

UMOWA DZIERŻAWY

Nr ZG.2217.....2022

zawarta dnia2022 r.

w Mirosławcu

na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, za zgodą Dyrektora RDLP w Pile (..... z dnia), pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Mirosławiec, reprezentowanym przez Nadleśniczego Pawła Olszackiego, przy kontrasygnacie Głównego księgowego – Anny Wankiewicz, zwanym dalej „wydzierżawiającym”,

a

.....
.....

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że w jego zarządzie znajduje się grunt o pow. ha, położony w Leśnictwie Mirosławiec oddz. 362 o – Ls (BUD INNE), w obrębie ewidencyjnym Miasto Mirosławiec, gmina Mirosławiec Miasto, o oznaczeniach geodezyjnych: 8141/32, wchodzący w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wałczu prowadzi księgę wieczystą KW nr KO1W/00027995/0, nazywany w dalszym ciągu umowy „przedmiotem dzierżawy”.

2. Przedmiot dzierżawy stanowią także następujące budynki i budowle, usytuowane na gruncie opisanym w ust. 1, zwane dalej „objektami”:

a) garaż w budynku nr inw. 115/564 o pow. m²

3. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnie przedmiotu dzierżawy są mu znane i nie będzie rościć z tego tytułu żadnych roszczeń do wydzierżawiającego.

4. Stan przedmiotu dzierżawy stwierdza protokół przekazania.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a dzierżawca przyjmuje w dzierżawę grunt, o którym mowa w § 1 umowy i obiekty, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy.

2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na cele garażowe, z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej określonych w planie urządzenia lasu.

§ 3.

1. Dzierżawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy. W szczególności dzierżawca zobowiązuje się do:

- używania przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, o którym mowa w § 2 ust. 2, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki;
- ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym danin publicznych (podatek od nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych), na zasadach i w wymiarze wynikającym z obowiązujących przepisów prawa;
- zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej związanej z działalnością prowadzoną na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy oraz do okazania wydzierżawiającemu polisy ubezpieczeniowej na potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy;
- przestrzegania przepisów prawa dotyczących ochrony przyrody, a w szczególności zakazu niszczenia roślin, płoszenia, chwytania i zabijania zwierząt oraz zanieczyszczenia wód i gleby, a także dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych (ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawa z dnia 13 października 1995 r. Prawo łowieckie, ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych i in.);
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. Dzierżawca:

- ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem wydzierżawiającego a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone podczas wykonywania umowy z jego winy;
- bez zgody wydzierżawiającego nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać;
- zapewnia, że zachowane zostaną cele, zasady prowadzenia i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu oraz w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach;

- nie może prowadzić gospodarki leśnej, a w szczególności wycinać drzew i krzewów;
- zrzuca się -względem wydierżawiającego- wszelkich roszczeń o naprawę szkód wyrządzonych przez faunę i florę leśną, czynniki biotyczne i abiotyczne, pożar lasu, przewrócone drzewa, odłamane gałęzie, a także szkód powstałych w wyniku korzystania z leśnych dróg dojazdowych, chyba że powyższe zdarzenia nastąpiły z winy wydierżawiającego;
- nie może wznosić na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy jakichkolwiek budynków, budowli, ani dokonywać innych naniesień (urządzeń, instalacji, itp.) bez pisemnej zgody wydierżawiającego, w tym obiektów niezwiązanych z gruntem w sposób trwały;
- nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, których celem jest utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy i konserwacje, zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy – i zrzuca się wszelkich roszczeń z tego tytułu;
- nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody wydierżawiającego, przeznaczonych na ulepszenie rzeczy (nakłady użyteczne) lub nakładów odpowiadających upodobaniom dzierżawcy (nakłady estetyczne) – i zrzuca się wszelkich roszczeń z tego tytułu,
- nie może przelewać na osoby trzecie uprawnień wynikających z niniejszej umowy,
- nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 4.

1. Dzierżawca:

- zobowiązuje się do utrzymywania obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy w stanie zdatnym do użytku,
- zobowiązuje się do pokrywania we własnym zakresie i we własnym imieniu wszelkich opłat eksploatacyjnych, jakie wiążą się z korzystaniem z obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, a w szczególności opłat za zużycie: energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków, odbiór odpadów, a także do zabezpieczenia ogrzewania zajmowanych obiektów we własnym zakresie i na własny koszt,
- oświadcza, że ponosi wszelką odpowiedzialność za zawnione szkody związane z korzystaniem z obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy,

-zrzeką się wszelkich roszczeń dotyczących obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, w tym roszczeń o zwrot nakładów. Zrzeczenie się roszczeń o zwrot nakładów dotyczy wszelkich nakładów, w tym ulepszeń, tj. nakładów, które w chwili wydania rzeczy zwiększają jej wartość lub użyteczność, niezależnie od tego, czy zostały dokonane przez dzierżawcę, jego poprzednika prawnego, czy inny podmiot.

2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obiekty, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy pozostają przy wydzierżawiającym. Dzierżawca powinien w takim przypadku wydać obiekty w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania), a także zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki, a zatem w stanie, który nadaje się obiektywnie do dalszego spełniania dotychczasowych funkcji.

3. Dzierżawca nie może przelewać na osoby trzecie ewentualnych uprawnień lub roszczeń do obiektów, o których mowa w ustępie 1, a także roszczeń do nakładów poniesionych na te obiekty.

§ 5.

Wydzierżawiający ma prawo:

- kontrolować stan przedmiotu dzierżawy oraz sposób jego wykorzystywania, a w szczególności, czy zachowywane są cele i zadania gospodarki leśnej określone w planie urządzenia lasu;
- prowadzić gospodarkę leśną na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy, w szczególności wydzierżawiający ma prawo do swobodnego wyrębu i pozyskiwania drewna własnym kosztem, a pozyskane przez wydzierżawiającego drewno jest jego własnością. Z tego tytułu dzierżawca nie będzie rościć żadnych pretensji do wydzierżawiającego. Wydzierżawiający jest jednak, przy wykonywaniu tych prac, zobowiązany do dokładania należytej staranności.

§ 6.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę na piśmie na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, gdy powstanie obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy innemu podmiotowi zgłaszającemu uprawnione roszczenie repriwatyzacyjne, wynikający z prawomocnego orzeczenia sądu lub ostatecznej decyzji organu administracji publicznej.

3. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:

- zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 Kodeksu cywilnego);
- naruszenia przez dzierżawcę obowiązków, o których mowa § 3 i § 4 umowy, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zaniechania naruszenia obowiązku.

4. W przypadku decyzji wydierżawiającego o sprzedaży nieruchomości, wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy z miesięcznym wypowiedzeniem.

5. Dzierżawca nie ma prawa do odszkodowania w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta.

6. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania). Miejsce spotkania, datę i godzinę dokonania tej czynności oznaczy wydierżawiający w piśmie wysłanym na adres siedziby dzierżawcy.

7. W razie ponownej nieobecności dzierżawcy w oznaczonym przez wydierżawiającego miejscu i czasie, dzierżawca upoważnia wydierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu z góry miesięczny czynsz w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynków, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, tj. w łącznej wysokości zł (słownie złotych:), do której doliczany będzie podatek VAT (w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu wystawienia faktury), na podstawie wystawionej faktury.

2. Należny czynsz Dzierżawca wpłacać będzie przelewem na konto bankowe wydierżawiającego: PKO BP S.A. nr 58 1020 2847 0000 1102 0039 1821, w terminie 14 dnia od wystawienia faktury.

3. Czynsz, o którym mowa w ust.1, ulega corocznie rewaloryzacji od początku nowego roku kalendarzowego współczynnikiem inflacji (wskaźnik cen towarów i usług

konsumpcyjnych) publikowanym przez Prezesa GUS na koniec poprzedniego roku kalendarzowego.

4. Za opóźnienie w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

5. Dzierżawca zajmujący przedmiot dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obowiązany jest, do chwili opróżnienia przedmiotu dzierżawy, płacić miesięczne odszkodowanie w wysokości 25 procent miesięcznego czynszu dzierżawnego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana lub nie wygasła. Powyższe nie powoduje ponownego nawiązania umowy dzierżawy.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej, za wyjątkiem waloryzacji czynszu, o której mowa w § 7 ust. 3 umowy.

2. O ile strony pisemnie nie powiadomią się wzajemnie o zmianie adresu wszelka korespondencja wysyłana na adresy wskazane w części wstępnej umowy uznana będzie za skutecznie doręczoną.

3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

4. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby wydzierżawiającego.

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA