

UMOWA DZIERŻAWY Nr .../22/D
(znak sprawy: ZG.2217.28.2022)

zawarta w Bornem Sulinowie dniu **2022 roku** pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Borne Sulinowo z siedzibą w Bornem Sulinowie Al. Niepodległości 32, 78-449 Borne Sulinowo, NIP 673-000-89-45, REGON 330 111 066,
Zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”
reprezentowanym przez:
Nadleśniczego Nadleśnictwa Borne Sulinowo – Krzysztofa Kin

a
..... z siedzibą w,, NIP
.....
zwanego w treści umowy „Dzierżawcą”
reprezentowanym przez:
.....,

zwanymi łącznie „Stronami”

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że zarządza gruntem Skarbu Państwa - działką **154/14** w obrębie ewidencyjnym **Starowice 0087; Gmina Borne Sulinowo Obszar Wiejski, (oddz. 298-b-00)**, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczecinku prowadzona jest księga wieczysta nr KO1I/00036043/6.

§ 2

1. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę grunt Skarbu Państwa, będący w zarządzie Nadleśnictwa Borne Sulinowo, o powierzchni 0,0015 ha, na warunkach opisanych w niniejszej umowie, w celu posadowienia chłodni do przechowywania tusz zwierzyny łownej w czasie prowadzenia działalności łowieckiej – punktu skupu zwierzyny, z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej (art. 39 ustawy o lasach).
2. Przedmiotem dzierżawy (dalej również jako „Grunt”), o której mowa w ust. 1, jest grunt opisany w poniższej tabeli.

Lp.	Obręb ewid.	Nr działki	Użytek	Adres leśny	Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [m2]
1	0087	154/14	B	11-29-1-07-298-b-00	Lctwo-B	15

3. Grunt został naniesiony na mapę gospodarczą, stanowiącą załącznik do niniejszej umowy.
4. Zgodnie z postanowieniami art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach, zawarcie niniejszej umowy następuje na podstawie zgody na dzierżawę gruntu wyrażonej przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku w piśmie z dnia roku, Znak sprawy – ZS.2217.....

§ 3

Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) miejsce położenia, granicę i powierzchnię wydzierżawionego Gruntu oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu kierował żadnych roszczeń do Wydzierżawiającego;
- 2) zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 672 z późn. zm), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r., poz. 1326 z późn. zm.);
- 3) Grunt nadaje się do umówionego użytku.

§ 4

1. Niniejsza umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia i zostaje zawarta na **czas nieokreślony**.
2. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę za 3-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiający ma prawo jednostronnego rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym, to jest bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku stwierdzenia używania Gruntu przez Dzierżawcę niezgodnie z celem dzierżawy określonym w niniejszej umowie po uprzednim pisemnym (w tym *via* e-mail) wezwaniu do podjęcia właściwych działań lub zaniechania naruszeń.
4. W razie nieopłacenia przez Dzierżawcę czynszu w terminie ustalonym w § 6 oraz w razie niedotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków Umowy, innych niż wskazane w ust. 3 powyżej, Wydzierżawiający ma prawo jednostronnie i niezwłocznie Umowę rozwiązać. Obowiązku pisemnego wezwania do podjęcia właściwych działań lub zaniechania naruszeń nie stosuje się.

§ 5

1. Dzierżawca poczynawszy od dnia protokolarnego przekazania gruntu, zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich należności podatkowych oraz świadczeń publicznych przypadających z tytułu zawarcia Umowy oraz użytkowania dzierżawionego gruntu według obowiązujących przepisów.
2. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i oświadcza, że jest podatnikiem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 4) lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.) i ma świadomość obowiązku zgłoszenia tej okoliczności organom skarbowym oraz rozliczania podatku zgodnie z ww. przepisami prawa.

§ 6

1. Z tytułu Umowy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu roczny czynsz.
2. Czynsz ustala się w wysokości**zł** (słownie: złotych 00/100) netto. Do czynszu doliczony będzie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Czynsz będzie płatny do **31 marca** każdego roku, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury.
4. Czynsz dzierżawny za rok 2022 będzie wyliczony proporcjonalnie od dnia zawarcia niniejszej umowy do końca roku kalendarzowego jako część ułamkowa liczby pozostałych dni, a Dzierżawca zapłaci ten czynsz w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

5. W przypadku rozwiązania umowy w trakcie roku kalendarzowego, czynsz zostanie wyliczony proporcjonalnie jako część ułamkowa liczby dni trwania umowy w tym roku, w którym nastąpiło rozwiązanie umowy.
6. Stawka czynszu w trakcie trwania umowy będzie waloryzowana corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, opublikowany przez Prezesa GUS. W przypadku wskaźnika ujemnego wysokość czynszu pozostaje bez zmian.
7. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2023 roku.
8. Czynsz Dzierżawca zobowiązany jest do zapłacenia rachunek bankowy Nadleśnictwa Borne Sulinowo wskazany w treści faktury.
9. W przypadku zalegania z płatnością Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych bez dodatkowego wezwania.

§ 7

1. Na Gruncie Dzierżawca posadowi chłodnię do przechowywania tusz zwierzyny łownej, niezbędną do prowadzenia skupu zwierzyny.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania zaświadczenia lub postanowienia, z którego będzie wynikało, że do posadowienia kontenera nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie robót budowlanych.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do korzystania z gruntu w sposób nie powodujący utrudnień w prowadzeniu gospodarki leśnej.
4. Z zastrzeżeniem ust. 1, zabrania się umieszczania jakichkolwiek budynków i urządzeń trwale bądź nietrwale złączonych z gruntem bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca będzie używał Gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, z należytą starannością i zgodnie z przyjętymi zasadami prawidłowej gospodarki leśnej oraz w sposób nie naruszający przepisów o ochronie środowiska i ochronie przyrody.
6. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - 1) utrzymywać ład i porządek na Gruncie, zagospodarować i użytkować Grunt oraz teren bezpośrednio do niego przyległy w sposób zapewniający maksymalną ochronę otaczających drzewostanów i zabudowań,
 - 2) do przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 3) do utrzymania terenu w należytej czystości, nie można dopuścić do wycieków oleju i innych płynów technicznych mogących skażać glebę,
 - 4) do stosowania się do poleceń i zarządzeń porządkowych Służby Leśnej, wydanych w granicach obowiązujących przepisów,
 - 5) do używania Gruntu zgodnie z celem dzierżawy, o którym mowa w § 2 i nie wolno mu korzystać z niego w inny sposób.
7. Ścieki powstające na skutek prowadzenia działalności skupu zwierzyny powinny być odprowadzane do zbiornika, a następnie przekazywane do profesjonalnej oczyszczalni ścieków w celu ich dezynfekcji i biodegradacji. Prowadzący chłodnię ma obowiązek prowadzenia ewidencji wywozu nieczystości pochodzących z tego obiektu do oczyszczalni ścieków.

§ 8

1. Dzierżawca jest zobligowany do pokrycia wszelkich szkód powstałych z jego winy na Gruncie w trakcie trwania niniejszej umowy.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem Wydierżawiającego, a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone z jego winy podczas trwania niniejszej umowy.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie Gruntu niezgodnie z przeznaczeniem i w razie poniesienia z tego tytułu szkody

przez Wydierżawiającego, zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w pełnej wysokości.

4. Oszacowanie zakresu i wysokości szkód zostanie dokonane wspólnie i opisane w protokole, a w sytuacji gdyby Dzierżawca uchylał się od spisania protokołu ustalającego zakres i wysokość szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie do dochodzenia od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie własnych ustaleń.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki lub szkody, jakie sam Dzierżawca lub inne osoby przebywające na Gruncie, drogach dojazdowych do tego terenu lub na terenach przyległych do terenu dzierżawionego mogłyby ponieść na skutek: działania flory i fauny, a w szczególności za szkody wynikłe na skutek powalenia się drzew lub oderwania się konarów, gałęzi, a także pożarów, kradzieży, obsunięcia gruntu i innych zdarzeń i wypadków losowych.
6. Dzierżawca nie może domagać się zwrotu nakładów na Grunt, których celem jest utrzymanie Gruntu w należytym stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy i konserwacje, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.
7. Dzierżawca nie może domagać się zwrotu nakładów na Grunt, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przeznaczonych na ulepszenie rzeczy (nakłady użyteczne) lub nakładów odpowiadających upodobaniom Dzierżawcy (nakłady estetyczne) – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

§ 9

Przedstawicielom Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, a w tym w szczególności Wydierżawiającemu i jego przedstawicielom, przysługuje prawo kontroli Gruntu oraz wydawanie zaleceń zmierzających do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Dzierżawca zobowiązany jest do ich usuwania w określonych przez Wydierżawiającego terminach.

§ 10

Dzierżawca nie może odstępować swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wydierżawiającego.

§ 11

1. Grunt będzie przekazany Dzierżawcy protokolarnie, jak również w ten sam sposób zostanie zwrócony dla Wydierżawiającego po zakończeniu trwania umowy. W przypadku nie stawienia się Dzierżawcy na przekazanie zwrotne Gruntu Wydierżawiający dokona odbioru jednostronnie.
2. Do dnia wygaśnięcia umowy Dzierżawca uporządkuje Grunt i przywróci go do stanu pierwotnego lub uzgodnionego przez obie strony umowy. Niedopełnienie tego obowiązku spowoduje wykonanie go przez Wydierżawiającego na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 12

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną całość.
4. Przekazanie i zwrot nieruchomości udokumentowane zostanie w protokołach zdawczo – odbiorczych podpisanych przez Strony.

5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
6. Załączniki do niniejszej umowy i jej integralną część stanowią:
 - 1) Wyciąg z opisu taksacyjnego,
 - 2) Protokoły zdawczo-odbiorcze po ich podpisaniu,
 - 3) zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku z dnia [] (znak: [] zezwalająca na dzierżawę Gruntu zarządzanego przez Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Borne Sulinowo,
 - 4) Mapa gospodarcza w skali 1:3000.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA