

UMOWA DZIERŻAWY NR .../2024/SA

(SA.....)

zawarta w dniu w Luzinie, pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - **Nadleśnictwem Strzebielino** z siedzibą w Luzinie, ul. Ofiar Stutthofu 47, 84-242 Luzino, NIP 588-000-81-07, REGON 190036766

reprezentowanym przez:

1. Nadleśniczego – Mariusza Kaliszewskiego,
2. Głównego Księgowego – Seweryna Słowi,
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

a

.....
ul.,
zwanym dalej „Dzierżawcą”,
o treści następującej:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącego własność Skarbu Państwa: gruntu leśnego (związanego z gospodarką leśną) o powierzchni 1,0000 ha, określonego jako część działki ewidencyjnej nr 279, obręb ewidencyjny Bożepole Małe, gmina Łęczyce, wchodzącej w skład obrębu leśnego Bożepole, leśnictwo Paraszynek, oddział 201 k 00 (użytek ewidencyjny Ls) wraz z obiektami budowlanymi, tj. drewnianą wiatą turystyczną, zadaszeniami turystycznymi (3 szt.) oraz kabiną sanitarną typu „toitoi”, wymienionych w Załączniku nr 1.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę z dniem podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, grunt oraz obiekty budowlane, opisane w §1 niniejszej umowy, zwane dalej „Przedmiotem Dzierżawy”, na cele prowadzonej działalności gospodarczej – obsługa ruchu turystycznego, zgodnie z załączonym do oferty opisem planowanej działalności, stanowiącym Załącznik nr 2 do umowy – opracowanym przez Dzierżawcę.
2. Szczegółowa lokalizacja Przedmiotu Dzierżawy została uwidoczniona na wyrzysie z mapy gospodarczej w skali 1:2000, stanowiącym Załącznik nr 3 do umowy.
3. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony umowy, stanowiącego Załącznik nr 4 do umowy.
4. Zawarcie umowy zostało poprzedzone zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku wyrażoną w piśmie z dnia 01.10.2020 r., zn. spr. ZS.2217.1.116.2020 na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst. jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1463).

§ 3

1. Dzierżawca będzie korzystał z Przedmiotu Dzierżawy wyłącznie na cele prowadzonej działalności gospodarczej – obsługa ruchu turystycznego.
2. Przedmiot Dzierżawy stanowi grunt leśny podlegający przepisom ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst. jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1356) oraz ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst. jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

3. Dzierżawca nie ma prawa wznosić na Przedmiocie Dzierżawy naziemnych obiektów budowlanych, które skutkowałyby wyłączeniem gruntu z produkcji leśnej, ani też wycinki drzew. Korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy nie może mieć ujemnego wpływu na środowisko oraz leśną infrastrukturę drogową.
4. Dzierżawcy za zgodą Wydierżawiającego w ramach niniejszej umowy przysługuje prawo do posadowienia w sezonie (tj. od 01 kwietnia do 30 września każdego roku obowiązywania umowy) na Przedmiocie Dzierżawy tymczasowych obiektów nietrwale związanych z gruntem zapewniających realizację celów określonych w ust. 1 niniejszej umowy, zwane dalej „Obiektami”.
5. Posadowione Obiekty, o których mowa w ust. 4, na okres od 01 października do 31 marca będą przez Dzierżawcę usunięte na jego koszt i jego staraniem.
6. Odpowiedzialność za spełnienie wszelkich wymogów technicznych, przeciwpożarowych i sanitarno-higienicznych w odniesieniu do Obiektów zlokalizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, określonych w aktualnie obowiązującym prawie, spoczywa w całości na Dzierżawcy.
7. Dzierżawca jest zobligowany do dbałości o Przedmiot Dzierżawy oraz posadowione Obiekty, które należy utrzymywać we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarno-higienicznym.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do wyznaczenia miejsca postoju pojazdów w granicach Przedmiotu Dzierżawy na potrzeby realizacji celów określonych w ust. 1 niniejszej umowy.
9. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia gospodarki leśnej na Przedmiocie Dzierżawy.
10. Dzierżawca odpowiada za bezpieczeństwo użytkowników, którym udostępniony zostanie Przedmiot Dzierżawy.
11. Dzierżawca nie ma prawa do oddawania Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę lub podnajem osobom trzecim, ani też do bezpłatnego korzystania.
12. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnię Przedmiotu Dzierżawy oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie wnosi on do niego zastrzeżeń.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy, zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień umowy, a w szczególności § 3 ust. 3, 5 i 11 oraz zwłoki z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące.
4. Strony przewidują możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem stron w dowolnie uzgodnionym terminie.
5. W przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy najpóźniej w terminie 14 dni od rozwiązania umowy na podstawie protokołu stanowiącego Załącznik nr 5 do umowy. W razie niestawiennictwa jednej ze stron na ustalony termin zwrotu, strona obecna może sporządzić jednostronny protokół. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się odpowiednio, jeżeli strona obecna bez uzasadnionych przyczyn odmawia podpisania protokołu.
6. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy, wszelkie Obiekty i nakłady posadowione na Przedmiocie Dzierżawy będące własnością Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć na własny koszt i przywrócić Przedmiot Dzierżawy do stanu nie pogorszonego z uwzględnieniem naturalnego stopnia zużycia, najpóźniej w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

7. W przypadku nie wykonania powyżej wskazanych czynności, Wyzdierżawiający uprawniony jest do dokonania wymienionych powyżej czynności na koszt Dzierżawcy bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądowego, a Dzierżawca wyraża zgodę na jego obciążenie zobowiązując się, do uiszczenia poniesionych kosztów przez Wyzdierżawiającego w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania od Wyzdierżawiającego.
8. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 5, 6 i 7, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzdierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 1 % wysokości rocznego czynszu dzierżawy netto, określonego w § 5 ust. 1 i 7, za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 5

1. Strony ustalają roczną wysokość czynszu dzierżawy na kwotę zł (słownie: złotych 00/100).
2. Czynsz będzie płatny przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wyzdierżawiającego na konto podane w fakturze. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wyzdierżawiającego.
3. Do kwoty, o której mowa w ust. 1 zostanie doliczony podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
4. Wyzdierżawiający będzie wystawiał faktury VAT w terminie do dnia 15 kwietnia każdego roku.
5. Oprócz czynszu, Dzierżawca jako posiadacz zależny, zobowiązuje się do odrębnego uiszczania obowiązujących podatków i opłat lokalnych. Wymienione podatki i opłaty Dzierżawca wpłacać będzie w miejscu, wysokości i terminach określonych przez stosowne przepisy.
6. W przypadku, gdy w wyniku zmiany przepisów obowiązującego prawa lub interpretacji organów podatkowych, Wyzdierżawiający zostanie obciążony podatkiem od nieruchomości od Przedmiotu Dzierżawy, wówczas do kwoty czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1 zostanie doliczona wartość naliczonego podatku od nieruchomości.
7. Czynsz dzierżawny podlegać będzie waloryzacji, bez konieczności zmiany umowy, od 1 stycznia każdego roku, począwszy od roku 2025 o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS. W przypadku deflacji czynsz pozostaje w wysokości ostatniego czynszu.
8. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 7, Wyzdierżawiający może podwyższyć wysokość czynszu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.
9. Czynsz za niepełny rok naliczany będzie proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy w danym roku.
10. Dzierżawca najpóźniej w dniu podpisania umowy zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości 25% zaoferowanej rocznej stawki czynszu dzierżawnego liczonej od wartości brutto, o której mowa w ust. 1 na poczet pokrycia ewentualnych zniszczeń, zapłaty zaległego czynszu, pokrycia kosztów zużytych mediów itp. Wpłaty kaucji Dzierżawca dokona na rachunek bankowy numer:
Kaucja podlega zwrotowi w całości na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu dzierżawy, pod warunkiem braku uwag.
11. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2), Wyzdierżawiającemu 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 (tekst. jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1790).

12. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o której mowa w ust. 11, Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 11) 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.
13. Strony oświadczają, że są/nie są zarejestrowanymi podatnikami czynnymi podatku od towarów i usług.

§ 6

1. Dzierżawca ponosić będzie koszty remontów, napraw i konserwacji niezbędnych dla utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, bez prawa żądania od Wydierżawiającego zwrotu poniesionych na ten cel wydatków, w trakcie obowiązywania umowy jak i po jej zakończeniu, do czasu protokolarnego oddania Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu.
2. Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić poddawanie wydierżawionych obiektów budowlanych, wymienionych w § 1, okresowym kontrolom stanu technicznego, zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 682); na żądanie Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać kopie protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego.
3. Dzierżawca będzie pokrywał we własnym zakresie wszelkie koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy, takie jak:
 - opłata za zużycie energii elektrycznej, wg wskazań podlicznika oraz warunków dostawców przedmiotowych mediów w postaci refaktury kosztów,
 - opłata za zużycie wody, wg. Wskazań podlicznika oraz stawek Nadleśnictwa,
 - koszty wywozu nieczystości płynnych i stałych na warunkach dostawców przedmiotowych usług.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących zasad i przepisów z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony przeciwpożarowej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do informowania o zasadach zachowania się w lesie i gruntach leśnych oraz dopilnuje ich przestrzegania przez osoby, którym udostępni Przedmiot Dzierżawy.
3. W sąsiedztwie Przedmiotu Dzierżawy znajduje się miejsce postoju pojazdów oraz miejsce wypoczynku ogólnodostępne dla turystów i odwiedzających.

§ 8

1. Za wszelkie mogące powstać w Przedmiocie Dzierżawy straty z winy Dzierżawcy odpowiada Dzierżawca płacąc równowartość strat po ustaleniu ich wysokości przez Wydierżawiającego, na podstawie protokołu sporządzonego przy współudziale obu stron niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy w mieniu i osobach, w tym za szkody wyrządzone przez osoby postronne oraz zdarzenia losowe (opady atmosferyczne, wiatr, pożar, itp.).

§ 9

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

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Spory wynikające na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności aneksu, podpisanego przez obie strony z zastrzeżeniem § 5 ust. 6 - 8.

§ 13

Strony umowy oświadczają, że pozostają odrębnymi administratorami danych osobowych w rozumieniu przepisów 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 – RODO) i udostępnione im dane osobowe w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą przetwarzać z zachowaniem wymogów określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności przepisów RODO.

§ 14

1. Strony zobowiązane są dokonywać doręczeń korespondencji związanej z wykonywaniem umowy (bezpośrednio lub listownie), na adresy stron wskazane w nagłówku umowy.
2. Zmiana adresu lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony umowy. Zmiana danych jest skuteczna z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia.
3. Nedoręczenie listu poleconego wysłanego na adres, o którym mowa w ust. 1 z uwzględnieniem postanowień ust.2, w tym także zwrot korespondencji z adnotacją o odmowie przyjęcia pisma, bądź że adresat wyprowadził się lub adresat jest nieznanym – jest równoznaczne z doręczeniem pisma.

§ 15

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

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:

WYKAZ OBIEKTÓW ZLOKALIZOWANYCH
na gruncie leśnym o powierzchni 1,0000 ha, oddz. 201 k 00, Leśnictwo
Paraszynek, cz. działki nr 279, obr. ewid. Bożepole Małe, gm. Łęczycze

| Nazwa obiektu (nr inwentarzowy, opis, wyposażenie) | ilość (szt.) | Powierzchnia użytkowa łączna/zabudowy (m2) |
|---|-----------------|---|
| Wiata turystyczna: <ul style="list-style-type: none"> • nr inw. 291/00208, • obiekt jednokondygnacyjny, drewniany, rok budowy 1996, posadzka z kostki betonowej i cegły ceramicznej, dach kryty papą, pomieszczenia wewnątrz: sala biesiadno-edukacyjna z kominkiem wyposażona w drewniane stoły (8 szt.) i ławy (16 szt.), zaplecze kuchenne ze zlewozmywakiem i kuchenką elektryczną, stół kuchenny, pomieszczenie gospodarcze na drewno, • instalacja wodociągowa, instalacja elektryczna. | 1 | 130,00 143,00 |
| Zadaszenia turystyczne (3 szt.): <ul style="list-style-type: none"> • nr inw. 291/0699, • obiekty drewniane otwarte, na słupach nośnych drewnianych, rok budowy 2012, posadzka z kostki betonowej, dachy „kopertowe” kryte gontem bitumicznym, obiekty wyposażone w stoły (3 szt.) i ławy (6 szt.) z bali drewnianych, • obiekty bez instalacji elektrycznej. | 3 | 61,53 61,53 |
| Kabina sanitarna typu „toitoi” <ul style="list-style-type: none"> • nr inw. 806/00683, • instalacja wodociągowa, instalacja oświetleniowa, zbiornik na nieczystości płynne. | 1 | - |

PROTOKÓŁ
przekazania w dzierżawę gruntów leśnych wraz obiektami budowlanymi
własności Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Strzebielino.

§ 1

Przedmiotem przekazania są:

1. grunt leśny o powierzchni 1,0000 ha, położony w:

| Obręb leśny | Oddział | Użytek ewid. | Powierzchnia /ha/ | Gmina/obręb | Nr działki |
|-------------------------|----------|--------------|-------------------|---------------|------------|
| Leśnictwo | | | | Łęczyce | |
| Bożepole/ Paraszynek | 201 k 00 | Ls | 1,0000 | Bożepole Małe | 279 |

2. obiekty budowlane położone na działce nr 279, wymienione poniżej:

| Nazwa obiektu/ nr inwentarzowy | ilość (szt.) | Powierzchnia użytkowa łączna (m2) |
|---|--------------|-----------------------------------|
| • Wiata turystyczna, nr inw. 291/00208 | 1 | 130,00 |
| • Zadaszenia turystyczne (3 szt.), nr inw. 291/0699, | 3 | 61,53 |
| • Kabina sanitarna typu „toitoi”, nr inw. 806/00683 | 1 | - |

§ 2

Stroną przekazującą jest Nadleśnictwo Strzebielino z siedzibą w Luzinie, ul. Ofiar Stutthofu 47, 84-242 Luzino, reprezentowane przez:
Nadleśniczego Mariusza Kaliszewskiego.

§ 3

Stroną przejmującą jest

.....

§ 4

1. Przekazanie następuje na podstawie umowy dzierżawy nr .../2024/SA sporządzonej w dniu r. pomiędzy stronami.
2. Z chwilą przejęcia przedmiotu przekazania opisanego w § 1 strona przejmująca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za stan nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie dzierżawy.
3. Strona przejmująca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego urządzeń .
4. Granice Przedmiotu Dzierżawy oraz usytuowanie obiektów budowlanych pokazano na gruncie stronie przejmującej.

5. Załącznikiem do niniejszego protokołu jest dokumentacja fotograficzna obrazująca stan nieruchomości w dniu przekazania.

§ 5

Zastrzeżenie stron – bezwzględnie przestrzegać ustaleń zawartych w umowie dzierżawy gruntu z dnia r.

§ 6

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

Strona przekazująca:

Strona przejmująca:

PROTOKÓŁ
przekazania gruntów leśnych i obiektów budowlanych po zakończeniu umowy dzierżawy.

§ 1

Przedmiotem przekazania są:

1. grunt leśny o powierzchni 1,0000 ha, położony w:

| Obręb leśny | Oddział | Użytek ewid. | Powierzchnia /ha/ | Gmina/obwód | Nr działki |
|-------------------------|----------|-----------------|----------------------|---------------|---------------|
| Leśnictwo | | | | Łęczyce | |
| Bożepole/ Paraszynek | 201 k 00 | Ls | 1,0000 | Bożepole Małe | 279 |

2. obiekty budowlane położone na działce nr 279, wymienione poniżej:

| Nazwa obiektu/ nr inwentarzowy | ilość (szt.) | Powierzchnia użytkowa łączna (m2) |
|---|-----------------|---|
| • Wiata turystyczna, nr inw. 291/00208 | 1 | 130,00 |
| • Zadaszenia turystyczne (3 szt.), nr inw. 291/0699, | 3 | 61,53 |
| • Kabina sanitarna typu „toitoi”, nr inw. 806/00683 | 1 | - |

§ 2

Stroną przekazującą jest

.....

§ 3

Stroną przejmującą jest Nadleśnictwo Strzebielino z siedzibą w Luzinie, ul. Ofiar Stutthofu 47, 84-242 Luzino, reprezentowane przez:
Nadleśniczego Mariusza Kaliszewskiego.

§ 4

Przekazanie następuje w związku z zakończeniem umowy dzierżawy nr .../2024/SA sporządzanej w dniu r. pomiędzy stronami.

§ 5

Uwagi stron:

.....
.....

§ 6

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

Strona przekazująca:

Strona przejmująca: