

/Projekt/
UMOWA DZIERŻAWY NR

(Znak spr.: ZG2.2217.1.46.2022)

W dniu r. w Rytle pomiędzy

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Rytel z siedzibą w Rytle, Rytel-Dworzec 4 (kod pocztowy: 89-642 Rytel), któremu nadano NIP 555-000-76-71 oraz REGON 090550740, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

..... - **Nadleśniczego**

a

....., posiadającą/-ym numer PESEL, adres:,
zwaną/-ym dalej „**Dzierżawcą**”,

zwanymi dalej wspólnie „Stronami”
została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy stanowi własność Skarbu Państwa oraz, że pozostaje ona w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Rytel zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2022, poz. 672), i że na podstawie przepisu art. 35 ust.1 pkt 1 i pkt 2a wymienionej wyżej ustawy, upoważniony jest do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie stosunków cywilnoprawnych.
2. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem umowy, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (informacja uzyskana na podstawie danych z Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Chojnice – www.chojnice.e-mapa.pl – dostęp: 28.07.2022 r.).
3. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu, wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, w pismach z dnia 05.09.2022 r., znak spr.: ZS.2217.190.2022 oraz ZS.2217.1.193.2022.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do użytkowania i pobierania pożytków nieruchomości o łącznej powierzchni **1,5822 ha**, zwaną dalej „**przedmiotem dzierżawy**”, na którą składa się:
 - a. działka ewidencyjną nr **1133** sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako *tereny rekreacyjno-wypoczynkowe* (oznaczone symbolem Bz), o powierzchni wynoszącej **0,8640 ha**, położona w obrębie ewidencyjnym 0002 Charzykowy, gmina Chojnice, dla której Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SL1C/00019007/9**, która zgodnie z obowiązujący Planem Urządzenia Lasu (na lata 2020-2029) stanowi część oddziału **166 -s -00**, opisanego jako *zieleniec (ZIELEŃ)*, położonego w obrębie leśnym Klosnowo, na terenie Leśnictwa Funka,
 - b. działka ewidencyjna nr **1134** sklasyfikowaną w ewidencji gruntów i budynków jako *inne tereny zabudowane* (oznaczone symbolem Bi), w części wynoszącej **0,7182 ha** (powierzchnia całkowita dz. ew. nr 1134 wynosi 0,7872 ha), położona w obrębie ewidencyjnym 0002 Charzykowy, gmina Chojnice, dla której Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg

Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **SL1C/00019007/9**, która zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu (na lata 2020-2029) stanowi część oddziału **166 t -00**, opisanego jako tereny zabudowane inne (INNE BUD), położonego w obrębie leśnym Kłosnowo, na terenie Leśnictwa Funka.

2. Przedmiot dzierżawy objęty jest zasięgiem Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru wyznaczonego w ramach sieci Natura 2000 – OSO „Wielki Sandr Brdy” (PLB220001), ponadto leży w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy tak, aby możliwym było osiągnięcie i realizacja celów ochronnych ww. obszarów.
3. Położenie przedmiotu dzierżawy i przebieg jego granic określa wyrys z mapy gospodarczej Nadleśnictwa Rytel, stanowiący załącznik nr 1 do umowy.
4. Nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
5. Dzierżawca oświadcza, że zna położenie i granice przedmiotu umowy.
6. Strony oświadczają, że na nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy znajdują się pozostałości fundamentów po zabudowaniach nieistniejącego ośrodka wypoczynkowego. Dzierżawca zobowiązuje się do uprzątnięcia terenu z tych pozostałości własnym kosztem i staraniem.
7. Strony umowy sporządzą w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy protokół przekazania – przejęcia przedmiotu dzierżawy.

§ 3

1. Dzierżawca bierze przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie domków letniskowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami ustawy z dnia 24 listopada 2017 r. roku o imprezach turystycznych i powiązanych usługach turystycznych (Dz.U. z 2022, poz. 511).
2. Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu projekt zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, celem zaopiniowania i uzyskania zgody na lokalizację naniesień oraz kształtowania zieleni.
3. Ewentualna lokalizacja pomostu nad jeziorem musi być uzgodniona na piśmie z Wydierżawiającym. Zgoda Wydierżawiającego nie zwalnia Dzierżawcy od konieczności uzyskania niezbędnych zgód/pozwoleń przewidzianych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2021, poz. 2233 ze zm.).

§ 4

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa do:
 - 1) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy do innych celów niż to zostało określone w umowie,
 - 2) poddzierżawiania całości przedmiotu dzierżawy,
 - 3) lokalizacji jakichkolwiek nowych naniesień na terenie przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego,
 - 4) usuwania bądź uszkodzania drzew i krzewów, które znajdują się na przedmiocie dzierżawy, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego,
 - 5) sadzenia drzew na przedmiocie dzierżawy, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) udostępnienia Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w każdym czasie w celu przeprowadzenia kontroli wykonywania postanowień umowy,
 - 2) dopilnowania, aby osoby znajdujące się na terenie nieruchomości przestrzegały obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przyrody i ochrony przeciwpożarowej,

- 3) wyposażenia przedmiotu umowy w sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) zapewnienia zachowania czystości i porządku na terenie przedmiotu dzierżawy, w tym do zawarcia stosownych umów dotyczących wywozu nieczystości płynnych i stałych,
- 5) zawarcia umów na dostawę mediów.

§ 5

1. Budowa nowych budynków, budowli i urządzeń infrastruktury, oprócz uprzedniej zgody Wyzierżawiającego wymaga zachowania obowiązujących przepisów, w tym przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2021, poz. 2351 ze zm.)
2. Wyzierżawiający nie zezwala na budowę trwałej zabudowy na przedmiocie dzierżawy, dopuszczając jedynie możliwość posadowienia obiektów nietrwale związanych z gruntem.
3. Wyzierżawiający wyrażając zgodę na budowę nowych obiektów, nie zobowiązuje się ani do uczestniczenia w kosztach tych nakładów, ani też do zwrotu poniesionych nakładów lub ich części w przypadku zakończenia obowiązywania umowy.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 6 miesięcy od dnia podpisania umowy ogrodzić przedmiot dzierżawy.

§ 7

1. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom przebywającym na terenie przedmiotu dzierżawy, a także w mieniu tych osób, jak i w mieniu Dzierżawcy spowodowanych przez osoby trzecie lub na skutek zdarzeń zaistniałych z przyczyn nieleżących po stronie Wyzierżawiającego (wiatrołomy, pożary lasów i inne klęski żywiołowe).
2. Wyzierżawiający nie ponosi również odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek wypadków osób korzystających z terenu dzierżawionej nieruchomości.

§ 8

1. Oprócz uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego w zakresie usuwania drzew i krzewów, Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022, poz. 916) w ww. zakresie.
2. W przypadku uzyskania pozwolenia na wycinkę drzew, Dzierżawca dokona wycinki własnym kosztem i staraniem, zaś pozyskane drewno zostanie przekazane Wyzierżawiającemu.

§ 9

1. Umowę zawiera się na czas **nieoznaczony od dnia** r.
2. Strony mogą umowę rozwiązać w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym wypowiedzenie to przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

- 1) używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem wskazanym w § 3 umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu ich do zaprzestania takiego działania,
- 2) narusza warunki określone w § 4, po uprzednim pisemnym wezwaniu ich do zaprzestania tych naruszeń,
- 3) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące,

§ 10

1. Strony ustalają, że kwota czynszu dzierżawnego wynosi złotych w stosunku rocznym (słownie złotych: złotych /100).
2. Kwota czynszu określona w ust. 1 nie obejmuje podatku od towarów i usług (VAT), który zostanie naliczony według aktualnie obowiązującej stawki.
3. Czynsz dzierżawny wraz z należnym podatkiem od towarów i usług płatny będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT przez Wyzierżawiającego, na konto bankowe wskazane w tej fakturze.
4. Pierwsza faktura za użytkowanie przedmiotu dzierżawy obejmować będzie okres od dnia podpisania niniejszej umowy do końca bieżącego roku kalendarzowego i zostanie wystawiona w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
5. Następne faktury obejmować będą kolejne lata kalendarzowe. Wystawienie faktury nastąpi nie później niż do dnia 15 marca kolejnego roku kalendarzowego.
6. Faktury będą przesyłane na adres:
.....
.....
.....
7. Kwota czynszu dzierżawnego określona w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski. Pierwsza waloryzacja czynszu dokonana zostanie z dniem 01.01.2023 r. W sytuacji, gdy wymieniony wskaźnik będzie ujemny, wysokość czynszu w kolejnym roku nie ulegnie zmianie.
8. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązany jest do składania we właściwej Gminie deklaracji podatku od nieruchomości bądź innego podatku dotyczącego przedmiotu dzierżawy i opłaty tych podatków dotyczących nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
2. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami obowiązek składania deklaracji i płacenia podatków ciążyłby na Wyzierżawiającym to wówczas kwota zapłaconego podatku powiększy kwotę czynszu określonego w § 10 ust. 1 umowy.



§ 12

1. W przypadku wypowiedzenia umowy Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia z przedmiotu dzierżawy wszelkich rzeczy ruchomych stanowiących jego własność w celu przygotowania przedmiotu dzierżawy do wydania.
2. Strony umowy mogą w okresie wypowiedzenia zawrzeć odrębną umowę dotyczącą sposobu przygotowania przedmiotu dzierżawy do wydania oraz co do sposobu rozliczenia się z poniesionych przez Dzierżawcę udokumentowanych nakładów.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu nastąpi w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Jeżeli do wydania przedmiotu dzierżawy dojdzie po ustaniu dzierżawy, za okres od dnia rozwiązywania umowy do dnia faktycznego wydania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu odszkodowanie w wysokości dwukrotnej stawki czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania umowy, powiększonej o podatek od nieruchomości zapłacony przez Wyzierżawiającego.

§ 13

1. Stosownie do art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) (Dz. Urz. EU L 119 z 04 maja 2016 r., str. 1 – dalej „RODO”), Administratorem danych osobowych jest Nadleśnictwo Ryteł
2. Dane osobowe Dzierżawcy będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO. Więcej informacji, na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej www.rytel.torun.lasy.gov.pl lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora.

§ 14

Wszelkie spory związane z realizacją niniejszej umowy będą podlegały sądowi właściwemu miejscowo dla miejsca położenia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

§ 15

1. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.
2. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

RADCA PRAWNY

Patryk Krogulec
Patryk Krogulec

Tr-1142

14.03.22

