

Kopia umowy dzierżawy

UMOWA DZIERŻAWY Nr F3/2023

Zawarta dnia 02.01.2023 r. pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Karczma Borowa, z siedzibą w Kąkolewie ul. Leszczyńska 39, 64-100 Leszno zwanym dalej „Wydierżawiającym”, w imieniu którego działa:

Andrzej Szeremeta – Nadleśniczy Nadleśnictwa Karczma Borowa

a

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w 64-100 Leszno ul. Lipowa 76A, NIP: 6970011697 zwanym dalej „Dzierżawcą” w imieniu którego działa:

Rafał Zalesiński – Prezes Zarządu – Dyrektor Naczelny

§1.

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę w celu wykonania odwiertu i późniejszej eksploatacji przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji studni zastępczej nr S4bis, grunty Skarbu Państwa, dz. nr ewid. **5180/1 Gmina Święciechowa**, obręb **Henrykowo** o powierzchni 135 m² - będące własnością Skarbu Państwa i pozostające w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Karczma Borowa.

Nazwa obrębu leśnego	Oddz. pododdz.	Gmina	Nazwa obrębu ewidencyjnego	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia w ha z dokładnością do m ²	Kategoria i klasa użytku z ewidencji gruntów i budynków
Dąbcze	180 – b cz.	Święciechowa	Henrykowo	5180/1	0,0135	Ls
Razem					0,0135	

2. Grunt na której prowadzone będą działania oznaczono zgodnie z uzgodnieniami nr ZG.2217.15.2022 z dnia 05.08.2022 r. i koncepcją programowo przestrzenną opracowaną na wyrysie mapy gospodarczej Nadleśnictwa Karczma Borowa w skali 1:5000, sporządzonej wg stanu urządzania lasów na dzień 01.01.2015 r.
3. Wydierżawiany grunt wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie z przeznaczeniem wykonania odwiertu i przyłącza oraz późniejszej eksploatacji studni zastępczej nr S4bis.
4. Nie nastąpi wycinka nawet pojedynczych drzew, ani zmiana charakteru wydierżawionego terenu.
5. Niedozwolone jest korzystanie przez Dzierżawcę z gruntu dla celów innych niż postanawia niniejsza umowa, lub korzystanie w sposób naruszający przepisy o ochronie środowiska naturalnego. Korzystanie przez Dzierżawcę z gruntu sprzeczne z postanowieniami niniejszej umowy spowoduje jej rozwiązanie w trybie natychmiastowym.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za eksploatację studni zastępczej nr S4bis oraz uzyskanie wszelkich wymaganych prawem pozwoleń.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania studni zastępczej nr S4bis w należytym stanie technicznym i jest odpowiedzialny za wszelkiego rodzaju następstwa, mogące wynikać z użytkowania studni.
8. W celu realizacji powyższych postanowień, na podstawie niniejszej umowy, Dzierżawca uzyskuje prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 punkt 11 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
9. Wydierżawiający nie dopuszcza możliwości zakupu lub zamiany gruntu.

1
malarski

§ 2.

Wydzierżawiający oświadcza, że na mocy prawa jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa i opisanej w § 1 pkt. 1 nieruchomości oraz, że ta nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń.

§ 3.

1. Pod warunkiem uzyskania przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego / decyzję o warunkach zabudowy, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz uzyskania przez Dzierżawcę w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326) ostatecznej decyzji dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu zezwalającą na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji na cele nieleśne Dzierżawca będzie wykonywał odwiert i eksploatował w w/w gruncie studnię zastępczą nr S4bis **bez zmiany przeznaczenia gruntu** w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych i bez zmiany jego charakteru, a po jej zakryciu Dzierżawca będzie eksploatował i utrzymywał go zgodnie z jego przeznaczeniem pozostając jego własnością w sposób umożliwiający prowadzenie bez ograniczeń gospodarki leśnej wg planu urządzania lasu.
2. Eksploatowanie oraz utrzymanie studni zastępczej nr S4bis, zgodnie z jej przeznaczeniem uprawnia Dzierżawcę w szczególności do używania gruntów opisanych w § 1 w celu podejmowania czynności wykonywanych dla utrzymania, konserwacji, modernizacji i studni zastępczej nr S4bis.
3. Przejęcie gruntów nastąpi w dniu podpisania protokołu zdawczo odbiorczego pod warunkiem uzyskania przez Dzierżawcę ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego / decyzję o warunkach zabudowy, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz uzyskania przez Dzierżawcę w trybie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326) ostatecznej decyzji dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu zezwalającą na wyłączenie gruntów leśnych z produkcji na cele nieleśne. Protokół zdawczo odbiorczy zostanie podpisany w ciągu 12 miesięcy od daty zawarcia tejże umowy. Nie podpisanie ww. protokołu spowoduje rozwiązanie przedmiotowej umowy dzierżawy, bez konieczności składania dalszych oświadczeń woli. Od dnia przejęcia gruntów pod eksploatację przez Dzierżawcę następuje obowiązek zapłaty czynszu wg § 7 ust.1 pkt 1.
4. Po zakończeniu prac związanych z wykonaniem odwiertu studni zastępczej nr S4bis i dalszej jej eksploatacji Dzierżawca zobowiązany jest do doprowadzenia gruntu do stanu jak przed inwestycją (w stanie niepogorszonym).

§ 4.

Niniejszą umowę Strony zawierają na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3.

§ 5.

1. Odwiert studni zastępczej nr S4bis, może być zlokalizowany jedynie w miejscu pozbawionym drzewostanu.
2. Dzierżawcy nie wolno przeprowadzić wycinki drzew w celu wykonania odwiertu studni zastępczej nr S4bis.

§ 6.

Po zakończeniu prac instalacyjnych, w terminie trzech miesięcy od dnia oddania terenu Wydierżawiającemu, Dzierżawca wykona inwentaryzację geodezyjną powykonawczą na mapie zasadniczej w skali 1:1000 ze współrzędnymi geodezyjnymi przyjętymi do zasobów

państwowych zgodną z zatwierdzonym projektem, której jeden egzemplarz przekaże Nadleśnictwu.

§ 7.

1. Strony ustalają następujące zasady odpłatności za korzystanie z gruntów leśnych:
 - 1.) Czynsz dzierżawy na czas eksploatacji studni zastępczej nr S4bis ustala się w stosunku rocznym w wysokości 0,0030 średniej ceny sprzedaży 1m³ drewna stosowanej do podatku leśnego za 1 m², licząc proporcjonalnie od pierwszego dnia miesiąca po przekazaniu gruntów na czas eksploatacji studni zastępczej nr S4bis do końca roku kalendarzowego, jako część ułamkową ilości pozostałych dni roku/na cały rok. Faktura za ten okres będzie wystawiona w ciągu 14 dni od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego z terminem płatności 14 dni od daty otrzymania faktury. Kolejne lata obejmą czynsze za 365 dni albo 366 dni (w przypadku roku przestępnego).
 - 2.) Dzierżawca w kolejnych latach uiszczać będzie czynsz dzierżawy w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT. Termin wystawiania faktur czynszu dzierżawy za dany rok ustala się do 14 lutego każdego roku.
 - 3.) Do opłat fakturowanych Dzierżawca będzie uiszczał stosowny podatek VAT.
 - 4.) W przypadku zalegania z płatnością, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych (ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 roku).
 - 5.) W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o którym mowa w pkt. 4, Dzierżawca będzie zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w pkt 4) do zapłaty Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, na zasadach i kwotach określonych zgodnie art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
 - 6.) Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem VAT i posiada NIP 697 001 16 97 i wyraża zgodę na wystawianie faktur elektronicznych przez Nadleśnictwo bez podpisu odbiorcy na adres mailowy: **faktury@mpwik-leszno.pl**
 - 7.) Płatności będą realizowane przelewem na konto podane przez wystawcę faktur. Nadleśnictwo wystawi fakturę przywołując nr i datę zawartej umowy.
 - 8.) Za spełnienie świadczenia przez dzierżawcę Strony uznają dzień wpłynięcia środków na rachunek Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do poniesienia należnych opłat związanych z zawarciem umowy oraz z korzystaniem z gruntu.
3. Strony zgodnie ustalają, że obowiązek ponoszenia odpłatności za korzystanie z gruntów oraz innych opłat związanych z zawarciem umowy powstanie od momentu podpisania protokołu przejęcia gruntu na czas budowy.

§8.

Oprócz należności wymienionych w § 7 Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania przez okres dzierżawy wszelkich należności publicznoprawnych (podatki i inne ciężary związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy), które powinny być odprowadzane, poczynwszy od dnia podpisania protokołu przejęcia gruntu na czas budowy.

§ 9.

1. Za uprzednią zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie Dzierżawca może odsprzedać lub przenieść na przedmiot trzeciej przedmiotową studnię zastępczą nr S4bis. Posiadacz studni zastępczej nr S4bis uprawniony będzie do korzystania z przedmiotu dzierżawy w takim zakresie jak Dzierżawca i niezależnie od niego, po zawarciu z Wydierżawiającym odrębnej umowy, na tych samych warunkach co do sposobu użytkowania.

 3
Malarczyk 7

2. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem, użyczenie osobom trzecim, jak również wykorzystywać nieruchomości na inne cele niż określone niniejszą umową.

§ 10.

Dzierżawca nie ma prawa wycinać i uszkadzać drzew, jak również korzystać z nieruchomości oddanej w dzierżawę w sposób naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody.

§ 11.

Dzierżawca zobowiązany jest:

1. W czasie budowy, remontu i konserwacji wymagającej prowadzenia prac ziemnych zapewnić bezpieczeństwo pożarowe na wydzierżawianym terenie zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 2019.1372 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 07.06.2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109 poz. 719 z późniejszymi zmianami).
2. W czasie budowy, remontu i konserwacji wymagającej prowadzenia prac ziemnych utrzymywać ład i porządek na wydzierżawianym terenie, a po robotach zakryć wykop i wyrównać teren.
3. Użytkować teren oddany w dzierżawę w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów i gruntów leśnych.
4. Stosować się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydawanych w granicach obowiązujących przepisów.

§ 12.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 13.

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za zgodą obu Stron.
2. Każda ze stron ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - Dzierżawca zalega z jakąkolwiek płatnością czynszu bądź podatków lub innych ciężarów albo jednorazowej opłaty ponad 2 miesiące (o czym Dzierżawca zostanie poinformowany na piśmie, z udzieleniem mu w przypadku zaległości płatności dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległej należności),
 - Dzierżawca nie wykonał jakiegokolwiek zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy,
 - Dzierżawca nie przestrzega przepisów BHP, ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody, niszczy las itp.,
 - po wejściu w życie przepisów o reprivatyzacji.
4. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawcy nie przysługuje żadne odszkodowanie ani zwrot nakładów poniesionych przez Dzierżawcę.

§ 14.

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie ma prawa do dokonywania jakichkolwiek zmian, ani modernizacji przedmiotu dzierżawy.
2. Na wydzierżawionym terenie nie mogą być wznoszone, wbudowane jakiejkolwiek obiekty poza studnią zastępczą nr S4bis wraz z niezbędną infrastrukturą opisanymi w §1 niniejszej umowy.
3. Przed dniem rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest usunąć na swój koszt

4
W
malarski

naniesienia i zwrócić rekultywowane grunty w stanie niepogorszonym, czego potwierdzeniem będzie protokół – zdawczo odbiorczy z przekazania przedmiotu dzierżawy. Koszty związane z rekultywacją obciążają Dzierżawcę.

4. Za okres bezumowny istnienia i eksploatacji urządzeń Dzierżawca uiszczać będzie czynsz dzierżawny w podwójnej wysokości.

§ 15.

1. Dzierżawca jest zobowiązany pokryć ewentualne szkody, jakie mogą powstać zarówno w trakcie budowy, jak i w wyniku istnienia i eksploatacji linii w gruncie, drzewostanie, lub szkody dla osób trzecich, oraz straty zaistniałe na skutek nie przestrzegania postanowień niniejszej umowy.
2. Oszacowanie szkód będzie dokonywane wspólnie, a gdy Dzierżawca uchyli się od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający jest uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez własne służby.

§ 16.

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki i szkody poniesione przez Dzierżawcę lub inne osoby przebywające na dzierżawionym gruncie, terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego, które mogą zaistnieć na skutek oddziaływania czynników biotycznych i abiotycznych środowiska zarówno w trakcie eksploatacji i konserwacji urządzeń związanych z przedmiotową studnią zastępczą nr S4bis.

§ 17.

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 18.

1. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy uznane zostanie za nieważne lub prawnie wadliwe, nie narusza to ważności pozostałych postanowień. Strony zobowiązują się do dołożenia starań i podjęcia wszelkich niezbędnych czynności w celu osiągnięcia porozumienia i uzgodnienia nowych postanowień w miejsce postanowień uznanych za nieważne lub prawnie wadliwe.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 19.

1. Strony zmiarzać będą do polubownego rozwiązywania 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 według miejsca położenia przedmiotu dzierżawy.

§ 20.

Umowa została sporządzona w 2 egz. po 1 egz. dla Stron

Podpis i pieczęć Wydierżawiającego:

GOLEŚNICZ
Nadleśnictwa
Karczmą Borowa
Andrzej Szeremeta

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Nadleśnictwa
Karczmą Borowa
Hanna Malarszyńska
Hanna Malarszyńska

[Signature]
[Illegible text]

Podpis i pieczęć Dzierżawcy:

Prezes Zarządu-Dyrektor Naczelny
Rafał Zalesiński
Rafał Zalesiński

MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Spółka z o.o.
64-100 LESZNO, ul. Lipowa 76A
tel. sekretariat: 65 529 83 11, fax 65 529 83 71
e-mail: sekretariat@mpwik-leszno.pl
REGON 410021476, NIP 697-001-16-97

Radca Prawny 5

[Signature]
dr Jakub Terlega