10 umowy, stanowią integralną część niniejszej umowy.



6. Koszt zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

### § 10

Umowę spisano w dwóch, jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują:

1. Nadleśnictwo Miękinia – 1 egz.,
2. Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. - 1 egz.,

### § 11

Załączniki:

1. Mapa o treści gospodarczej z lokalizacją dzierżawionego gruntu,
2. Protokół przekazania przedmiotu dzierżawy,
3. Protokół potwierdzający zakończenie prac,

**Wydzierżawiający**

p.o. NADLEŚNICZY

.....  
Tomasz Międzyrzecki

Główny Księgowy

SADK  
Sława Kosiowska

**Dzierżawca**

PREZES ZARZĄDU

.....  
mgr inż. Marek Buczak

ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ SPÓŁKA Z O.O.  
UL. 1-GO MAJA 26 B  
55-080 KĄTY WROCŁAWSKIE  
tel. 71 39 13 230, e-mail: zgk@zgk-katy.pl  
REGON 932 195 516; NIP 913-00-03-094

Załącznik do umowy  
ZP.2217.19.2022

Skala 1:5000

Krzeptów

93 a  
10.90



komora  
odwiertu

komora  
odwiertu b  
5.27

kanalizacja sanitarna

Smolec


**Obiekty punktowe**

-  Hydrant
-  Przepust

**Wody**

-  Cieki
-  Rowy

**Obiekty poligonowe**

-  Miejscowości



PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

**PRZEKAZANIA/PRZEJĘCIA TERENU**

**ZGODNIE Z UMOWĄ DZIERŻAWY**  
**NR ZP.2217.19.2022 Z DNIA ..... roku**

W dniu ..... w .....,  
po dokonaniu lustracji terenowej przedstawiciel(-e) Wyzierżawiającego

.....  
przekazał, a przedstawiciel(-e) Dzierżawcy

.....  
przejął w dzierżawę nieruchomość gruntową, położoną w granicach następującej działki:

lp	powiat	gmina	obręb	dz. ew.	użytek	KW	leśnictwo	oddz.	długość / powierzchnia [m2]
1	wrocławski	Kąty Wrocławskie	Smolec	169	Ls	WR1S/00 029223/5	Kąty Wrocławskie	347b D-STAN	370 / 370 (740 <sup>1</sup> )
Razem:									370 / 370 (740 <sup>1</sup> )

z przeznaczeniem pod budowę kanalizacji sanitarnej tłocznej 110 mm, zgłaszając następujące uwagi:

1. opis i stan nieruchomości .....

.....  
.....  
.....  
.....

2. opis przebiegu granic gruntu i informacja o punktach granicznych .....

.....  
.....  
.....  
.....

3. drogi dojazdowe .....

.....  
.....  
.....  
.....

PROTOKÓŁ POTWIERDZAJĄCY ZAKOŃCZENIE PRAC  
ZGODNIE Z UMOWĄ DZIERŻAWY  
NR ZP.2217.19.2022 Z DNIA ..... roku

Sporządzony w ....., dnia ..... w sprawie  
potwierdzenia zakończenia prac zgodnie z umową dzierżawy ZP.2217.19.2022 z dnia  
..... roku, w obecności:

1.....

2.....

Po dokonanej lustracji terenowej na gruncie objętym w/w umową dzierżawy:

lp	powiat	gmina	obręb	dz. ew.	użytek	KW	leśnictwo	oddz.	długość / powierzchnia [m2]
1	wrocławski	Kąty Wrocławskie	Smolec	169	Ls	WR1S/00 029223/5	Kąty Wrocławskie	347b D-STAN	370 / 370 (740 <sup>1</sup> )
Razem:									370 / 370 (740 <sup>1</sup> )

stwierdzono / nie stwierdzono<sup>2</sup> zakończenie prac budowlanych związanych z budową kanalizacji  
sanitarnej tłocznej 110 mm na dzierżawionym gruncie.

Uwagi:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Niniejszy protokół sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej  
ze stron.

**PRZEDSTAWICIEL  
DZIERŻAWCY**

**PRZEDSTAWICIEL  
WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

.....

.....

<sup>1</sup> Na czas budowy

<sup>2</sup> Niewłaściwe skreślić