Wzór Umowy

zawarta w dniu ……………..2023 r. r. w Limanowej pomiędzy:

**Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasami Państwowymi Nadleśnictwem Limanowa** z siedzibą w Limanowej, ul. Kopernika 3, 34-600 Limanowa, NIP 737-000-50-45, zwanym dalej **„Wydzierżawiającym”** reprezentowanym przez **Janusza Krywult** – Nadleśniczego Nadleśnictwa Limanowa,

a

…………………………………………………………………………………..

zwaną dalej **„Dzierżawcą”** reprezentowaną przez

…………………………………………………………………………………..

-zwane łącznie **„Stronami”** a każdy z oddzielna **„Stroną”**

**§ 1**

**[Podstawa prawna]**

Niniejsza Umowa zawierana jest w oparciu o:

* regulacje zawarte w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o Lasach;
* regulacje zawarte w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
* zgodę Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Krakowie wyrażoną w piśmie z dnia 20.01.2023 r. zn. ZZ.2217.8.1.2023;
* wytyczne Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krakowie z dnia 25 września 2019 r. znak: ZZ.2217.17.6.2019

**§ 2**

**[Przedmiot Umowy]**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa niżej wymienionej nieruchomości:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Obręb ewidencyjny/gmina | Nr ew. działki | Pow. dzierżawy w ha | Obręb leśny | Leśnictwo | Oddz. | Rodzaj gruntu wg ewidencji | Numer księgi wieczystej |
|  Dobra/Dobra | 1330/3 | 0,0249 | Limanowa  | Łopień  | 72a  | Tr  | NS2L/35541/2 |
| 1330/5 | 0,2300 |
| Razem |  |  0,2549 |  |  |  |  |  |

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości - dz. ew. 1330/3 i 1330/5 o powierzchni 0,2549 ha niezabudowane, opisane w ust. 1 powyżej i zaznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej Umowy- Załączniku graficznym, przeznaczone pod skład materiałów budowlanych(zwaną dalej **„Przedmiotem Dzierżawy”**).

**§ 3**

**[Oświadczenia Dzierżawcy]**

1. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są granice, położenie, stan gospodarczy i techniczny oraz prawny Przedmiotu Dzierżawy i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
2. Dzierżawca potwierdza, że na mocy niniejszej Umowy nie jest upoważniony do:
	1. lokalizowania w Przedmiocie Dzierżawy nowych obiektów, w tym budowlanych trwale i nietrwale związanych z gruntem, a wszelkie nakłady, ulepszenia i remonty Dzierżawca jest zobowiązany uprzednio uzgadniać z Wydzierżawiającym w formie pisemnej;
	2. wyłączania gruntu leśnego z produkcji;
	3. zmiany przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy;
	4. oddawania Przedmiotu Dzierżawy do korzystania osobom trzecim na jakiejkolwiek podstawie prawnej, podnajmowania go, jak również poddzierżawiania przedmiotu niniejszej Umowy osobom trzecim.
3. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać w Przedmiocie Dzierżawy żadnych zmian, które doprowadziłyby do zmiany istniejących warunków przyrodniczych.
4. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować Przedmiot Dzierżawy wyłącznie w celu określonym niniejszą Umową i w sposób zgodny z przepisami przeciwpożarowymi, przepisami o ochronie środowiska, oraz innymi przepisami prawa obowiązującymi dla tego typu dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać ład i porządek na Przedmiocie Dzierżawy oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzania na własny koszt remontów, konserwacji oraz wszelkich prac niezbędnych do korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, po uprzednim pisemnym uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego na ich przeprowadzenie.

**§ 4**

**[Prawa i obowiązki Stron]**

1. Obowiązek utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w należytym stanie, w tym odśnieżania Przedmiotu Dzierżawy spoczywa na Dzierżawcy. Na wszelkie działania, o których mowa w zdaniu poprzednim Dzierżawca musi uzyskać uprzednią pisemną zgodę Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający ma prawo do zastępczego wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej Umowy w przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z tych obowiązków z jednoczesnym obciążeniem Dzierżawcy kosztami ich wykonania.
3. Wydzierżawiający ma prawo nieskrępowanego użytkowania Przedmiotu Dzierżawy, w zakresie związanym z prowadzeniem gospodarki leśnej, a w szczególności w celu wywozu drewna.
4. Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę nie może utrudniać prowadzenia Wydzierżawiającemu prac leśnych.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania wszelkich podatków związanych z Przedmiotem Dzierżawy, w tym w szczególności podatku od nieruchomości.
6. Dzierżawca zapewnia że jego działalność nie spowoduje szkód w środowisku naturalnym również na terenach położonych poza granicami Przedmiotu Dzierżawy.
7. W przypadku gdy Dzierżawca za uprzednią zgodę Wydzierżawiającego będzie lokalizował na Przedmiocie Dzierżawy określone obiekty, w tym obiekty budowlane, Dzierżawca będzie zobowiązany do wykonania i dostarczenia na każde żądanie Wydzierżawiającego kopii dokumentacji technicznej tych obiektów wraz z wymaganymi decyzjami, opiniami oraz pozwolenia stosownych organów.

**§ 5**

**[Czas trwania Umowy, rozwiązanie Umowy]**

1. Umowa zostaje zawarta na czas 3 lat od terminu podpisania umowy.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę na 6 miesięcy naprzód na koniec roku kalendarzowego.
3. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
4. naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej Umowy pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Dzierżawcy do zaniechania naruszeń,
5. jeżeli Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu powyżej 30 dni od terminu płatności określnego w dostarczonej przez Wydzierżawiającego Dzierżawcy fakturze,
6. uzasadnionych sytuacji, a mianowicie: w przypadku planowanej zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy, zmiany obowiązujących przepisów prawa, które mają wpływ na Przedmiot Dzierżawy, planowanej zamiany nieruchomości czy sprzedaży nieruchomości obejmującej Przedmiot Dzierżawy,
7. gdy realizacja niniejszej Umowy stać będzie w sprzeczności z brzemieniem ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wynikającymi z tej ustawy obowiązkami i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
8. oddania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, najem lub w poddzierżawę bez zgody Wydzierżawiającego,
9. korzystania z Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę w innych celach niż określonych w § 2 ust. 2 Umowy,
10. użytkowania Przedmiotu Dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem.
11. Jednostronne oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wino zawierać uzasadnienie.
12. Wypowiedzenie Umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
13. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że Umowa nie może być milcząco przedłużona.

**§ 6**

**[Sposób zwrotu Przedmiotu Dzierżawy]**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do:
	1. niezwłocznego zwrotu Przedmiotu Dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym,
	2. w przypadku zmiany stanu Przedmiotu Dzierżawy w stosunku do tego stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy- Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego na własny koszt,
	3. dokonania na własny koszt w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie rozbiórki wszelkich wybudowanych przez Dzierżawcę obiektów, w tym obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych.
2. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy zwrócić protokolarnie Przedmiot Dzierżawy protokołem odbiorczym w stanie w jakim został przekazany protokołem zdawczym.
3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków o których mowa w ust. 1 i 2 przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający będzie miał prawo zlecić ich wykonanie osobie trzeciej z jednoczesnym obciążeniem Dzierżawcy kosztami ich wykonania bez dokonywania dodatkowych wezwań.
4. W przypadku nie przekazania Przedmiotu Dzierżawy w terminie zakończenia Umowy jak również w przypadku niedokonania przez Dzierżawcę rozbiórki obiektów, w tym obiektów budowlanych i tymczasowych obiektów budowlanych w terminie zakreślonym przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający naliczał będzie karę umowną za każdy rozpoczęty miesiąc w wysokości 1-krotnego ostatniego czynszu zapłaconego przez Dzierżawcę. Strony przewidują możliwość dochodzenia przez Wydzierżawiającego od Dzierżawcy odszkodowania przekraczającego wysokość kary umownej, o której mowa w zdaniu poprzednim.
5. Z tytułu rozwiązania Umowy jak również z tytułu dokonania ewentualnych nakładów nie przysługują Dzierżawcy jakiekolwiek roszczenia o zwrot nakładów, zapłatę czy roszczenia odszkodowawcze względem Wydzierżawiającego.

**§ 7**

**[Czynsz dzierżawny]**

1. W zamian za korzystanie i pobieranie pożytków z Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu czynsz roczny w wysokości ……. zł (słownie: ) netto.
2. W ostatnim roku kalendarzowym trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości proporcjonalnej do okresu trwania dzierżawy w danym roku.
3. Czynsz będzie płatny w kasie Wydzierżawiającego lub przelewem na konto Wydzierżawiającego w banku Bank BGŻ BNP Paribas S.A. oddz. Limanowa: **41 2030 0045 1110 0000 0163 2750** w terminie do 14 dni od podpisania Umowy. Do należności tej zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej stawki, w dniu wystawienia faktury.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto Wydzierżawiającego.
5. W przypadku zalegania z płatnościami Wydzierżawiający będzie naliczał Dzierżawcy odsetki ustawowe od dnia wymagalności zapłaty tj. 31 marca danego roku.
6. Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji w przypadku gdy opublikowany w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni będzie większy niż 100 (nastąpi wzrost cen).
7. Jeżeli wskaźnik, o którym mowa w ust. 6, będzie równy lub niższy niż 100, wysokość czynszu dzierżawnego nie ulega zmianie.
8. Waloryzacja będzie dokonywana przez Wydzierżawiającego ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, niezwłocznie po opublikowaniu wskaźnika, o którym mowa w ust. 6. Wartość waloryzacji ustalona będzie jako iloczyn dotychczasowej stawki czynszu dzierżawnego oraz wskaźnika, o którym mowa w ust. 6 ujętego procentowo.
9. Pierwsza waloryzacja nastąpi ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2024 r.
10. W przypadku gdyby wskaźnik, o którym mowa w ust. 6, przestał być publikowany, Strony zobowiązują się do uzgodnienia i wprowadzenia w jego miejsce do Umowy innego odpowiedniego sposobu waloryzacji wysokości czynszu dzierżawnego uzależnionego od wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
11. Waloryzacja czynszu na zasadach ustalonych w niniejszym paragrafie nie wymaga

 zmiany Umowy.

1. Waloryzacja będzie dokonywana jednostronnie przez Wydzierżawiającego z powiadomieniem Dzierżawcy o wysokości czynszu po waloryzacji w przesłanej fakturze.

**§ 8**

**[Roszczenia Dzierżawcy]**

Wszelkie nakłady i ulepszenia na Przedmiot Dzierżawy odbywać się będą na koszt i ryzyko Dzierżawcy i z tego tytułu nie może Dzierżawca występować do Wydzierżawiającego z żadnymi roszczeniami, w szczególności z roszczeniami odszkodowawczymi, roszczeniami o zapłatę czy o zwrot nakładów.

**§ 9**

**[Odpowiedzialność Stron]**

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, jakie mogą mieć miejsce w związku z używaniem przezeń Przedmiotu Dzierżawy, zarówno wobec Wydzierżawiającego, jak i osób trzecich, w tym za szkody wyrządzone na gruntach sąsiednich w stosunku do Przedmiotu Dzierżawy.
2. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody związane z wykorzystywaniem Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę oraz osoby trzecie na potrzeby określone w niniejszej Umowie.
3. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody Dzierżawcy wskutek działania sił przyrody, w szczególności szkody doznane przez wiatro i śniegołomy, wylewy wód, nadmierne opady, podtopienia itp. zdarzenia losowe.

**§ 10**

**[Zbywanie praw i obowiązków]**

Dzierżawca nie może zbywać praw ani obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich.

**§ 11**

**[Zmiana przeznaczenia]**

Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia i celu Przedmiotu Dzierżawy.

**§ 12**

**[Kontrola]**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli i innych czynności wynikających z tytułu zarządu nad gruntem będącym Przedmiotem Dzierżawy.
2. W tym celu Wydzierżawiający będzie uprawniony do swobodnego wejścia na teren Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie.

**§ 13**

**[Postanowienia końcowe]**

1. Strony są zobowiązane do zachowania poufności co do warunków Umowy i nieujawniania ich bez uprzedniej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z przepisów prawa.
2. Niniejsza Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustne i pisemne umowy oraz ustalenia między Stronami w zakresie, w jakim odnoszą się one do przedmiotu niniejszej Umowy.
3. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową będzie sporządzana na piśmie i doręczana drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym lub przesyłką kurierską na adresy Stron podane w komparycji Umowy.
4. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej Umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.
5. Spory powstałe na tle realizacji niniejszej Umowy Strony rozstrzygać będą w sposób polubowny, a w przypadku braku zgody spór rozstrzygany będzie przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wydzierżawiającego.
6. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Zmiany niniejszej Umowy mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
8. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| **DZIERŻAWCA:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Podpis (podpisy)**Załączniki:**1. *Mapa*
2. *Protokół z przetargu,*
3. *Protokół zdawczo-odbiorczy*
 |  **WYDZIERŻAWIAJĄCY:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Podpis (podpisy) |