

UMOWA DZIERŻAWY nr

Zawarta w dniu 2025 r. w pomiędzy

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Miękinia z siedzibą w Miękini przy ul. Sportowej 2, 55-330 Miękinia, NIP: 913-00-04-320, REGON 931024014

zwanym w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

Waldemara Zarembe – Nadleśniczego

przy kontrasygnacie Sylwii Kosowskiej – Głównego Księgowego,

a

.....,

Reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”; została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. W oparciu o art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach [tj. z dnia 21 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 530)], zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu zn. spr. ZL.2217.1.153.2024 z dnia 19.08.2024 r., uzupełnioną pismem zn. spr. DZ.2217.65.2024 z dnia 9 grudnia 2024 r., Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy grunt stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Miękinia, położony w granicach następującej działki:

lp	powiat	gmina	obręb	dz. ew.	użytek	leśnictwo	oddz.	powierzchnia [ha]
1	wrocławski	Sobótka	Ślęża	60/1	Ti	Tąpadła	60h	0,0010

w celu prowadzenia działalności handlowo-usługowej na przenośnych stoiskach z wyłączeniem prowadzenia działalności gastronomicznej.

2. Lokalizacja dzierżawionych gruntów została wkreślona na wyrysie z mapy gospodarczej Nadleśnictwa, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot umowy protokołem, który stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że miejsce, położenie, granice i powierzchnia wydierżawionych gruntów oraz ich stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń do Wydierżawiającego.
5. Umowę zawarto na czas określony do dnia 31.12.2025, począwszy od dnia podpisania.
6. Z upływem terminu określonego w ust. 5, umowa dzierżawy wygasa i nie może zostać przedłużona w sposób dorozumiany.

§ 2

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu za dzierżawiony grunt czynsz w wysokości.....zł netto za okres trwania umowy. Do czynszu doliczony zostanie podatek VAT w wysokości ustawowej. Czynsz dzierżawny został ustalony w drodze postępowania przetargowego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu dzierżawnego z góry, przelewem na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze przez Wydierżawiającego, w terminie 14 dni od otrzymania faktury wystawionej przez Wydierżawiającego.

3. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu dzierżawnego żadnych kwot z tytułu roszczeń wobec wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą lub drogą elektroniczną, po podpisaniu porozumienia o fakturze elektronicznej.
5. Uchybienie terminu określonego w ust. 2 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.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Dzierżawca zobowiązany jest (obok odsetek o których mowa w ust. 5) do zapłaty Wydzierżawiającemu bez konieczności wzywania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z wydzierżawieniem gruntu, a w szczególności należnych podatków.

§ 3

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 jest zobowiązany do uzyskania wszelkich prawem wymaganych zgód i pozwoleń związanych z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności na wydzierżawianym terenie.
4. Dzierżawca obowiązany jest na okres trwania umowy dzierżawy zabezpieczyć przedmiot dzierżawy i swoje mienie na własny koszt i własnym staraniem, a także ubezpieczyć przedmiot dzierżawy w zakresie, w jakim uzna to za stosowne.
5. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wznosić na dzierżawionych gruntach budynków, budowli i innych obiektów.
6. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a w szczególności dokonywać budowy urządzeń trwale związanych z gruntem.
7. Dzierżawca nie może przelewać w całości lub części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w szczególności nie może oddać dzierżawionej nieruchomości do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę bez zgody Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o estetykę stoiska i solidarnego wspólnie z innymi Dzierżawcami utrzymywania czystości terenu na całym parkingu, części rekreacyjnej Polany Tapadła i wokół kontenera na odpady.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do wystawienia obręczy na worki na odpady które będzie regularnie wynosił w celu zapewnienia czystości. Obręcze na worki będą umieszczone przy stoisku oraz minimum jedna na Polanie Tapadła. Dzierżawca sam lub solidarnie z innymi Dzierżawcami, zamówi kontener na składowanie worków z odpadami i zapewni regularny wywóz odpadów
10. Dzierżawca zobowiązany jest do gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym regularnego opróżniania, utrzymywania czystości na Polanie Tapadła i w otoczeniu Wydzierżawianej powierzchni.
11. Bieżące odpady składowane w szczelnym kontenerze będą usuwane regularnie na koszt dzierżawcy/dzierżawców. Umowę na wywóz odpadów z kontenera zostanie dostarczona do nadleśnictwa w terminie 14 dni od podpisania umowy. Posadowienie kontenera w miejscu wskazanym przez wydzierżawiającego.
12. Dzierżawca/dzierżawcy wyposaży/ą się w toaletę przenośną na własne potrzeby i własny koszt według własnego uznania. Lokalizacja kabiny w uzgodnieniu z nadleśniczym.

13. 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.
14. Wybór stanowiska do prowadzenia działalności przez Dzierżawców odbędzie się na zasadzie pierwszeństwa wyboru według kolejności uzyskanych punktów w ofertach.
15. Dzierżawcy zabrania się blokowania przejezdności dróg dojazdowych do przedmiotu umowy.
16. **Wszystkie w/w warunki należy spełnić pod bezpośrednim nadzorem miejscowego leśniczego Leśnictwo Tapadła (kom. 664921919).**

§ 4

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za:
 - a. Ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej lub leśnej przez Wydzierżawiającego oraz z innych przyczyn, np. pożary, wiatrowały, osoby trzecie, itp.;
 - b. Ewentualne wypadki powstałe w związku z użytkowaniem gruntu opisanego w § 1 ust 1.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości w związku z działalnością Dzierżawcy.
3. Oszacowanie szkód zostanie określone w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy Dzierżawca uchylać się będzie od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydzierżawiający uprawniony będzie do sporządzenia protokołu jednostronnie i dochodzenia od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie tego jednostronnego protokołu.
4. Wykonanie w/w prac uznaje się za zakończone po pisemnym potwierdzeniu tego faktu przez Wydzierżawiającego na protokole.
5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działalnością w przedmiocie umowy.

§ 5

Wydzierżawiającemu służy prawo w każdym czasie przeprowadzenia kontroli realizacji zobowiązań wynikających z umowy dzierżawionych gruntów lub monitorowania stanu nieruchomości.

§ 6

1. W przypadku niedotrzymania któregośkolwiek z warunków umowy dopuszcza się jej rozwiązanie z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Umowa dzierżawy może ulegać rozwiązaniu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę któregośkolwiek z warunków umowy, zalegania z zapłatą czynszu ponad miesiąc od terminu określonego w § 2 pkt.2, strony ustalają dodatkowo, że pisemne wyznaczenie Dzierżawcy dodatkowego terminu zapłaty zaległych należności nie jest wymagane lub w przypadku zaistnienia okoliczności, wynikających z przepisów o reprivatyzacji, jeżeli taka konieczność będzie wynikać z wprowadzenia powyższych przepisów.
3. Strony umowy dopuszczają możliwość rozwiązania umowy na zasadzie porozumienia stron.
4. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę zwiększające wartość lub użyteczność przedmiotu umowy jak i naprawy związane z właściwym zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy należące do obowiązków Dzierżawcy, obciążają Dzierżawcę bez prawa do zwrotu od Wydzierżawiającego poniesionych nakładów i wydatków. Dodatkowo, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek utracone korzyści, które Dzierżawca mógłby ponieść w wyniku dokonania tych nakładów.

5. Naruszenie przez Dzierżawcę stanu posiadania gruntów przyległych do przedmiotu umowy powoduje rozwiązanie z Dzierżawcą umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Dzierżawcy oraz czyni go odpowiedzialnym prawnie i materialnie za wynikłe z tego tytułu szkody.
6. Zwrot przedmiotu umowy na rzecz Wydierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez strony lub upoważnionych przedstawicieli stron w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, jednak nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
7. W przypadku odmowy przez Dzierżawcę współudziału w spisaniu protokołu opisanego w ust. 5 będzie on sporządzony jednostronnie przez komisję Wydierżawiającego i będzie miał moc protokołu dwustronnego.
8. W przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu części czynszu zapłaconego/należnego za dany rok.

§ 7

1. Naruszenie przez Dzierżawcę któregośkolwiek ze zobowiązań określonych w § 3 niniejszej umowy będzie rodzić po jego stronie obowiązek zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej, w wysokości 10% 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.
2. Po rozwiązaniu umowy, jeżeli nie doszło do protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy, za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości stanowiącej 2/12 rocznej stawki czynszu określonej w § 2 ust. 1.

§ 8

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. Wszelkie ewentualne opłaty od niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.
3. Strony zgodnie wskazują, że zobowiązują się do bezzwłocznego informowania o każdej zmianie swojego adresu. Oświadczenie przesłane na wskazany przez stronę adres przyjmuje się za skutecznie doręczone najpóźniej w 14 dniu od dnia nadania przesyłki listem poleconym u operatora pocztowego, bez względu na fakt czy strona odbierze przesyłkę. Zwróconą przez operatora pocztowego przesyłkę dołącza się do akt sprawy, przyjmując ją za skutecznie doręczoną.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
6. Wszystkie załączniki opisane w § 10 umowy, stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 9

Umowę spisano w dwóch, jednobrzmiących egzemplarzach, z których otrzymują:

1. Nadleśnictwo Miękinia – 1 egz.,
2. – 1 egz.,

§ 10

Załączniki:

1. Mapa o treści gospodarczej z lokalizacją dzierżawionego gruntu,
2. Protokół zdawczo-odbiorczy,
3. Klauzula Informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

ADWOKAT
Daria Klik-Przybylska