

UMOWA NAJMU GRUNTU NR ZG/NL/02/2022

zawarta w dniu 05.04.2022 r. w Boguszkowie-Gorcach, pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Wałbrzych

z siedzibą w Boguszkowie - Gorcach przy ul. Miłej 2, 58-372 Boguszków-Gorce, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Wałbrzych – Leszka Kościńskiego,

Głównego Księgowego - Annę Mikołajczyk,

zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**, a:

Gminą Głuszyca z siedzibą przy ul. Parkowej 9, 58-340 Głuszyca, REGON: 890718248, NIP: 886 25 72 750, reprezentowaną przez:

Burmistrza Głuszycy – Romana Głoda,

Skarbnika Gminy – Agnieszkę Świądrych,

zwaną dalej **NAJEMCĄ**.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje Najemcy na czas nieokreślony niezadrzewiony grunt leśny (U SKALNY) będący własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Wałbrzych z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację infrastruktury turystycznej – tarasu widokowego na Górze Gomólnik Mały, położonej w obrębie leśnym Głuszyca, w Leśnictwie Łomnica:

- **13-28-2-10-204 -b -00** (działka nr 403/204, obręb ewidencyjny Grzmiąca, gmina Głuszyca obsz. wiejski) o powierzchni zabudowy 39,35 m² (o formie osiemnastokąta, wymiar zew. 7,12 m).

Leśna infrastruktura drogowa nie stanowi przedmiotu umowy najmu. Korzystanie ze dróg leśnych możliwe jest wyłącznie w ściśle określonym zakresie dla potrzeb realizacji niniejszej umowy.

Dojazd na miejsce budowy tarasu będzie odbywał się drogą leśną na odcinku o dł. ok. 125 m (oznaczonym na załączonej mapie jako część 1 – załącznik nr 1), następnie linią oddziałową na dł. ok. 180 m (część nr 2), na ostatnim fragmencie z uwagi na brak możliwości dojazdu konieczne będzie piesze przeniesienie materiałów ok. 50 m (oznaczenie nr 3). Z uwagi na ukształtowanie terenu nie ma możliwości dojazdu do miejsca prac żadnym większym pojazdem niż auto terenowe, którego szerokość nie będzie przekraczać szerokości wskazanych dróg leśnych i linii oddz. (2 i 3 m). Postój pojazdu możliwy jest jedynie w pasie drogi leśnej.

Położenie obiektu wykreślono na mapie zasadniczej stanowiącej załącznik numer 2 do umowy.

2. Powstały w ramach przedsięwzięcia obiekt będzie ogólnodostępny, o charakterze niekomercyjnym. Oprócz funkcji turystycznej i edukacyjnej platforma stanowić będzie element monitoringu pożarowego Nadleśnictwa Wałbrzych.
3. Budowa infrastruktury turystycznej nie spowoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji leśnej i zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych.
4. Wynajmujący oświadcza, iż zgoda na wynajęcie została wydana przez Dyrektora Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu w dniu 31.03.2022 r. - pismo nr ZZ.2217.2.18.2022, stanowi załącznik nr 3 do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem grunty opisane w § 1, a Najemca grunty te przyjmuje.
2. Najemcy nie wolno zmieniać rodzaju użytkowania wynajmowanego gruntu *U SKALNY* - nieużytek (N).
3. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) nieużywania pojazdów na gruncie leśnym w oddz. 204 –c,
 - b) składowania sprzętu czy elementów tarasu w pasie linii oddziałowej w oddz. 204 ~a, na okres nie dłuższy niż potrzebny do rozładunku pojazdów i przeniesienia materiałów na najmowany grunt,

- c) utrzymania przedmiotu najmu w należytych stanie, w tym dbania o należyty stan techniczny i wizualny tarasu,
- d) ponoszenia wszelkich kosztów z tytułu używania przedmiotu najmu, w tym kosztów konserwacji,
- e) utrzymania czystości i porządku na terenie przedmiotu najmu oraz bezpośrednio przyległym,
- f) zapewnienia nieskrępowanego dojazdu samochodom służbowym Wynajmującego do jego obiektów, samochodom osób trzecich działających na zlecenie Wynajmującego, służbom porządkowym, straży pożarnej, policji, pogotowiu,
- g) korzystania z gruntu z zachowaniem wszelkich zasad bezpieczeństwa, w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu osób trzecich,
- h) po zakończeniu prac teren zostanie uporządkowany i przywrócony do stanu poprzedniego wraz z zachowaniem istniejącej struktury gleby.

§ 3

Udostępnienie nieruchomości Najemcy nastąpi wraz z podpisaniem przez obie Strony protokołu przekazania gruntu opisującego jego stan – załącznik nr 4, w tym celu Najemca skontaktuje się z leśniczymi Leśnictwa Łomnica Andrzejem Stochelem (tel. 600 903 492).

§ 4

Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania i zostaje zawarta na czas nieokreślony.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5

1. Strony ustalają, że właścicielem nowo powstałego obiektu będzie Najemca.
2. Strony ustaliły roczny czynsz w wysokości _____, wg przepisów art. 693 § 2 Kodeksu cywilnego.
3. Płatność za wynajmowany grunt uiszczona będzie na konto **Nadleśnictwa Wałbrzych nr ING Bank Śląski O/Wałbrzych 69105019081000002218233803 po otrzymaniu przez Najemcę faktury VAT. Wystawienie faktury nastąpi w I kwartale roku obrachunkowego. Ustala się termin płatności na 30 dni od daty wystawienia faktury. Wystawienie faktury za rok 2022 nastąpi w terminie 14 dni po podpisaniu przez obie Strony protokołu przekazania gruntu, o którym mowa w § 3 Umowy.**
4. Wynajmujący może corocznie waloryzować czynsz o wzrost cen towarów i usług (wskaźnik inflacji) ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu przez Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.
6. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z wynajmowanym gruntem, w szczególności podatku.
7. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami związana z realizacją Umowy będzie kierowana w drodze korespondencji pocztowej, lub za pośrednictwem korespondencji e-mail na adresy:
 - a) Najemca: Urząd Miejski w Głuszczy, e-mail: sekretariat@gluszycy.pl,
 - b) Wynajmujący: Nadleśnictwo Wałbrzych ul. Miła 2, 58-372 Boguszów-Gorce; e-mail: walbrzych@wroclaw.lasy.gov.pl
 Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę na piśmie o zmianie adresów do korespondencji, o których mowa w pkt a i pkt b.
8. Koszty utrzymania, ubezpieczenia oraz bieżącej konserwacji obiektu ponosić będzie Najemca.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się używać nieruchomości zgodnie z § 1 umowy i jej przeznaczeniem, przestrzegając przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1275 ze zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o

ochronie przyrody (t. j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.), przepisów przeciwpożarowych na obszarach leśnych (załącznik do Zarządzenia nr 54 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 21 listopada 2011 r.) oraz ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j.: Dz.U. 2021 r., poz. 1326 ze zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j.: Dz.U. 2021 r., poz. 1973 ze zm.) i ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j.: Dz.U. 2021 r., poz. 2351 ze zm.), a także innych obowiązujących przepisów. Najemca zobowiązuje się do współdziałania w celu zapobiegania pożarom na terenach leśnych i w sąsiedztwie lasów oraz ograniczania skutków tych pożarów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie Zarządzeniem nr 5/2021 z dnia 09.02.2021 r. Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu w sprawie akcji bezpośredniej w ochronie przeciwpożarowej lasów.

2. Korzystanie przez Najemcę z nieruchomości nie może powodować ograniczeń w prowadzeniu gospodarki leśnej. Realizacja niniejszej umowy nie spowoduje żadnych trudności w wykonywanych przez Wynajmującego i podmiotów z nim współpracujących jakichkolwiek czynności gospodarczych w terenie.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za osoby trzecie przebywające na udostępnionym terenie, jak również za ewentualne szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu najmu.
5. Ewentualna przebudowa będzie możliwa jedynie pod warunkiem uprzedniego zaakceptowania przez Wynajmującego.
6. W przypadku wynikłych z czynności Najemcy wskazanych w ust. 4 i 5 ewentualnych szkód, Wynajmującemu przysługuje prawo odszkodowania.
7. Zakres szkód zostanie ustalony w protokole podpisanym przez Strony. Protokół ten stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania.
8. W przypadku sporu co do wysokości odszkodowania lub zakresu nie usuniętych szkód, wysokość odszkodowania określi niezależny rzeczoznawca majątkowy. Koszt ekspertyzy rzeczoznawcy majątkowego ponosi Najemca.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 7

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego, po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za:
 - 2.1. ewentualne szkody wyrządzone Najemcy w związku z prowadzoną gospodarką przez Wynajmującego oraz z innych okoliczności spowodowanych działaniem siły wyższej np. przez: pożary, wiatrowały lub osoby trzecie,
 - 2.2. ewentualne wypadki powstałe na wynajmowanym terenie, w tym wypadki losowe z udziałem turystów korzystających z tarasu widokowego w związku z ewentualnym nienależytym przystosowaniem go do użytkowania.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1.1. oddania przedmiotu najmu w poddzierżawę, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 1.2. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 1.3. komercyjnego wykorzystania obiektów,
 - 1.4. braku zapłaty czynszu do końca II kwartału każdego roku z zastrzeżeniem § 5 pkt 3.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy w przypadku zmiany przepisów powszechnie obowiązujących skutkujących koniecznością rozwiązania umowy.

3. Niezależnie od ust. 1 i 2 Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie musi być sporządzone na piśmie, pod rygorem nieważności.
4. W terminie 30 dni od daty, z którą rozwiązanie umowy stało się skuteczne, Najemca jest zobowiązany do przywrócenia dzierżawionego gruntu do stanu pierwotnego i wydania go Wynajmującemu.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie Strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu, w którym uwzględniony zostanie przede wszystkim stan całej nieruchomości. W przypadku gdy Najemca będzie uchylać się od spisania protokołu ustalającego szkody, Wynajmujący uprawniony będzie dochodzić od Najemcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu.
6. W przypadku nie wydania gruntu naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości określonej w Zarządzeniu nr 8/2018 Nadleśniczego Nadleśnictwa Wałbrzych z dnia 24.05.2018 r. w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów w zarządzie Nadleśnictwa Wałbrzych z siedzibą w Boguszowie-Gorcach.
7. W przypadku niezastosowania się Najemcy do postanowień ust. 4 i ust. 6 Wynajmujący bez dalszych ponagieł uporządkuje przedmiot najmu we własnym zakresie, a kosztami wykonania ww. prac obciąży Najemcę.
8. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie, w oparciu o porozumienie Stron.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy zastosowanie mieć będą przepisy ustawy o lasach oraz prawa cywilnego.
3. Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony będą rozwiązywać w sposób polubowny. W razie niemożliwości osiągnięcia porozumienia spór zostanie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny, właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część Umowy.
5. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla Najemcy i dla Wynajmującego.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY