

UMOWA DZIERŻAWY nr SA.2217.30.2022

zawarta w dniu 2024 roku, w Tamie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Rajgród w Tamie 2, 19-206 Rajgród, NIP 7190002401, reprezentowanym przez Nadleśniczego Jacka Koniecznego, zwanym dalej Wydzierżawiającym

a

.....
.....
..... NIP.....,

zwanym dalej **Dzierżawcą,**

zwanymi dalej łącznie **Stronami,**

§1 przedmiot umowy

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest dzierżawa nieruchomości opisanej w § 2.
2. Na Przedmiocie dzierżawy znajduje się Stacja Paliw wraz z infrastrukturą będące własnością Wydzierżawiającego, które będą wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej.

§2 przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania zalesiony grunt o łącznej powierzchni 0,1303 ha, na którym znajduje się Stacja Paliw wraz z infrastrukturą będącą własnością wydzierżawiającego zwana dalej Przedmiotem Dzierżawy. Przedmiot Dzierżawy jest częścią nieruchomości położonej w Nadleśnictwie Rajgród, **leśnictwie Belda** oddział 13, pododdział k, obręb Woźnawieś, działka nr 13/7. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr LM1G/00008417/7. Zgodnie z treścią powyższej Księgi Wieczystej rodzajem użytku dla tej nieruchomości jest Bi- inne tereny zabudowane.
2. W/w nieruchomość nie została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Plan przedmiotu dzierżawy i budynków, o których mowa w ust. 1 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy
4. Stan przedmiotu dzierżawy(infrastruktura) zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym
5. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego wznosić na dzierżawionym terenie żadnych innych budynków i konstrukcji nie ujętych w załącznikach graficznych i protokołach przekazania.
6. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu dzierżawy pod kątem wykorzystania go zgodnie z umową.

§3 okres trwania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat tj. od dnia2024 r. do20... r.

2. Po upływie okresu określonego w §3 ust.1 , Umowa zostaje automatycznie przedłużona na kolejny okres 10 lat (tj. dor.), jeżeli Dzierżawca, nie później niż na 3 miesiące przed upływem okresu obowiązywania umowy tj. do dnia20.... r. złoży Wydzierżawiającemu na piśmie oświadczenie o woli kontynuowania dzierżawy przy czym czynsz za dzierżawę wzrośnie na podstawie przeprowadzonych negocjacji cenowych, natomiast pozostałe warunki umowy pozostaną bez zmian.
3. Na okoliczność, o której stanowi §3 ust.2 strony sporządzą na piśmie (po rygorze nieważności) stosowny aneks.

§4 czynsz

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczenia Wydzierżawiającemu czynszu dzierżawnego wynikającego ze stawki zaoferowanej przez dzierżawcę w pisemnym przetargu nieograniczonym z dn.....2024r. w wysokościnetto miesięcznie (słownie:⁰⁰/100) plus podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury.
2. Czynsz podlega corocznie waloryzacji o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez GUS, bez potrzeby wprowadzania w tym zakresie aneksu do umowy. W przypadku stwierdzenia, iż wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS nie następuje , czynsz pozostaje na dotychczasowym poziomie.
3. Czynsz dzierżawny płatny będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu, będą naliczone ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty czynszu rozumie się dzień wpływu środków na rachunek Wydzierżawiającego.
5. Czynsz za pierwszy miesiąc dzierżawy płatny jest w terminie 7 dni od zawarcia umowy.
6. Oprócz czynszu Dzierżawca będzie uiszczał opłatę za energię elektryczną oraz wodę zgodnie z wystawioną przez Wydzierżawiającego fakturą według wskazań podliczników w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości na rzecz właściwego urzędu gminy. W przypadku, gdyby Nadleśnictwo Rajgród zostało uznane podatnikiem podatku leśnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, z którego korzysta Dzierżawca strony przyjmują, iż kwota podatku netto (tj. bez podatku od towarów i usług) zostanie doliczona do kwoty należnego czynszu i nie będzie to uznane za zmianę warunków umowy wymagającą zgodnych oświadczeń woli jej stron, a wystawienie przez Wydzierżawiającego faktury będzie uznane za zgodne z umową.



§5 przekazanie Przedmiotu

Przedmiot dzierżawy przekazany zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu zawarcia niniejszej umowy. Protokół przekazania będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej umowy.


§6 zapewnienia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający oświadcza, że zarządza w imieniu Skarbu Państwa nieruchomością, będącą Przedmiotem umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest uprawniony do rozporządzania przedmiotem dzierżawy na cele wynikające z niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający oświadcza, że w stosunku do Przedmiotu dzierżawy na dzień podpisania niniejszej umowy nie zostało skierowane roszczenie reprivatyzacyjne.
4. Wydierżawiający oświadcza, że na dzień sporządzenia umowy nie dysponuje żadnymi dokumentami w tym w szczególności przeglądami technicznymi urządzeń oraz koncesjami dotyczącymi sprzedaży paliw w obrębie przedmiotu dzierżawy.

§7 zobowiązania Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego zawiadomienia Dzierżawcy, jeśli doręczone mu zostaną jakiegokolwiek zarządzenia, zawiadomienia lub decyzje dotyczące nieruchomości objętej umową.
2. Za ewentualne szkody powstałe w wyniku wiatrołomów, wywrotów lub innych szkód powstałych z powodu siły wyższej Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności.
3. Na terenie objętym umową Wydierżawiający będzie prowadził gospodarkę leśną wg zasad określonych w przepisach ustawy o lasach, w oparciu o plan urządzenia lasu. Wydierżawiający w ramach racjonalnej gospodarki leśnej może w każdym czasie, po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy dokonać niezbędnej wycinki drzew na terenie Przedmiotu Dzierżawy, biorąc jednak pod uwagę prowadzoną w nim działalność Dzierżawcy i dołoży wszelkich starań aby ewentualna wycinka drzew nie kolidowała z działalnością Dzierżawcy.

§8 uprawnienia Dzierżawcy

1. Dzierżawca jest uprawniony do używania Przedmiotu dzierżawy w celu prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 2. Każde odstępianie od niniejszych uzgodnień i poddzierżawienie Przedmiotu dzierżawy wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
 2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego wznosić na dzierżawionym terenie żadnych innych budynków i budowli nie ujętych w załącznikach graficznych i protokołach przekazania.
 3. Dzierżawca może dokonywać remontów i modernizacji budynków i urządzeń stacji wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego .
- 

4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo do zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy którego ten świadomie się zrzeka.

§9 obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca obowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz przestrzegania norm i wymogów Terenowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej na terenie objętym umową.
2. Dzierżawca jest odpowiedzialny za utrzymanie ładu i porządku na terenie przedmiotu dzierżawy i gruntach sąsiednich w związku z prowadzoną przez siebie działalnością oraz niezwłocznego zawarcia umów z przedsiębiorstwami zajmującymi się wywozem nieczystości.
3. Dzierżawca jest odpowiedzialny materialnie w stosunku do Wydierżawiającego za wszelkie szkody w poszyciu, runie leśnym i drzewostanie wyrządzone przez personel lub klientów Stacji na terenie Przedmiotu dzierżawy i gruntach sąsiednich
4. Dzierżawca nie ma prawa wycinki żadnych drzew z zastrzeżeniem §9 pkt 10 i krzewów na terenie objętym umową, jak i na terenie przynależnym.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności ustawy: o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie środowiska i zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków z nich wynikających.
6. Dzierżawca jest obowiązany do ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy (np. koszty energii elektrycznej, wody, wywozu i odprowadzania nieczystości oraz śmieci);
7. Dzierżawca zobowiązuje się na czas trwania Umowy do zawarcia polisy OC z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej na terenie przedmiotu Dzierżawy na kwotę zł Dzierżawca jest obowiązany przedłożyć Wydierżawiającemu kopię umowy ubezpieczenia OC (polisy) w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, a następnie odnawiać ubezpieczenie przez cały okres trwania Umowy, przekazując Wydierżawiającemu każdorazowo, co najmniej na 7 dni przed upływem okresu, na jaki została zawarta umowa ubezpieczenia, kopię umowy ubezpieczenia (polisy) na kolejny okres.
8. Dzierżawca **przy zawarciu** niniejszej Umowy wpłaci na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego kaucję gwarancyjną w wysokości 6 miesięcznego czynszu, której przeznaczeniem jest zabezpieczenie prawidłowej realizacji umowy przez Dzierżawcę. Kaucja gwarancyjna będzie przechowywana na oprocentowanym rachunku bankowym i zwrócona zostanie Dzierżawcy wraz z naliczonymi przez bank odsetkami w terminie 30 dni od dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, potwierdzającego kompleksowe i całkowite rozliczenie Stron z tytułu zakończenia umowy dzierżawy.
9. Z kaucji gwarancyjnej Wydierżawiający ma prawo pokryć następujące należności:
 - a. Zaległy czynsz dzierżawny i inne opłaty do ponoszenia których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie przepisów prawa lub postanowień niniejszej Umowy.

- b. Inne bezsporne należności wynikające z realizacji Umowy, a w szczególności wynikające z § 11 umowy.
10. W przypadku stwierdzenia przez dzierżawcę drzew niebezpiecznych, których wycinka grozi uszkodzeniem mienia dokona on wycięcia tych drzew na własny koszt za zgodą i w porozumieniu z wydzierżawiającym. Drewno pochodzące z tej wycinki pozostanie własnością wydzierżawiającego.
11. Wszelkie pozwolenia i dokumenty niezbędne do prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu stacji paliw Dzierżawca musi uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt.

§10 rozwiązanie Umowy

1. W przypadku zwłoki w zapłacie przez Dzierżawcę należnego czynszu wynoszącej co najmniej sześć miesięcy, Wydzierżawiający udzieli pisemnie Dzierżawcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu na dokonanie zaległych płatności. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu Wydzierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy w sposób rażąco odbiegający od postanowień niniejszej umowy, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do wykonania Umowy zgodnie z jej treścią, wskazując naruszenia i wyznaczając dodatkowy jednomiesięczny termin do ich usunięcia. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Wydzierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia gruntów na cele reprivatyzacji lub cele militarne.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego w trybie natychmiastowym w przypadku gdy w rażący sposób zaniedbuje on swoje obowiązki w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa oraz utrzymania urządzeń służących bezpieczeństwu.
5. Rozwiązanie niniejszej Umowy w przypadkach określonych w ust. 1 - 4 zostanie dokonane na piśmie i stanie się skuteczne w dniu jego doręczenia drugiej stronie.

§11 zwrot Przedmiotu dzierżawy

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 180 dni.
2. Za każdy miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odszkodowanie w kwocie liczonej od podstawy 150% ostatnio płaconego czynszu, proporcjonalnie 1/12 za każdy miesiąc.
3. Okres od momentu rozwiązania umowy do usunięcia ewentualnych naniesień, o którym mowa w §11 pkt 5 będzie uznany jako przypadek opisany w §11 pkt 2
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie nieprzekraczającym 180 dni, do usunięcia z dzierżawionego terenu własnym staraniem i na własny koszt - bez prawa do żadnego odszkodowania, wszelkich budynków i budowli wraz z wyposażeniem oraz innej infrastruktury powstałej w trakcie trwania umowy.

5. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 4 Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do ich rozbiórki i usunięcia wszelkich powstałych w trakcie trwania niniejszej umowy naniesień na koszt Dzierżawcy.
6. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy, budynki i budowle i infrastruktura, o których mowa w ust.4, mogą przejść nieodpłatnie na własność Wyzierżawiającego, jeśli obie strony niniejszej umowy wyrażą taką wolę na piśmie.
7. W przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się przekazać bezpłatnie Wyzierżawiającemu wszelką dokumentację techniczną, atesty i zezwolenia dotyczące stacji benzynowej wytworzone lub otrzymane w okresie trwania niniejszej umowy.
8. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, wstrzymania lub zaprzestania działalności stacji paliw Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie na własny koszt zabezpieczyć przedmiot dzierżawy poprzez wypompowanie paliw ze zbiorników oraz dokonania wszelkich czynności wymaganych przepisami zmierzających do zapobiegania wystąpienia pożaru lub wybuchu nieużywanych urządzeń. Odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia będące skutkiem zaniechania bądź zaniedbania tych czynności ponosi wyłącznie dzierżawca.

§12 zawiadomienia

1. Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy:

Wyzierżawiający: Nadleśnictwo Rajgród w Tamie 2, 19-206 Rajgród.

Dzierżawca :

2. Faktury wystawiane na Dzierżawcę przesyłane będą na adres:

.....

3. W przypadku zmiany adresów wskazanych w ust. 1 i 2, Strony zobowiązane są w terminie 7 (siedmiu) dni powiadomić drugą Stronę o nowym adresie. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia po jego doręczeniu drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, korespondencja dostarczona na poprzedni adres będzie uznana za skutecznie doręczoną.

§13 postanowienia końcowe

1. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa obowiązuje w oparciu o zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku wyrażonej pismem Zn. spr.: z dnia

5. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
6. Dzierżawca ma zapewniony dostęp do przedmiotu dzierżawy z drogi publicznej.

§14 RODO

Na podstawie art. 13 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), zwanego „RODO”, *Nadleśnictwo* informuje, iż:

1. Administratorem danych osobowych jest **Nadleśnictwo Rajgród Tama 2, 19-206 Rajgród**, zwany dalej Administratorem, tel.: 86 273 33 10, e-mail: rajgrod@bialystok.lasy.gov.pl
2. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych proszę kontaktować się pod adresem e-mail lub telefonem wskazanym w pkt 1.
3. Celem przetwarzania danych jest realizacja i wykonanie umowy cywilnoprawnej.
4. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) RODO – przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy lub do podjęcia działań przed zawarciem umowy.
5. Administrator może przetwarzać dane osobowe jako prawnie uzasadnione interesy realizowane przez Administratora o ile prawnie uzasadniony interes wystąpi.
6. Dane osobowe mogą zostać ujawnione jednostkom organizacyjnym PGL Lasy Państwowe, dostawcom usług prawnych i doradczych w dochodzeniu należnych roszczeń (w szczególności kancelariom prawnym), dostawcom usług informatycznych, podmiotom, z którymi administrator będzie współpracował w ramach umów cywilnoprawnych.
7. Dane osobowe nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy lub organizacji międzynarodowej.
8. Masz prawo do:
 - 1) dostępu do treści swoich danych oraz otrzymania ich kopii (art. 15 RODO),
 - 2) sprostowania danych (art. 16. RODO),
 - 3) usunięcia danych (art. 17 RODO),
 - 4) ograniczenia przetwarzania danych (art. 18 RODO),
 - 5) przenoszenia danych (art. 20 RODO),
 - 6) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych (art. 21 RODO),
 - 7) niepodlegania decyzjom podjętym w warunkach zautomatyzowanego przetwarzania danych, w tym profilowania (art. 22 RODO).
9. wniesienia skargi do organu nadzorczego (Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa) nadzorującego zgodność przetwarzania danych z odpowiednimi przepisami .
10. Administrator ma obowiązek przechowywać dane osobowe nie dłużej niż przez okres wynikający z Zarządzenia 74 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie jednolitego rzeczowego wykazu akt Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.
11. Podanie danych osobowych jest wymogiem umownym lub warunkiem zawarcia umowy. Osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania. Konsekwencją niepodania danych osobowych może skutkować brakiem zawarcia i wykonanie umowy cywilnoprawnej.

12. Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym o profilowaniu.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Załączniki:

1. Załącznik graficzny
2. Protokół przekazania

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
dn Adam Rabinowicki

Adwokat

Adam Rabinowicki