

UMOWA Dzierżawy

Zawarta w dniu w Miękinii pomiędzy
**Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym, Lasy Państwowe,
Nadleśnictwo Miękinia**

z siedzibą w Miękinii, przy ul. Sportowej 2, 55-330 Miękinia
reprezentowanym przez:

1. Nadleśniczego -
 2. Głównego Księgowego -
- zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”

.....
.....
reprezentowanym przez:

.....
.....
zwanego w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”.

§ 1 Przedmiot umowy

1. W oparciu o art. 39 ustawy z dnia 28. września 1991 roku o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1463) oraz zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu....., Wydierżawiający wydierżawia dzierżawcy grunt- parking położony w obrębie ewidencyjnym Ślęża gm. Sobótka na części działki ew. nr 108/1 (oddział 108 c leśnictwo Tapadło, obręb leśny Sobótka) o łącznej pow. 0,58 ha, z przeznaczeniem na prowadzenie i utrzymanie parkingu. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w zarządzie Lasów Państwowych - Nadleśnictwo Miękinia.
2. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia do dnia.....
3. Z upływem terminu określonego w ust.2, umowa dzierżawy wygasa i nie może zostać przedłużona w sposób dorozumiany.
4. Lokalizację wydierżawianego gruntu wskreślono na kopii mapy gospodarczej, stanowiącej załącznik 1 do niniejszej umowy.
5. Koncepcja zagospodarowania zgodnie ze złożoną ofertą, będącą integralną częścią umowy.
6. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot umowy protokołem zdawczo-odbiorczym załącznik 2.

§ 2 Czynsz i inne obciążenia

1. Roczny czynsz dzierżawny wynika z postępowania przetargowego i ustalony został w wysokości.....netto (słownie:.....). Do opłaty doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry, w terminie do 31 marca każdego roku, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury. Czynsz płatny będzie

przelewem na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze przez Wydzierżawiającego.

3. Czynsz dzierżawny za rok 2023 zostanie obliczony proporcjonalnie za okres od pierwszego dnia podpisania umowy do końca roku kalendarzowego i płatny będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na numer konta wskazany w fakturze przez Wydzierżawiającego
4. Stawka czynszu będzie waloryzowana przez Nadleśnictwo raz w roku, począwszy od roku 2024, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu nastąpi poprzez umieszczenie informacji na fakturze, obejmującej czynsz w zmienionej wysokości, bez konieczności zmiany umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą lub drogą elektroniczną, po podpisaniu porozumienia o fakturze elektronicznej.
6. Uchybienie terminu określonego w ust. 2 oraz w ust. 3 spowoduje naliczenie odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej za opóźnienia w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydzierżawiającego.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Dzierżawca zobowiązany jest (obok odsetek o których mowa w ust. 6) do zapłaty Wydzierżawiającemu bez konieczności wzywania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernych opóźnień w transakcjach handlowych.
8. Za dzień dokonania płatności przez Dzierżawcę będzie uważany dzień wpływu środków na rachunek Wydzierżawiającego.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z wydzierżawieniem gruntu, a w szczególności należnych podatków.

§ 3 Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową i jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom terenu.
3. Dzierżawca może, na własny koszt, na Wydzierżawianym gruncie postawić „stróżówkę” nietrwale związaną z gruntem, którą po okresie dzierżawy zdemontuje.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do bieżącego utrzymania wydzierżawionego parkingu i naprawy nawierzchni związanych z jego eksploatacją.
5. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o czystość i estetykę na wydzierżawionym gruncie w tym koszenia i sprzątania śmieci.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do zimowego utrzymania parkingu: w tym regularnego odśnieżania i zabezpieczania przed poślizgiem parkujących aut.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym regularnego opróżniania, utrzymywania czystości na parkingu i w otoczeniu Wydzierżawianej powierzchni.
8. Bieżące odpady składowane w szczelnym kontenerze będą usuwane regularnie na koszt dzierżawcy. Umowę na wywóz odpadów z kontenera zostanie dostarczona do nadleśnictwa w terminie 14 dni od podpisania umowy. Posadowienie kontenera w miejscu wskazanym przez wydzierżawiającego.
9. Dzierżawca na wydzierżawionym gruncie postawi minimum dwie kabiny sanitarne typu TOI TOI (w tym jedna dla osób niepełnosprawnych), oraz zapewni stałe utrzymanie czystości kabin. W zamian za dostęp do kabin Dzierżawca może pobierać opłaty za korzystanie z TOI TOI. Lokalizacja kabiny w uzgodnieniu z nadleśniczym. Umowa na obsługę kabin zostanie dostarczona do nadleśnictwa w terminie 14 dni od podpisania umowy.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na Wydzierżawianej nieruchomości i nieruchomościach przyległych – przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ustawy o odpadach oraz innych przepisów, obowiązujących w Lasach Państwowych.
11. Dzierżawca obowiązany jest zabezpieczyć swoje mienie na własny koszt i własnym staraniem, a także ubezpieczyć w zakresie, w jakim uzna to za stosowne
12. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a w szczególności dokonywać budowy urządzeń trwale związanych z gruntem.
13. Dzierżawcy nie wolno składować jakichkolwiek odpadów na Wydzierżawianym gruncie.
14. Wydzierżawiany grunt nie może być, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, używany ani oddany w najem lub dzierżawę osobom trzecim.
15. Dzierżawca ubezpieczy się od skutków prowadzonej działalności.

§ 4 Uprawnienia i obowiązki Wydzierżawiającego

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo doraźnej kontroli w zakresie przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy, celem kontroli osobie wskazanej przez Wydzierżawiającego.
3. Maksymalna stawka nie może być większa niż za cały dzień postoju 1 auta wynikająca z oferty z postępowania przetargowego, zaproponowana przez dzierżawcę.
4. Wydzierżawiający w porozumieniu z dzierżawcą zastrzega sobie prawo do czasowego postoju aut (związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej- wywozem drewną) na wydzierżawionym parkingu.
5. Wydzierżawiający uprawniony jest do podania danych kontaktowych nadleśnictwa jak również dzierżawcy w razie składania uwag co do funkcjonowania parkingu.

§ 5 Rozwiązanie umowy

1. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- nieuiszczenia opłaty w terminie określonym w § 2 pkt. 2 i 3, a zwłoka przekracza 1 miesiąc od terminu określonego w § 2 pkt.2 i 3, strony ustalają, że pisemne wyznaczenie Dzierżawcy dodatkowego terminu zapłaty zaległych należności nie jest wymagane,
 - oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub użyczenie, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wydierżawiającego,
 - używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - nieprzestrzegania zapisów umowy.
2. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz do demontażu wszelkich urządzeń, stanowiących własność Dzierżawcy, we własnym zakresie i na własny koszt. Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu stosunku dzierżawy Wydierżawiający nie zwróci Dzierżawcy kosztów związanych z posadowieniem urządzeń oraz kosztów dokonanych przeróbek i adaptacji, ulepszeń i jakichkolwiek innych zmian w przedmiocie dzierżawy, a także rozbiórki.
 3. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
 4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy w wyniku wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji, o ile realizacja tych przepisów będzie wymagała rozwiązania umowy.

§ 6 Kary umowne

1. Naruszenie przez Dzierżawcę któregokolwiek ze zobowiązań określonych w § 3 niniejszej umowy będzie rodzić po jego stronie obowiązek zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej, w wysokości 5% czynszu netto określonego w § 2 umowy, za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania lub każdy przypadek nieprzestrzegania warunków umowy po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do prawidłowego wykonywania obowiązków umownych i przestrzegania warunków umowy.

§ 7 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej. Zmiany umowy będą dokonywane w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Koszt zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody w nieruchomości powstałe w wyniku działania sił przyrody lub innych, niezawinionych przez Wydierżawiającego, w tym wynikających ze stanu technicznego innych obiektów.
6. Za ewentualne szkody, jakie mogą być wyrządzone wobec Dzierżawcy i osób trzecich na gruntach Wydierżawiającego, będących przedmiotem umowy, odpowiada Dzierżawca, który jest zobowiązany do ich naprawienia w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.

- Oszacowanie szkód zostanie określone w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy Dzierżawca uchylać się będzie od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu.
7. Wykonanie w/w prac uznaje się za zakończone po pisemnym potwierdzeniu przez Dzierżawcę na protokole odbioru terenu dzierżawy.
 8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza w skali 1: 2 500
2. Protokół przekazania przedmiotu dzierżawy,

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

Miejsce pieczęci

ADWOKAT
Daria Klich-Przybylska
0509 831 737