

UMOWA DZIERŻAWY

Nr

W dniu r. pomiędzy Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - **Nadleśnictwem Bogdaniec**
66-450 Bogdaniec, ul. Leśna 17, zwanym w dalszej części umowy **Wydierżawiającym**
reprezentowanym przez:

1. Nadleśniczego - Piotr Pietkun

a

(w przypadku osób prawnych i spółek handlowych nieposiadających osobowości prawnej)

_____ z siedzibą w _____

ul. _____ wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w _____ pod numerem _____ NIP _____, REGON _____, wysokość kapitału zakładowego _____.

reprezentowaną przez:

lub

(w przypadku osób fizycznych wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)

p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w _____ ul _____, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

działającym osobiście

lub

(w przypadku osób fizycznych wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej działających wspólnie jako konsorcjum lub w ramach spółki cywilnej)

1) p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w _____ ul _____ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

2) p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w _____

ul _____ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji i Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

- 3) p. _____ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą _____ z siedzibą w _____, ul _____ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji i Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP _____; REGON _____

reprezentowanymi przez _____, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia _____ r.

lub osoba fizyczna dane osobowe (imię i nazwisko nr. PESEL ,adres ,NIP.

zwanym w dalszym ciągu umowy **Dzierżawcą**, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wyzierżawiający wydzierżawia , a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunty o łącznej pow. 0,01 ha oraz pomieszczenie magazynowe położone w budynkach po byłym warsztacie naprawczym o pow. użytkowej 153,68 m², o nr inw. 100/165. Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w Bogdańcu , obręb Bogdaniec część działki nr 912.
2. Położenie gruntu wraz z budynkiem oznaczono na: załączonej do niniejszej umowy mapie gospodarczej w skali 1:1000 / Zał. nr 3 /.

§ 2

1. Wyzierżawiający oświadcza, że z mocy prawa jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa i opisanej w § 1 nieruchomości oraz, że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń.
2. Wyzierżawiający oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy uzyskał zgodę Dyrektora RDLP w Szczecinie, z dnia 03.07.2025 r. znak: ZS.2217.1.265.2025.

§ 3

1. Wyzierżawiający wydzierżawia , a dzierżawca bierze w dzierżawę opisany w §1 przedmiot umowy do wykorzystania jako magazyn, związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, jako pomieszczenie magazynowe/
Przedmiot umowy będzie wykorzystywany na cele prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej dla środowiska .
2. Wyzierżawiający oświadcza , że prowadzona działalność na wydzierżawionych magazynach nie będzie negatywnie oddziaływać na przyrodę i środowisko w związku z przynależnością tego terenu do obszaru Natura 2000 – Ostoja Witnicko – Dębniańska.
3. Przejęcie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego pomieszczeń a także sposób zagospodarowania wydzierżawionych gruntów.
4. Data określona w protokole zdawczo-odbiorczym będzie podstawą naliczania czynszu dzierżawy.

§ 4

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony. Umowa obowiązuje od dnia r.
2. Umowę można rozwiązać :
 - a) w każdej chwili za zgodą stron
 - b) za trzymiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze stron.
3. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z ust. 2, dzierżawcy nie będzie przysługiwało żadne odszkodowanie (w tym roszczenie o zwrot utraconych korzyści) ani zwrot nakładów od Wydierżawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić czynsz miesięczny w wysokości zł netto (słownie: zł).
2. Ustalona kwota czynszu ulegać będzie corocznie zmianie o tzw. wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS w terminie do 31 marca każdego roku. W przypadku wystąpienia deflacji kwota czynszu nie podlega zmianie. Pierwsze przeliczenie czynszu nastąpi w 2026 r. Zmiana czynszu o wskaźnik inflacji nie wymaga sporządzania aneksów do umowy. W tym celu Wydierżawiający wystawi fakturę VAT na nową wysokość czynszu.
3. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej wysokości.
4. Dzierżawca zapłaci czynsz wraz z podatkiem VAT w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury. Termin wystawienia faktury za dany miesiąc ustala się do 7 dnia każdego miesiąca za miesiąc, którego dotyczy faktura.
5. Płatność dokonywana będzie przelewem na następujący rachunek bankowy Wydierżawiającego: 64 2030 0045 1110 0000 0038 8990.
6. Za spełnienie świadczenia przez Dzierżawcę strony uznają dzień wpływu środków na rachunek Wydierżawiającego.
7. W przypadku opóźnienia dokonywania wpłat czynszu, Dzierżawca obowiązany jest do uiszczenia należnego czynszu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Zabezpieczeniem umowy i wszelkich roszczeń z niej wynikających jest kaucja na kwotę 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące zł). Kaucja została wniesiona przed podpisaniem umowy.
9. W przypadku wygaśnięcia umowy, kaucja - po rozliczeniu roszczeń - podlega zwrotowi na rachunek Dzierżawcy w wysokości nominalnej.

§ 6

1. Oprócz czynszu dzierżawy, o którym mowa w § 5, **Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania, przez okres trwania dzierżawy, opłat i danin publicznych (w tym podatków)** mogących powstać w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.
2. Opłaty eksploatacyjne (dostawa energii elektrycznej wg wskazań liczników) będą fakturowane w przypadku ich powstania z terminem płatności 14 dni od wystawienia faktury.
3. W przypadku, gdy na skutek zmiany przepisów podatkowych lub interpretacji przepisów podatkowych Wydierżawiający zostanie uznany za podatnika podatku od przedmiotu dzierżawy, wówczas wysokość czynszu ulegnie zmianie o równowartość należnego podatku od przedmiotu dzierżawy, bez konieczności aneksowania umowy. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę pisemnie o przyczynie zmiany oraz o nowej wysokości czynszu.
4. W przypadku wydania w stosunku do Wydierżawiającego ostatecznej albo wykonanej decyzji podatkowej określającej wysokość zobowiązania podatkowego za przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu dodatkowe wynagrodzenie w wysokości równowartości podatku zapłaconego przez Wydierżawiającego na rzecz organu podatkowego (wraz z ewentualnymi odsetkami i kosztami ubocznymi), powiększone o podatek VAT obowiązujący w dacie wystawienia faktury.

5. Podstawę do obciążenia Dzierżawcy wynagrodzeniem wskazanym w ust. 7 będzie stanowiła decyzja podatkowa, którą Wyzierżawiający załączy do faktury VAT. Faktura Vat zostanie wystawiona w terminie do 30 dni od daty doręczenia Wyzierżawiającemu decyzji podatkowej, o której mowa wyżej. Termin płatności faktury VAT będzie wynosił 21 dni od daty wystawienia faktury.

§ 7

1. Dzierżawca obowiązany jest dokonać we własnym zakresie i na własny koszt : konserwacji przedmiotu dzierżawy,
 - remontów bieżących,
 - zamontowania podlicznika energii elektrycznej w przypadku chęci korzystania z istniejącej instalacji.
2. Dzierżawca obowiązany jest dokonać raz w roku okresowej kontroli przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje w następującym zakresie :
 - elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działanie czynników występujących podczas użytkowania obiektu.Z wyników okresowej kontroli należy przedłożyć stosowny protokół co 5 lat (przeglądy elektryczne)
3. Koszty związane z wszelkimi przeglądami, wymaganymi niniejszą umową oraz przepisami prawa, ponosi dzierżawca.

§ 8

1. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę adaptacje budowlane czy przebudowa, remonty lub inwestycje muszą być każdorazowo uzgadniane z Wyzierżawiającym i wymaga jego pisemnej zgody pod rygorem nieważności.
2. Wyzierżawiający wyklucza możliwość zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy w przypadku rozwiązania umowy, wypowiedzenia lub jej wygaśnięcia.

§ 9

1. Dzierżawca nie ma prawa podnajmować, poddzierżawiać albo udostępniać przedmiotu umowy do płatnego lub bezpłatnego korzystania na innej podstawie prawnej osobom trzecim.
2. Niedozwolone jest korzystania z przedmiotu umowy dla celów innych niż określone w niniejszej umowie.
3. Korzystanie z gruntów objętych dzierżawą nie może powodować wyłączenia gruntów leśnych z produkcji w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz winno odbywać się z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej określonych w ustawie o lasach, bez prawa wycinki drzew.(Dz.U. z 2024 r , poz.82 z zm. ,oraz na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj.. Dz.U. z 2025 r ,poz. 567)
4. Zabronione jest magazynowanie w przedmiocie dzierżawy jakichkolwiek odpadów szkodliwych lub niebezpiecznych dla środowiska oraz wszystkich rodzajów odpadów, które ze względu na swoje właściwości, pochodzenie lub skład mogą zagrażać zdrowiu i życiu ludzi oraz środowisku naturalnemu.

§10

Dzierżawca obowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo pożarowe na wynajmowanym terenie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

§11

1. Dzierżawca nie ma prawa wycinać i uszkadzać drzew i krzewów, jak również korzystać z nieruchomości oddanej w dzierżawę w sposób naruszający przepisy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o ochronie przyrody.
2. W związku z położeniem powyższych gruntów w obszarze chronionym NATURA 2000 na dzierżawcy spoczywa obowiązek ochrony istniejących wartości przyrodniczych wraz z ich zachowaniem w niezmiennym stanie.

§12

Dzierżawca obowiązany jest:

- utrzymać ład i porządek na dzierżawionym terenie i w jego bezpośrednim otoczeniu (w tym odśnieżać ciągi piesze i dach, usuwać ewentualne oblodzenia),
- zagospodarować i użytkować teren oddany w dzierżawę w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów i gruntów leśnych,
- stosować się do poleceń zarządzeń porządkowych Służby Leśnej wydanych w granicach obowiązujących przepisów.
- korzystać z drogi dojazdowej do dzierżawionych pomieszczeń w sposób bezkolizyjny, nie zastawiać i nie używać jako parkingu.
- zapewnienia odbioru i zagospodarowania segregowanych odpadów komunalnych poprzez firmę posiadającą ku temu uprawnienia

§ 13

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy, przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy.

§ 14

1. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) Dzierżawca zalega z należnym czynszem za dzierżawę za dwa pełne okresy płatności,
 - b) Dzierżawca nie wykonał zobowiązań wynikających z niniejszej umowy i nie usunął stwierdzonych uchybień w wyznaczonym dodatkowo terminie,
 - c) wystąpią inne okoliczności niezależne od Wydzierżawiającego, które będą dawały podstawę do rozwiązania umowy, między innymi: uzyskana zgoda na sprzedaż, wejście w życie przepisów o reprivatyzacji,
 - d) nie wniesienia zabezpieczenia umowy (kaucja) w wyznaczonym terminie.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn podanych w ust. 1 Dzierżawcy nie będzie przysługiwało żadne odszkodowanie ani zwrot kosztów od Wydzierżawiającego.

§ 15

1. Do upływu okresu wypowiedzenia albo w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia umowy (na skutek rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia lub porozumienia stron) Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu protokolarnie przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, po uprzednim usunięciu budowli i urządzeń wniesionych przez Dzierżawcę. Koszty z tym związane ponosi Dzierżawca. Zaniechanie wykonania obowiązku wskazanego w zdaniu poprzednim upoważnia Wydzierżawiającego do wykonania niezbędnych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy (wykonawstwo zastępcze), bez konieczności upoważnienia sądowego.
2. Za okres o którym mowa w ust.1 (30 dni) Dzierżawca uiszczać będzie wynagrodzenie w wysokości dotychczasowego czynszu. Po upływie terminu na zwrot przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zostanie obciążony wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy.

§ 16

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem. W przypadku poniesienia jakichkolwiek szkód z tego tytułu Dzierżawca wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.
2. Oszacowanie szkód dokonane będzie wspólnie, protokolarnie, gdyby Dzierżawca uchylił się od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez siebie.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wypadki i szkody powstałe na dzierżawionych nieruchomościach w mieniu i zdrowiu osób trzecich, dzierżawcy oraz Wydierżawiającego, jak również za korzystanie z przedmiotu dzierżawy i prowadzenia w nim działalności bez dopełnienia wszelkich wymogów formalnoprawnych, a w razie poniesienia z tych tytułów jakiejkolwiek szkody przez Wydierżawiającego, zobowiązany jest do wyrównania szkody w pełnej wysokości.

§ 17

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych postanowień niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotowej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu sądowi dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 20

1. Umowa została sporządzona w czterech egzemplarzach dla każdej strony po dwa egzemplarze.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z informacjami na temat ochrony danych osobowych zawartymi na stronie <https://bogdaniec.szczecin.lasy.gov.pl/> w zakładce Informacje/Ochrona Danych Osobowych (RODO).

PODPISY STRON :

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....