### Załącznik nr 2

UMOWA DZIERŻAWY

nr SA.2217.1.2024

Zawarta w dniu  **…….2024 r.** pomiędzy **Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Kartuzy** z siedzibą w Kartuzach przy ul. Nadleśniczego Sobiesława Mościckiego 4, reprezentowanym przez Nadleśniczego Piotra Kamińskiego **-** zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym,**

a

…………………………………… , NIP…………………., REGON……………..z siedzibą w …………………. , reprezentowana przez ………………………… - zwanym w treści umowy **Dzierżawcą.**

§ 1

1.Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącego własność Skarbu Państwa gruntu określonego jako działka ewidencyjna nr 180/6 położona w obrębie ewidencyjnym nr 103 Kartuzy Miasto.

**Ww. działka wchodzi w skład Obrębu leśnego Kartuzy, Leśnictwa Kiełpino, oddział leśny 180-g.**

2.Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy zabudowaną nieruchomość położoną w Kartuzach przy ul. Kościerskiej nr 21, stanowiącą użytek ewidencyjny Ba (tereny przemysłowe), działka ewidencyjna nr 180/6 o pow. 1,1225 ha, w granicach oznaczonych na załączonym wyrysie z mapy gospodarczej w skali 1: 2000 stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy.

3.Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora RDLP w Gdańsku   
(z dnia ……………… r. zn. spr. …………………..) wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy   
z dnia 28.09.1991 r. o lasach ( Dz.U. z 2023 r. poz. 1356 z poźn. zm.).

§ 2

1.Przedmiot dzierżawy wykorzystany będzie przez dzierżawcę wyłącznie na **cele ……………………………….. co jest zgodne z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

2.Rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości wymaga uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego i musi być zgodna z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami prawa- w tym wymogami prawa budowlanego.

3.Na przedmiocie dzierżawy znajdują się naniesienia budowlane trwale oraz nietrwale związane z gruntem, których właścicielem jest Wydzierżawiający. Wykaz obiektów budowlanych zawiera załącznik nr 2 do umowy.

4.Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania oznakowania granicy dzierżawionego gruntu własnym kosztem i staraniem.

§ 3

1.Przejęcie gruntu w dzierżawę nastąpi na podstawie protokołu przekazania-przejęcia sporządzonego przy udziale stron. Protokół przekazania-przejęcia stanowić będzie załącznik nr 3 do umowy.

2.Dzierżawca oświadcza, że znane mu jest miejsce położenia, granice i powierzchnia wydzierżawionego gruntu oraz stan gospodarczy przedmiotu dzierżawy na dzień podpisania umowy.

§ 4

1.Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:

**………………………… zł netto** (słownie złotych: ………………………….. złotych 00/100) powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

2.Stawkę czynszu ustalono na podstawie ………………………………….

3.Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz określony w ust. 1 na rachunek bankowy Wydzierżawiającegowykazany na fakturze w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.

4.Faktura będzie wystawiana do 15-go dnia każdego miesiąca.

5.Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie począwszy od 2025 roku, ze skutkiem na 1 stycznia każdego roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez prezesa GUS, bez konieczności zmiany umowy oraz odrębnego powiadamiania Dzierżawcy.

6.W przypadku wystąpienia deflacji czynsz nie ulega zmianie w stosunku do ostatnio płaconego.

7.Oprócz waloryzacji, o której mowa w ust. 5 Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu w uzasadnionych przypadkach z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 5

1.Dzierżawca zobowiązany jest do zawierania i utrzymania odrębnych umów na dostawy mediów niezbędnych do prowadzenia działalności oraz wywozu nieczystości stałych i płynnych przez podmioty uprawnione do świadczenia tego typu usług. Odbiór odpadów komunalnych musi odbywać się zgodnie z przepisami obowiązującymi w Gminie Kartuzy. Na każde żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia umów i innych dokumentów potwierdzających realizację obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim.

2.Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy i posadowionych na nim obiektów zgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi w tej mierze przepisami prawa, w tym budowlanego, przepisami z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami sanitarnymi i higienicznymi, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3.Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia wywozu nieczystości z przedmiotu dzierżawy, wyposażenia przedmiotu dzierżawy w, zgodny z obowiązującymi normami, sprzęt przeciwpożarowy, prowadzenia działalności w sposób wykluczający możliwość powstania zagrożenia pożarowego lub wystąpienia innych zagrożeń dla środowiska naturalnego, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym, zgodnym z obowiązującymi w tym zakresie normami, stanie sanitarnym i higienicznym.

4.Wszelkie prace polegające na przebudowie, rozbudowie i modernizacji obiektów budowlanych znajdujących się na gruncie oraz budowa nowych obiektów budowlanych wymaga uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego. Wyżej wymienione prace wykonywane będą każdorazowo przez Dzierżawcę na własny koszt i ryzyko, na podstawie projektu zaakceptowanego przez Wydzierżawiającego. Wszelkie prace w tym zakresie podejmowane będą z zachowaniem przepisów prawa -w tym wymogów prawa budowlanego. Dzierżawca ma obowiązek przedłożenia Wydzierżawiającemu prawomocnych decyzji właściwego organu budowalnego wraz z kopią prawomocnej dokumentacji projektowej, przed rozpoczęciem prac na gruncie.

5. Wszelkie koszty związane z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy obciążają wyłącznie Dzierżawcę.

6.Dzierżawca ponosił będzie nakłady eksploatacyjne na utrzymanie, konserwacje, naprawy i remonty obiektów budowlanych bez prawa żądania ich zwrotu od Wydzierżawiającego.

7.Likwidacja obiektów budowlanych znajdujących się na gruncie oraz innych środków trwałych z nimi związanych, wymaga uzyskania pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego, a koszty prowadzonych prac rozbiórkowych obciążają w całości Dzierżawcę. Prace rozbiórkowe prowadzone będą zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

8. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania okresowych przeglądów budynków i budowli zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 6

Dzierżawca nie ma prawa do oddawania przedmiotu dzierżawy w posiadanie zależne, w tym w szczególności w poddzierżawę osobom trzecim, ani też do bezpłatnego korzystania bez zgody Wydzierżawiającego wydanej na piśmie.

§ 7

1.Umowa zostaje zawarta na czas **określony …….. lat od dnia ……. 2024 roku do dnia ……..20… roku.**

2.Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu

wypowiedzenia w przypadku, gdy:

1. Dzierżawca zakończy prowadzenie działalności gospodarczej,
2. przedmiot Umowy będzie niezbędny Wydzierżawiającemu na cele prowadzenia gospodarki leśnej lub innych czynności związanych z działalnością Wydzierżawiającego,
3. przedmiot Umowy będzie podlegał reprywatyzacji,
4. przedmiot Umowy będzie podlegał wyłączeniu spod władztwa Wydzierżawiającego.

3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

§ 8

1.W przypadku zakończenia umowy dzierżawy z jakiejkolwiek przyczyny, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w terminie 30 dni w stanie niepogorszonym, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów na obiekty znajdujące się na gruncie, po naprawieniu ewentualnych szkód wyrządzonych w Przedmiocie Dzierżawy.

2.Zwrot nastąpi na podstawie protokołu zdawczo -odbiorczego sporządzonego przez strony.

§ 9

Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalega powyżej 30 dni z należnym czynszem dzierżawnym za jeden okres płatności, pomimo udzielenia mu dodatkowego 7 dniowego terminu na zapłatę zaległości, lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy w szczególności § 2, § 5, § 6, § 10, § 12 i § 13.

§ 10

Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących zasad i przepisów z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 11

1.Za wszelkie szkody mogące powstać w przedmiocie dzierżawy z winy Dzierżawcy odpowiada Dzierżawca płacąc równowartość strat po ustaleniu ich wysokości przez Wydzierżawiającego na podstawie protokołu sporządzonego przy udziale obu stron niniejszej umowy. W przypadku braku udziału Dzierżawcy w sporządzaniu protokołu, obowiązuje protokół jednostronnie sporządzony przez Wydzierżawiającego.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody osób trzecich, powstałe w związku z prowadzoną działalnością na terenie przedmiotu dzierżawy, jak również zaniechań Dzierżawcy.

3.Wydzierżawiający nie odpowiada wobec Dzierżawcy za szkody spowodowane siłami przyrody (np. upadkiem drzew, niestabilnością gruntu) oraz wynikające z działania siły wyższej.

4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku jakichkolwiek działań Dzierżawcy, osób zaproszonych lub przyjmowanych przez Dzierżawcę, ani osób, którymi Dzierżawca się posługuje.

§ 12

Dzierżawca ponosić będzie wszelkie zobowiązania i płatności związane z wykonywaniem działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy, w tym zobowiązany jest opłacać wszelkie podatki i opłaty od przedmiotu dzierżawy i obiektów budowlanych.

§ 13

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli w każdym czasie odnośnie przestrzegania warunków niniejszej umowy, a Dzierżawca jest zobligowany umożliwić Wydzierżawiającemu przeprowadzenie tej kontroli.

§ 14

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 5.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotowej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotu dzierżawy.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Integralną część umowy stanowią:

Załącznik nr 1 – wyrys z mapy gospodarczej

Załącznik nr 2 – wykaz obiektów budowlanych

Załącznik nr 3 – Protokół przekazania-przejęcia

**D Z I E R Ż A W C A :** **W Y D Z I E R Ż A W I A J Ą C Y :**