

Umowa dzierżawy Nr/SP/2023

zawarta w Węglińcu w dniu2023 r. pomiędzy:

1. Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Węglińiec z siedzibą w Węglińcu ul. Piłsudskiego 6 reprezentowanym przez:
 1. Nadleśniczego – Krzysztofa Króla
 2. Gł. Księgowego – Krzysztofa Lenkiewiczazwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**
a
2. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą
..... z siedzibą NIP, Regon
Adres do korespondencji
zwaną w treści umowy **Dzierżawcą**.

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie praw i obowiązków stron w zakresie dzierżawy nieruchomości gruntowej, na prowadzenie działalność o charakterze handlowym lub handlowo-usługowym.
2. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę stanowiącą własność Skarbu Państwa - Nadleśnictwo Węglińiec nieruchomość gruntową położoną w Leśnictwie Czerwona Woda: dz. ew. 1402, ob. ew. Wykroty oddz. 337 i o pow. 0,3800 ha Bp z przeznaczeniem na prowadzenie:
 - a) działalności gospodarczej z możliwością posadowienia przez dzierżawcę na swój koszt i ryzyko pawilonu nie związanego trwale z gruntem, oraz
 - b) parkingu.
2. Dzierżawione grunty oznaczono na mapie, która stanowi zał. nr 1 umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię dzierżawionego gruntu zna dokładnie.
4. Wydierżawiający oświadcza, że w dniu r. pismem nr uzyskał wymaganą ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672 z późn. zm.) zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na zawarcie niniejszej umowy.
5. Sposób wjazdu i wyjazdu z przedmiotu dzierżawy nie może naruszać bezpieczeństwa ruchu drogowego;
6. Sposób zagospodarowania przedmiotu dzierżawy wymaga uzgodnienia przez Dzierżawcę z Wydierżawiającym w zakresie:
 - a) bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) estetyki i jakości wykonania.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat tj. r.
2. Wydierżawiający **protokołem zdawczo – odbiorczym**, wg wzoru który stanowi załącznik nr 2 do umowy przekaże Dzierżawcy dzierżawiony grunt.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty zakończenia dzierżawy przywrócić dzierżawiony teren do stanu pierwotnego z dnia zawarcia umowy dzierżawy informując pisemnie Wydierżawiającego o gotowości do zdania przedmiotu dzierżawy. Wydierżawiający zobowiązuje się w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma do odbioru terenu **protokołem zdawczo – odbiorczym**, który stanowi załącznik nr 3 do umowy

§ 3.

1. Dzierżawca uprawniony jest do użytkowania terenu na cele działalności gospodarczej tj. prowadzenie
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania nieruchomości gruntowej w stanie nie pogorszonym.
3. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego oddać przedmiotu umowy osobie trzeciej w posiadanie zależne (najem, dzierżawa, użyczenie);
4. Dzierżawcę zobowiązuje się do zabezpieczenia przeciwpożarowego gruntu, obiektów i terenów leśnych bezpośrednio przylegających oraz do ochrony przyrody i ochrony środowiska.
5. Dzierżawcy nie wolno dokonywać uszkodzeń oraz wyrębu drzew i krzewów na dzierżawionym gruncie oraz przyległych gruntach do gruntu dzierżawionego, a posadowiony na gruncie pawilon nie może powodować żadnych ograniczeń w prowadzeniu gospodarki leśnej na gruntach sąsiednich.
6. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody i straty poniesione przez Wyzierżawiającego spowodowane działaniem Dzierżawcy.
7. Dzierżawca przejmuje na siebie odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe na skutek realizacji niniejszej umowy przez Dzierżawcę w tym w związku z prowadzoną działalnością handlową i usługową, a Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wypadki powstałe w związku z prowadzeniem działalności usługowo-handlowej na dzierżawionym gruncie

§ 4.

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia na dzierżawionym gruncie niezbędnych prac związanych z gospodarką leśną, czemu dzierżawca nie może przeciwdziałać ani temu się sprzeciwić.
2. Wyzierżawiający ma prawo wstępu i kontroli na dzierżawionym gruncie. Wszelkie uchybienia Dzierżawca winien usunąć i naprawić w terminie ustalonym przez Wyzierżawiającego.
3. Wyzierżawiający zwraca uwagę Dzierżawcy na zagrożenia występujące w lesie od wiatrolomów, pożarów, zwierzyny, osób trzecich itp. i uprzedza, że za ewentualne wypadki z tego tytułu oraz wszelkie szkody spowodowane przez czynniki od Wyzierżawiającego niezależne nie ponosi on odpowiedzialności.

§ 5.

Dzierżawca ma prawo na dzierżawionym terenie prowadzić naprawy lub konserwacje z tym, że wykonywanie prac ziemnych lub innych budowlanych na przedmiocie dzierżawy wymaga pisemnej zgody Nadleśniczego pod rygorem nieważności.

§ 6.

1. Miesięczną wartość czynszu dzierżawnego ustala się w kwocie zł netto (słownie: tysiąc siedemset zł). Wysokość czynszu została ustalona w drodze przetargu.
2. Do kwoty netto określonej w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązującej stawki w chwili wystawienia faktury
3. Podstawa zapłaty czynszu dzierżawnego będą wystawiane do dnia 10-go każdego miesiąca faktury VAT.
4. Uchybienie terminu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Oprócz czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia wszelkich należności z dzierżawionego obiektu jak podatki, opłaty i innych obowiązujących w dniu podpisania umowy jak i ustanowionych w okresie trwania umowy dzierżawnej, co

Wydzierżawiający w uzasadnionych przypadkach może kontrolować poprzez wezwanie Dzierżawcy do wyjaśnień.

6. Wysokość czynszu będzie podlegać co rocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS, co nie wymaga zmiany umowy.
7. Pierwsza waloryzacja nastąpi z mocą od 1 stycznia danego roku do końca pierwszego kwartału roku następującego po dacie zawarcia umowy.
8. Wydierżawiający zastrzega, iż niezależnie do wskaźników podstaw waloryzacji czynszu, czynsz dzierżawny w każdym kolejnym roku dzierżawy nie może być niższy niż w roku poprzednim, tj. jeśli nie powstanie obowiązek wyżki czynszu w danym roku dzierżawy na skutek waloryzacji nadal obowiązywać będzie czynsz w wysokości obowiązującej w roku poprzednim.

§ 7.

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z upływem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (miesiące kalendarzowe) z ważnych powodów.
2. Wydierżawiający rozwiąże umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - 1) narusza w istotny sposób postanowienia niniejszej umowy,
 - 2) zalega z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
 - 3) oddaje przedmiot dzierżawy osobie trzeciej w bezpłatne używanie lub poddzierżawę,
 - 4) zajmuje powierzchnię większą niż przewidziana umową.
 - 5) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy;
 - 6) wykonuje roboty ziemne oraz inne prace budowlane bez zgody Wydierżawiającego;
 - 7) organizacja wyjazdu z przedmiotu dzierżawy stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu drogowego i Dzierżawca pomimo wezwania ze strony Wydierżawiającego nie wprowadzi zmian tej organizacji z terminie 7 dni od dnia wezwania;
3. Dzierżawca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Wydierżawiający uniemożliwia mu korzystanie z terenu określonego umową dzierżawy.
4. Po wygaśnięciu umowy bądź wskutek jej rozwiązania, Dzierżawca obowiązany jest uporządkować teren zgodnie z § 2 ust. 3.
5. Zajmowanie przedmiotu dzierżawy po upływie terminu jej zdania Wydierżawiającemu zgodnie z § 2 ust. 3 umowy będzie skutkowało naliczeniem kary umownej w wysokości 500 (pięćset) zł za każdy dzień bezumownego korzystania.

§ 8.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia woli wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (Osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu, pod rygorem nieważności z wyłączeniem formy dokumentowej, z zastrzeżeniem § 6 ust 6.

§ 9

Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd rzeczowo i miejscowo właściwy dla siedziby Nadleśnictwa Węglińiec.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

§ 11.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wyzierżawiającego.

Wyzierżawiający

Dzierżawca

Nadleśniczy

Krzysztof Król

dr Ksawery Pietras
radca prawny