

Umowa nr

Zn. spr.:

zawarta w dniur. w Gdyni, pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Gdańsk z siedzibą w Gdyni, ul. Morska 200, 81-006 Gdynia, NIP 5860016285, Regon 190036803, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego –

Głównego Księgowego –

zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a

.....NIP:.....

REGON....., KRS.....

zwaną w treści umowy „Dzierżawcą”

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, zgodnie z poniższą tabelą o łącznej powierzchni **36 m²**.

Lp.	Leśnictwo	Adres leśny	Identyfikator działki	Nr ks wiecz	Obr. ewid.	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia dzierżawy	Użytek ewidencyjny	Rodz. pow.
1	Sobieszewo	15-03-2-20-167 -h -00	226101_1.0139.167/6	GD1G/00083 835/0	0139 Górk Wschodnie	167/6	36	Ls	D-STAN

2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy grunty opisane wyżej w granicach oznaczonych na wyrzysie z mapy gospodarczej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora RDLP w Gdańsku wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. 2025 r. poz. 567) w piśmie z dnia 28.01.2021 r., znak ZS.2217.1.3.2021.

4. Przejęcie w dzierżawę nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez strony, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.

5. Dzierżawcy znany jest stan faktyczny Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi on do niego zastrzeżeń.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy z przeznaczeniem na prowadzenie **wyłącznie działalności gastronomicznej** służącej obsłudze ruchu turystycznego.
2. Dzierżawca uprawniony jest do posadowienia na Przedmiocie Dzierżawy sezonowych, mobilnych obiektów kubaturowych, **nietrwale związanych z gruntem**.
W szczególności dopuszcza się:
 - a) pojazdy i przyczepy gastronomiczne (np. typu food truck);
 - b) rowery gastronomiczne oraz mobilne wózki gastronomiczne;
 - c) kioski gastronomiczne o lekkiej konstrukcji, prefabrykowane, możliwe do usunięcia w całości bez naruszania podłoża.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. na terenie Przedmiotu Dzierżawy dopuszcza się posadowienie **maksymalnie dwóch obiektów**;
 - b. powierzchnia całkowita pojedynczego obiektu (liczona po obrysie zewnętrznym wraz z elementami stałymi, takimi jak lady, okapy, zadaszzenia) nie może przekraczać **30 m²**;
 - c. łączna suma powierzchni wszystkich obiektów oraz infrastruktury towarzyszącej nie może przekroczyć całkowitej powierzchni dzierżawy, tj. **36 m²**.
4. Obiekty mogą znajdować się na terenie Przedmiotu Dzierżawy przez okres nie dłuższy niż **120 dni** w każdym roku kalendarzowym. Po upływie tego terminu Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia obiektów z terenu Nadleśnictwa, niezależnie od faktu obowiązywania niniejszej umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo powiadomić Wydierżawiającego drogą elektroniczną na adres e-mail: gdansk@gdansk.lasy.gov.pl o fakcie posadowienia obiektu na gruncie oraz o fakcie jego całkowitego usunięcia – w terminie do 3 dni roboczych od zaistnienia zdarzenia. Zgłoszenie to stanowi podstawę do weryfikacji okresu, o którym mowa w ust. 4.
6. Zabrania się wykonywania fundamentów oraz jakichkolwiek trwałych prac budowlanych naruszających strukturę gruntu. Wszystkie obiekty muszą zachować pełną mobilność, umożliwiającą ich niezwłoczny demontaż lub odjechanie z terenu bez użycia ciężkiego sprzętu naruszającego podłoże.

7. Wdzierżawiający nie zapewnia dostępu do żadnych mediów (energia elektryczna, woda, kanalizacja). Dzierżawca zapewni zasilanie obiektów oraz dostawy wody i odbiór nieczystości we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi i przeciwpożarowymi.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń oraz uzyskania niezbędnych pozwoleń przed rozpoczęciem działalności.
9. Estetyka obiektów musi być dostosowana do charakteru turystycznego lokalizacji. Zabrania się umieszczania na obiektach oraz w ich otoczeniu reklam niezwiązanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością, a także przytwierdzania jakichkolwiek elementów do drzew.
10. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za spełnienie wszystkich wymogów, w tym wymogów technicznych, przeciwpożarowych i sanitarno-higienicznych w określeniu do obiektów zlokalizowanych na przedmiocie dzierżawy, określonych w aktualnie obowiązującym prawie, spoczywa w całości na Dzierżawcy.
11. Dzierżawca odpowiada za czystość dzierżawionego terenu oraz o przylegające do niego bezpośrednio sąsiedztwo łącznie z wywozem śmieci na własny koszt.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) dbałości o grunt,
 - b) bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
 - c) bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarnych ze szczególnym uwzględnieniem ładu, porządku i czystości na dzierżawionym terenie,
 - d) do ponoszenia wszelkich kosztów wynikających z eksploatacji nieruchomości,
 - e) do uiszczania opłat bezpośrednio do dostawców mediów
 - f) ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatków oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem,
 - g) informowania Wdzierżawiającego o zmianie adresu pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną przesyłką poleconą pod adres znany Wdzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy,
 - h) przestrzegania pozostałych ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz używanie przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków w nich zawartych,
 - i) ponoszenia pełnej odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone na osobach i majątku osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
13. Wszelkie zmiany na gruncie oraz naniesienia wymagają pisemnej zgody Wdzierżawiającego.

14. Z chwilą zakończenia stosunku dzierżawy dzierżawca usunie wszystkie posadowione przez siebie obiekty, a w razie zaniedbania tego obowiązku obiekty te zostaną usunięte przez Wydierżawiającego na jego koszt, bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądowego.
15. Za wszelkie szkody powstałe na Przedmiocie Dzierżawy z winy Dzierżawcy (pożary, uszkodzenia drzew itp.) odpowiada Dzierżawca i ponosi za nie odpowiedzialność materialną. Podstawą do oszacowania szkód będzie protokół sporządzony przy udziale stron.
16. Wydierżawiający nie odpowiada wobec Dzierżawcy za szkody spowodowane działaniem osób trzecich lub siłą wyższą.

§ 3

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości **zł netto** (słownie: złotych .../100) powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto BNP Paribas SA Oddział w Gdańsku nr 02 2030 0045 1110 0000 0013 7130.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2), Wydierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. (Dz. U. z 2022 r. poz. 893).
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności w terminie o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca będzie zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 3) do zapłaty Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty wynikającej z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
5. Czynsz dzierżawy podlegać będzie waloryzacji od 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok ogłaszany przez prezesa GUS począwszy od **2027 r.**

6. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 5, Wydierżawiający może podwyższyć wysokość czynszu w drodze wypowiedzenia, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. Czynsz dzierżawny naliczany jest od dnia podpisania umowy.
8. Czynsz dzierżawny za niepełny rok zostanie obliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy od dnia podpisania umowy i płatny będzie w terminie, o którym mowa w ust. 2.

§ 4

Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. począwszy od dnia podpisania umowy do dnia
2. Dzierżawca jest uprawniony do utrzymywania obiektów na Przedmiocie Dzierżawy przez okres nie dłuższy niż **120 dni w każdym roku kalendarzowym**. Po upływie tego terminu Dzierżawca jest zobowiązany do ich usunięcia, mimo trwania samej umowy dzierżawy.
3. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
 1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a. wykorzystuje przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności naruszając postanowienia § 4 dotyczące celu dzierżawy;
 - b. Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego, jeżeli nie ureguluje należności w terminie określonym w § 3 ust. 5 niniejszej umowy. Przez zwłokę uprawniającą do rozwiązania umowy rozumie się brak wpłaty pełnej kwoty czynszu po upływie dodatkowego 14-dniowego terminu, liczonego od dnia doręczenia Dzierżawcy ostatecznego wezwania do zapłaty;
 - c. naruszy inne istotne postanowienia niniejszej umowy.
 2. Dzierżawca może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez prawa do odszkodowania od Wydierżawiającego, jeżeli działania podjęte przez Wydierżawiającego

uniemożliwią lub istotnie przeszkodzą w wykorzystaniu przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w umowie

3. Oświadczenie zawierające wolę rozwiązania umowy powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

1. Strony postanawiają, że Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną za brak zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w terminach określonych w § 7 ust. 1 lub w § 7 ust. 2 – w wysokości 5% wartości czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień pozostawania w zwłoce w wydaniu Przedmiotu Dzierżawy.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego, jeżeli wysokość zastrzeżonej kary umownej nie pokryje w całości poniesionej szkody (np. w przypadku zniszczenia drzewostanu lub rekultywacji terenu, usunięcia obiektów)
3. Zapłata kar umownych nastąpi w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.

§ 7

1. W przypadku rozwiązania umowy z upływem okresu na który została zawarta albo rozwiązania jej za porozumieniem stron lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, Dzierżawca bez osobnego wezwania zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, nie później niż w ciągu 30 dni po rozwiązaniu umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, Dzierżawca zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu, w stanie nie pogorszonym nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi po uprzednim przywróceniu go przez Dzierżawcę do stanu pierwotnego – po uprzątnięciu i usunięciu z niego wszelkich posadowionych przez Dzierżawcę lub osób działających w jego imieniu obiektów i innych naniesień.
4. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony. W razie niestawiennictwa jednej ze stron na termin zwrotu, strona obecna może sporządzić jednostronny protokół. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się odpowiednio, jeżeli strona obecna bez uzasadnionych przyczyn odmawia podpisania protokołu.

5. W przypadku braku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z postanowieniami ust. 1-4, po zakończeniu umowy w terminach określonych powyżej, Wydierżawiający może bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądowego usunąć i zlikwidować/zutylizować posadowione na Przedmiocie Dzierżawy obiekty i inne naniesienia i uprzątnąć teren na koszt Dzierżawcy.

§ 8

Osobą upoważnioną ze strony Wydierżawiającego do podpisywania protokołów, o których mowa w § 1 ust. 4 i w § 7 ust. 4 jest upoważniony pracownik Nadleśnictwa Gdańsk.

§ 9

Dzierżawca ma obowiązek usuwania odpadów związanych z prowadzoną działalnością.

§ 10

1. Wszelkie podatki oraz opłaty, w tym podatek od nieruchomości wynikające z niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.
2. W przypadku, gdy w wyniku zmiany przepisów obowiązującego prawa lub interpretacji organów podatkowych, Wydierżawiający zostanie obciążony podatkiem od nieruchomości od Przedmiotu Dzierżawy, wówczas do kwoty czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 zostanie doliczona wartość naliczonego podatku od nieruchomości

§ 11

Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli w każdym czasie odnośnie przestrzegania warunków niniejszej umowy.

§ 12

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

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

§ 14

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

§ 15

Zmiana adresu lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony umowy. Zmiana danych jest skuteczna wobec strony z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia.

§ 16

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

.....

.....

.....

.....