

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu2021 roku w Daleszycach pomiędzy Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Daleszyce, ul. Zakościele 7A, 26-021 Daleszyce, NIP 6572727083, REGON 260124002 zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym” w imieniu i na rzecz, którego działa:

- Tomasz Guz – Nadleśniczy

a

.....reprezentowana przez:

•
zwanej w dalszej części umowy „Dzierżawcą”,
o następującej treści:

§1

Wydzierżawiający oświadcza, że grunt leśny związany z gospodarką leśną (rodzaj powierzchni TURYST) stanowiący część działki ewid. 442/2 w obrębie ewidencyjnym Cedzyna, gm. Górno o powierzchni 45,00 m² położony w oddz.: 226-o, Leśnictwa Niestachów obręb leśny Daleszyce, stanowiący przedmiot niniejszej umowy jest własnością Skarbu Państwa, pozostający w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Daleszyce zgodnie z Ustawą o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1463 tj. z dnia 22 lipca 2020 r.).

§2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy grunt opisany w §1 niniejszej umowy do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie sezonowej działalności gospodarczej – placówki gastronomicznej (działalność handlowo – gastronomiczna, działalność usługowa związana z wyżywieniem). W skład w/w placówki może wchodzić maksymalnie 1 przyczepa gastronomiczna bądź kontener zabudowany bądź inny obiekt równoważny (maksymalne wymiary obiektu 5m x 5m) nietrwale związany z gruntem oraz infrastruktura przynależna tj. kosze na śmieci, ławki, krzesła stoliki. Ustawienia elementów placówki gastronomicznej każdorazowo wymaga uzgodnienia konkretnej lokalizacji z Wydzierżawiającym. Umieszczenie na gruncie innej infrastruktury niż w/w wymaga każdorazowo uzyskania zgody Wydzierżawiającego.
2. Szczegółowe granice przedmiotu dzierżawy oznaczono linią koloru zielonego na wyciągu z LMN w skali 1: 2 000, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zna lokalizację i granice wydzierżawianego gruntu, jak również jego stan gospodarczy i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji w stosunku do Wydzierżawiającego.
4. Wydanie Dzierżawcy gruntu przez Wydzierżawiającego nastąpi w oparciu o protokół przekazania (zdawczo – odbiorczy).
5. Dzierżawca będzie korzystać z przedmiotu dzierżawy z przeznaczeniem na działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowej związanej z wyżywieniem, zobowiązuje się do utrzymywania przedmiotu dzierżawy oraz terenu w promieniu 10m w należytym czystości.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia niezbędnej infrastruktury do utrzymania czystości (np. kosze na śmieci) oraz ich bieżącego opróżniania.
7. Dzierżawca zobowiązuje się, że nie będzie bez zgody Wydzierżawiającego wznosił jakichkolwiek naniesień na gruncie - budowli i innych urządzeń. Wydzierżawiający zastrzega, iż nie ma możliwości posadowienia żadnych urządzeń trwale związanych z gruntem. Zmiana sposobu zagospodarowania w/w przedmiotu umowy nie może być dokonana bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych nakładów, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Ma prawo do dokonywania nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie każdorazowo uzgodnionym z Wydzierżawiającym na piśmie.
9. Na przedmiotowym gruncie brak przyłączy do mediów. Linia energetyczna przebiega przez działkę sąsiednią. Przez działkę nr 442/2 przebiega sieć wodociągowa i kanalizacyjna, Wydzierżawiający nie występował o wydanie warunków technicznych na włączenie się do sieci wod-kan. Ewentualne

uzyskanie wszelkich uzgodnień, pozwoleń/decyzji prawem wymaganych oraz wykonanie przyłączy Dzierżawca wykona własnym kosztem i staraniem w uzgodnieniu z Wydierżawiającym.

§3

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia zawarcia umowy.
2. Placówka gastronomiczna będzie ustawiana sezonowo od dnia 01.05 każdego roku kalendarzowego do dnia 30.09 każdego roku.

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny, według następujących zasad:
 - 1.1 w okresie od 01.05 do 30.09 każdego roku, miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie zł plus należny podatek VAT. Czynsz za dany miesiąc będzie płatny do dnia 20 każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, która zostanie wystawiona do dnia 8 każdego miesiąca. Dzierżawca wyraża zgodę na przysyłanie faktur drogą elektroniczną na adres: Fakturę uważa się za doręczoną prawidłowo w dacie wysłania. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym – bez okresu wypowiedzenia czynsz za dany miesiąc nie będzie pomniejszany, na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę.
 - 1.2. w okresie od 01.10 do 30.04 każdego roku, miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie tj. 1 % stawki wymienionej w ust. 1. pkt 1.1 plus należny podatek VAT. Czynsz za dany miesiąc będzie płatny do dnia 20 każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, która zostanie wystawiona do dnia 8 każdego miesiąca. Dzierżawca wyraża zgodę na przysyłanie faktur drogą elektroniczną na adres: Fakturę uważa się za doręczoną prawidłowo w dacie wysłania. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym – bez okresu wypowiedzenia czynsz za dany miesiąc nie będzie pomniejszany, na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę.
2. Czynsz dzierżawy za miesiąc w którym zostanie zawarta umowa zostanie naliczony za okres od daty zawarcia umowy do końca danego miesiąca w którym umowa została zawarta i płatny będzie w wysokości zł netto (plus podatek VAT). Zapłata czynszu za miesiąc, w którym zostanie zawarta umowa nastąpi w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.
3. Ustalona w §4 ust. 1 stawka czynszu w następnych latach począwszy od 2022 roku będzie ustalana każdorazowo w drodze negocjacji w ostatnim kwartale roku poprzedzającego rok kalendarzowy, którego będzie dotyczyła. W przypadku braku stawiennictwa Dzierżawcy w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie, Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do stawiennictwa na negocjacjach w dodatkowym wyznaczonym terminie. Brak stawiennictwa w wyznaczonym terminie będzie stanowił podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy ustawowe odsetki za opóźnienie.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia na własny koszt wszelkich należności oraz świadczeń publicznoprawnych przypadających z tytułu zawarcia niniejszej umowy.

§5

1. Każda ze stron może wypowiedzieć przedmiotową umowę na piśmie z 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron w formie pisemnej.
3. Dzierżawca ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku obiektywnego braku możliwości wykonania przyłączy (nieuzyskania warunków technicznych, zgód/pozwoleń w tym zakresie wymaganych bądź braku fizycznej możliwości wykonania któregośkolwiek z przyłączy). Dzierżawca dokonał weryfikacji możliwości uzyskania przyłączy we własnym zakresie i na własne ryzyko przed zawarciem niniejszej umowy i w przypadku rozwiązania umowy z uwagi na brak możliwości wykonania przyłączy, Dzierżawca jest świadomy, że naliczony od daty zawarcia umowy czynsz dzierżawny do chwili rozwiązania umowy nie podlega zwrotowi.
4. Wydierżawiający ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku:
 - a) używania przez Dzierżawcę w/w gruntu niezgodnie z ustalonym w umowie przeznaczeniem,
 - b) nieuregulowania przez Dzierżawcę w terminie czynszu dzierżawnego lub innych opłat wynikających z tytułu dzierżawy, bez dodatkowego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,

- c) niestawiennictwa Dzierżawcy w wyznaczonym terminie na negocjacje stawki czynszu w dodatkowym wyznaczonym terminie,
 - d) oddania przez Dzierżawcę przedmiotu umowy bez pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wydierżawiającego osobom trzecim lub ustanowienia na nim jakichkolwiek praw na rzecz osób trzecich,
 - e) ustawienia punktu gastronomicznego poza sezonem (tj. w okresie od dnia 10 października do dnia 21 kwietnia),
 - f) ustawienia elementów placówki gastronomicznej bez wcześniejszego uzgodnienia konkretnej lokalizacji z Wydierżawiającym
 - g) pozostawienia na gruncie jakichkolwiek części składowych placówki gastronomicznej,
 - h) naruszenia innych istotnych postanowień umowy, a w szczególności warunków, o których mowa w §8.
5. W przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić Wydierżawiającemu niezwłocznie (nie później niż 14 dni od daty rozwiązania umowy) przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, to jest nieruchomości przywróconą do stanu poprzedniego (z daty zawierania umowy), tym samym usunąć z wydierżawianego terenu obiekty stanowiące jego własność oraz pozostawić po sobie ład i porządek. Za zgodą Wydierżawiającego, Dzierżawca może pozostawić nakłady wykonane na przedmiocie dzierżawy, bez prawa do domagania się wynagrodzenia za pozostawione nakłady. W przypadku braku zgody Wydierżawiającego na pozostawienie nakładów Wydierżawiający, po jednokrotnym pisemnym wezwaniu do ich usunięcia – przywrócenia gruntu do stanu pierwotnego, uprawniony jest do zlecenia usunięcia nakładów podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Niezależnie od powyższego, po rozwiązaniu umowy i braku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiający jest uprawniony do naliczenia Dzierżawcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% opłaty ponoszonej w ostatnim okresie rozliczeniowym za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
6. Dopuszcza się rozwiązanie w/w umowy bez wypowiedzenia po wejściu w życie przepisów o reprivatyzacji. W takim przypadku Dzierżawca nie będzie rościł żadnych pretensji do Wydierżawiającego

§6

Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu umowy w każdym czasie, bez informowania o tym Dzierżawcy.

§7

Wszelkie wypadki losowe mogące wpłynąć na zmniejszenie dochodów z działalności obciążają wyłącznie Dzierżawcę, który z tego tytułu nie będzie rościł do Wydierżawiającego żadnych pretensji odszkodowawczych.

§8

1. Dzierżawca zobowiązuje się przestrzegać przepisów prawa a w szczególności z zakresu ochrony p.poż., bhp, ochrony mienia, ochrony środowiska, wszelkich wymogów sanitarnych, do utrzymania porządku i czystości oraz do usuwania śmieci na własny koszt.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydierżawiającemu lub osobom trzecim z tytułu dzierżawienia gruntów stanowiących przedmiot niniejszej umowy. W powyższym zakresie Dzierżawca zwalnia Wydierżawiającego od odpowiedzialności za szkody, zaś w przypadku skierowania roszczeń przeciwko Wydierżawiającemu, Dzierżawca wstąpi do sprawy oraz niezwłocznie pokryje wszelkie koszty związane z roszczeniami osób trzecich jak również ewentualne inne koszty.

§9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§10

W kwestiach nieregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§11

Spory mogące wynikać na tle realizacji umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§12

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§13

Wszystkie załączniki wymienione w treści umowy stanowią jej integralną część.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: