

UMOWA DZIERŻAWY NR /2018

zawarta w dniu2018 r.

pomiędzy:

Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe
Nadleśnictwem Milicz z siedzibą w Miliczu ul. Trzebnickiej 18,
NIP: 916-000-20-01,
reprezentowanym przez:

Janusza Łabudę – Nadleśniczego Nadleśnictwa Milicz

zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną w treści umowy **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości gruntowej o powierzchni ha wraz z budynkiem o powierzchnim² oznaczonej graficznie na mapie w skali 1:1000 (załącznik nr 1), zwanej „**Przedmiotem dzierżawy**” zgodnej z przedstawioną poniżej tabelą.

Obręb ewidencyjny	Nr działki	Obręb leśny	Leśnictwo	Adres leśny	Nr KW	Rodzaj użytku (klasa) wiek	Istniejące budynki	Pow. podlegająca dzierżawie w ha
Postolin	534/1	Milicz	Lasowice	13-18-1-03-136-f-00	21566	B-Ps V	Tak /108-529/m ²	0,1998
Postolin	534/2	Milicz	Lasowice	13-18-1-03-136-g-00	21566	Ps V	Nie	0,1700

2. Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, że teren przylegający do Przedmiotu dzierżawy może zostać wydzierżawiony, wynajęty przez Wydzierżawiającego innym podmiotom z możliwością wejścia na grunt podlegający dzierżawie. Dzierżawca oświadcza, że wyraża na to zgodę i nie będzie zgłaszał z tego tytułu żadnych roszczeń.

§ 2

1. Wyzdierżawiający przekazuje Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy w celu zaadaptowania budynku gospodarczego na lokal gastronomiczny i prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych.
2. Dzierżawca zapoznał się ze stanem Przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza do niego żadnych uwag.
3. Dostosowanie Przedmiotu dzierżawy do celu, na który został udostępniony może mieć miejsce za uprzednią pisemną zgodą Wyzdierżawiającego na koszt Dzierżawcy po uzyskaniu wszelkich wymaganych w tym zakresie zezwoleń, zgód i uzgodnień administracyjnych.
4. W okresie obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot dzierżawy z należytą starannością i dbałością. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać Przedmiot dzierżawy oraz jej otoczenie w należytym stanie technicznym oraz przestrzegać obowiązujących przepisów BHP i PPOŻ.
5. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać okresowych przeglądów budynku wymaganych przepisami prawa.
6. Dzierżawca zobowiązany jest również do:
 - a) przestrzegania i respektowania przepisów BHP i p.poż. obowiązujących ogólnie i na terenie dzierżawionego obiektu wraz z terenem bezpośrednio przyległym do obiektu;
 - b) bezwzględnego przestrzegania zasad bezpieczeństwa osób przebywających na terenie dzierżawionego obiektu w bezpośrednim sąsiedztwie przyległym do obiektu;
 - c) zachowania czystości na terenie dzierżawionego obiektu wraz z terenem bezpośrednio przylegającym do obiektu;
 - d) w okresie jesień-zima-wiosna do odśnieżania i usuwania oblodzeń z ciągów komunikacyjnych, wejść do wydzierżawianego obiektu w celu zapewnienia dostępu do obiektu dla Wyzdierżawiającego i osób trzecich;
 - e) zabezpieczenia i odśnieżania dachu Przedmiotu dzierżawy na własny koszt;
7. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania wytworzonych przez siebie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz okazania na żądanie Wyzdierżawiającego dokumentów potwierdzających ich zagospodarowanie.
8. Strony Umowy zgodnie postanawiają, że całkowitą odpowiedzialność za ochronę Przedmiotu dzierżawy ponosi Dzierżawca, na którym spoczywają m.in. wszystkie przewidziane w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.) obowiązki mające na celu zabezpieczenie przeciwpożarowe Przedmiotu dzierżawy.
9. Dzierżawca nie ma prawa oddawania Przedmiotu dzierżawy osobom trzecim bez wiedzy i pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.
10. Wyzdierżawiający zastrzega sobie możliwość wejścia na Przedmiot dzierżawy w celu monitorowania stanu nieruchomości.
11. Wyzdierżawiający zapewni na cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenie Przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych.
12. Dzierżawca po zamontowaniu instalacji służących do przesyłania mediów takich jak prąd elektryczny, woda, gaz ziemny, ścieki, czy inne substancje zobowiązuje się do zawarcia stosownych umów z dostawcami wymienionych usług i ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych, oraz opłat abonamentowych.
13. Podstawą Dzierżawy gruntu jest Zgoda Dyrektora RDLP we Wrocławiu z dnia **06.07.2018 r., zn. spr. DZ.2217.1.146.2018**

§ 3

1. Dzierżawca, w uzgodnieniu z Wyzdierżawiającym, na własny koszt i własnym staraniem dokona adaptacji Przedmiotu dzierżawy koniecznej do przystosowania jej do celu na jaki została udostępniona w zakresie funkcjonalności, estetyki i wymogów technicznych.
2. Wszelkie zmiany budowlano-konstrukcyjne w Przedmiocie dzierżawy wymagają pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania we własnym staraniu wszelkich niezbędnych uzgodnień, zgód administracyjnych związanych z ewentualnymi pracami na Przedmiocie dzierżawy.
4. Dzierżawca obowiązany jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego dla budynku i dokonywania na bieżąco wpisów.

5. Wydierżawiający jest uprawniony do przeprowadzania kontroli wywiązywania się przez Dzierżawcę z obowiązków przewidzianych niniejszą umową. Kontrola może zostać przeprowadzona przez upoważnionego pracownika Wydierżawiającego. Wydierżawiający zawiadomi pisemnie Dzierżawcę o zamiarze przeprowadzenia kontroli co najmniej na pięć dni przed jej planowanym terminem. Jednakże w sytuacjach nie cierpiących zwłoki kontrola może zostać przeprowadzona przez Wydierżawiającego bez wcześniejszego zawiadomienia Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
6. Koszty napraw szkód w Przedmiocie dzierżawy powstałe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy obciążają Dzierżawcę.
7. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w Przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydierżawiającego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydierżawiający ma prawo wejść do Budynku lub na Nieruchomość, w obecności właściwych organów.
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z prowadzeniem działalności przez Wydierżawiającego lub też za szkody spowodowane działaniem siły wyższej (np. pożary, wiatrowały, oraz z uwagi na sąsiedztwo drzew). Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego.
9. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca uprawniony jest do żądania zwrotu odpowiedniej części poniesionych nakładów na Przedmiot dzierżawy, jeżeli:
 - a) Wydierżawiający rozwiąże niniejszą Umowę z przyczyn innych niż zależne od Dzierżawcy, w szczególności innych niż określone w § 4 ust. 4 poniżej, przed upływem 5 lat licząc od dnia jej zawarcia;
 - b) Dzierżawca rozwiąże niniejszą Umowę z przyczyn zawnionych od Wydierżawiającego przed upływem 5 lat licząc od dnia jej zawarcia.
10. Przez odpowiednią część poniesionych nakładów, o których mowa w ust. 9 powyżej, Strony rozumieją wartość nakładów pozostałych na Przedmiocie dzierżawy wedle stanu na dzień rozwiązania Umowy. Wartość ta zostanie ustalona przez strony w drodze porozumienia. Jeżeli Strony nie dojdą do porozumienia, to wartość zostanie ustalona na podstawie operatu rzeczoznawcy wybranego przez Wydierżawiającego, przy czym Strony koszt operatu ponoszą w równych częściach.

§ 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Wydanie i zwrot Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 2).
3. W czasie trwania umowy, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, jeżeli Dzierżawca:
 - a) używa Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z celem na jaki został udostępniony,
 - b) wykonuje swoje prawo niezgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - c) nie utrzymuje Przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku,
 - d) odda Przedmiot dzierżawy osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - e) odda Przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub poddzierżawi Przedmiot dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - f) dokonuje jakichkolwiek zmian w Przedmiocie dzierżawy z wyłączeniem tych, które wynikają z normalnego używania rzeczy, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - g) dokonuje ulepszeń Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - h) dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, przy czym Wydierżawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę na piśmie o zamiarze rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - i) w inny sposób narusza istotne postanowienia Umowy.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym wraz z poczynionymi nakładami.

§ 5

1. Wysokość rocznego czynszu na podstawie przeprowadzonego przetargu nieograniczonego ustala się w kwocie zł rocznie, powiększony o obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz za korzystanie z Przedmiotu dzierżawy wyliczony zostanie proporcjonalnie do czasu korzystania przez Wyzierżawiającego z Przedmiotu dzierżawy wg wzoru:

$$S = (S1:12) \times M$$

gdzie:

S – czynsz za dzierżawę,

S1 – stawka czynszu rocznego ustalona zgodnie z pkt 1,

M – ilość miesięcy dzierżawy, – przy czym dla potrzeb ustalenia czynszu – dzierżawa przez niepełny miesiąc kalendarzowy traktowana jest, jako dzierżawa przez cały miesiąc kalendarzowy.

§ 6

1. Waloryzacja czynszu dzierżawnego następować będzie automatycznie od dnia publikacji wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych przez Prezesa GUS z mocą obowiązywania od 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy, poczynając od 1 stycznia 2019 r.
2. Strony zgodnie oświadczają, że dopuszczają wprowadzenie aneksem zmian do niniejszej Umowy dotyczących waloryzacji stawki czynszu o ewentualną różnicę w wysokości obowiązującej stawki w stosunku do wysokości stawki rynkowej.
3. Czynsz w wysokości określonej w § 5 ust. 1 płatny będzie przelewem w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury na konto Wyzierżawiającego w Banku BGŻ 63 2030 0045 1110 0000 0034 7880 na podstawie faktury VAT wystawionej z góry do dnia 31 stycznia każdego roku. W pierwszym roku obowiązywania umowy czynsz będzie zapłacony z góry w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury VAT.
4. Z tytułu opóźnienia w zapłacie należności Dzierżawca uiszcza odsetki ustawowe za opóźnienie w płatnościach/ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT i wyraża zgodę na wystawienie faktury bez jego podpisu.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów w szczególności:

- a. ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. 1991 Nr 101 poz. 444 z późn. zm.),
- b. ustawy o ochronie przyrody z dnia 16.04.2004 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.),
- c. ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
- d. ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 z późn. zm.),
- e. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.),
- f. Instrukcji ochrony przeciwpożarowej obszarów leśnych (z roku 2012),
- g. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z Przedmiotem dzierżawy, w tym do zapłaty podatku.

§ 9

1. Strony nie odpowiadają za szkody wywołane działaniem sił przyrody, w szczególności szkody wywołane przez wiatrolomy, śniegołomy, wylewy wód lub inne podobne zdarzenia.
2. Za ewentualne szkody, jakie mogą być wyrządzone na nieruchomościach Lasów Państwowych przez Dzierżawcę w związku z korzystaniem z nich, odpowiada Dzierżawca, który będzie zobowiązany do ich naprawiania w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o lasach.

§ 10

1. W przypadku wyrządzenia przez Dzierżawcę uszkodzeń w nieruchomościach Wydzierżawiającego Dzierżawca będzie zobowiązany, w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym, do usunięcia tych uszkodzeń na własny koszt lub własnym staraniem na podstawie dwustronnego protokołu ustalającego te uszkodzenia w terminie 14 dni od dnia jego podpisania.
2. W razie rozbieżności w zakresie ustalania uszkodzeń lub oszacowania wysokości szkody, strony w dobrej wierze będą dążyły, aby w terminie 14 dni uzgodnić stanowisko w tym zakresie. Po upływie tego terminu Wydzierżawiający będzie dochodził odszkodowania na podstawie jednostronnego protokołu i może zlecić wykonanie prac wskazanych w ust.1 na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wydzierżawiającego o awariach, pożarach oraz innych szkodach w Przedmiocie dzierżawy lub zdarzeniach stanowiących zagrożenie dla Przedmiotu dzierżawy, a także zobowiązany jest niezwłocznie podejmować niezbędne działania celem uniknięcia szkód w Przedmiocie dzierżawy. Powyższe nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku poinformowania o zaistniałych zdarzeniach odpowiednich służb

§ 11

1. Strony zgodnie wyłączają odpowiedzialność Wydzierżawiającego z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu dzierżawy, co nie dotyczy jednak odpowiedzialności za wady podstępnie zatajone przez Wydzierżawiającego.
2. Strony zgodnie przyjmują, że Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody, których Dzierżawca lub osoby trzecie mogą doznać w związku z używaniem Przedmiotu dzierżawy, z wyjątkiem szkód będących następstwem winy umyślnej Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu, wynikłe w związku z użytkowaniem Przedmiotu dzierżawy.
4. Ryzyko przypadkowej utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia ruchomego znajdującego się w Przedmiocie dzierżawy, w całości obciąża Dzierżawcę.
5. Wydzierżawiający nie odpowiada za szkody w mieniu Dzierżawcy powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§ 12

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy dokonywane będą wyłącznie na piśmie pod rygorem nieważności w formie aneksów podpisanych przez obie strony.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy prawa powszechnego, w szczególności kodeksu cywilnego, ustawy o lasach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i ustawy o ochronie przyrody.
3. Ewentualne spory wynikłe z realizacji umowy będą rozstrzygnięte przez Sąd właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającego.

§ 13

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

PODPISY STRON

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA