

Wzór umowy dzierżawy

nr/2018
(Zn. spr. S.2130.1.2018)

zawarta w dniu 2018 roku w Koszęcinie pomiędzy:
Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Koszęcin z siedzibą w
Koszęcinie przy ul. Sobieskiego 1, NIP 575-000-89-13,
reprezentowanym przez:
..... – Nadleśniczego,
zwanym w dalszej treści umowy Wyzierzawiającym
a

NIP REGON reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”
o następującej treści:

§ 1.**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wyzierzawiający oświadcza, że jest zarządcą gruntów Skarbu Państwa i działając na podstawie art. 35 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. Nr z 2011r, Nr 12, poz. 59 z późn. zm.) oraz zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach do zawarcia umowy w określonym zakresie (zn.spr. S.2131.1.2018 z dnia 24.03.2018 rok - na mocy niniejszej umowy oddaje w dzierżawę grunt stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie Wyzierzawiającego, obejmujący część działki nr 77/2 obręb Kokotek, miasto Lubliniec, położony w miejscowości Piłka, przy ul. Leśnica 34 oraz odcinek drogi leśnej o długości ok.200 metrów - zwany dalej „przedmiotem umowy”.

Zgodnie z Planem Urządzenia Lasu dla Nadleśnictwa Koszęcin na lata od 01.01.2010r. do 31.12.2019r., przedmiot umowy stanowi grunt w oddz: 87g-00 (rodz.pow.BUD INNE) oraz 87h-00 (rodz.pow.PS) leśnictwa Piłka obrębu leśnego Koszęcin - o ogólnej pow. 0,51 ha oraz odcinek drogi leśnej w oddz.87b o długości ok.200 metrów . Przedmiot umowy wskreślony został na mapie gospodarczej Nadleśnictwa Koszęcin, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

Przedmiotem umowy są również:

- a) budynek mieszkalny nr inw. 11-165/30, o pow. użytkowej 391,63 m²
 - b) budynek gospodarczy nr inw.181/146, o pow. użytkowej 26,89 m²
 - c) budynek gospodarczy 181/159, o powierzchni użytkowej 92,41 m²
 - d) stodoła nr inw.180/129, o powierzchni użytkowej 59,87 m²
 - e) ogrodzenie z siatki metalowej powlekanej nr inw.291/884
 - f) bezodpływowy odstożnik ścieków nr inw.211/648
2. Dzierżawca podpisując umowę oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem umowy – tj. stan, lokalizacja, granice i powierzchnia przedmiotu umowy, o którym mowa w ust.1 są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń w chwili podpisania, ani nie będzie wnosił z tego tytułu roszczeń do Wyzierzawiającego w przyszłości. W szczególności Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż przedmiot umowy nie posiada przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ponadto Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż odcinek drogi leśnej wchodzący w skład przedmiotu umowy nie jest oddany do jego wyłącznego korzystania, bowiem będzie również wykorzystywany przez Wyzierzawiającego dla celów prowadzonej gospodarki leśnej.
 3. Drogi leśne przeznaczone są do ruchu samochodów terenowych i wysokotonazowych, nie spełniają wymagań technicznych, określonych dla kategorii dróg publicznych. Lasy Państwowe nie ponoszą jakiegokolwiek odpowiedzialności za stan techniczny udostępnionych dróg, jak również ewentualne wypadki i inne zdarzenia mogące mieć miejsce na udostępnionym gruncie.
 4. Wydanie i zwrot przedmiotu umowy, o którym mowa w ust.1 nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego,

stanowiącego załącznik nr 2 do umowy. Protokół, o którym mowa zostanie spisany w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy. Datę podpisania protokołu uznaje się za datę przekazania Dzierżawcy przedmiotu umowy.

5. W przypadku nieobecności Dzierżawcy lub odmowy udziału w sporządzeniu protokołu, o którym mowa w ust.3, na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, przedmiotowy protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez Wydzierżawiającego ze wszystkimi wynikającymi z powyższego następstwami prawnymi.

§ 2

Zgodnie z uchwałą nr 510/LVI/06 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 12.VI.2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lubliniec (publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 86 poz.2444 z dn.25.VII.2006 r dla przedmiotowego obszaru ustalono przeznaczenie o symbolu MN – t.j. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 3

1. Przedmiot umowy, określony w §1 ust.1, będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę na cel
.....
bez prawa rozbudowy istniejących obiektów oraz lokalizowania nowych.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 4

1. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony począwszy od dnia 2018 roku
2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę bez wskazania przyczyny z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym umowę wypowiedziano.
3. Strony umowy dopuszczają możliwość jej rozwiązania w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.
4. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę któregośkolwiek warunku umowy, a nadto w związku z ewentualną reprywatyzacją przedmiotu umowy, a także w sytuacji zmiany polityki gospodarczej oraz sfer działalności Lasów Państwowych, powodujących konieczność jej rozwiązania
5. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy (bez względu na to, która strona umowy wypowie lub wystąpi o jej rozwiązanie) Dzierżawcy nie przysługuje prawo domagania się zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych na przedmiocie umowy.
6. Zapis ust.5 dotyczy w szczególności kosztów poniesionych przez dzierżawcę na niezbędne remonty na przedmiocie umowy.
7. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie określonym przez Wydzierżawiającego przywrócić przedmiot umowy na własny koszt i we własnym zakresie do stanu pierwotnego. Strony umowy dopuszczają możliwość pozostawienia na przedmiocie umowy nakładów poczynionych przez Dzierżawcę z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 5 oraz ust.6.
8. Dzierżawca zrzeka się względem Wydzierżawiającego wszelkich roszczeń o zwrot nakładów dokonanych na przedmiot umowy lub zapłaty ich równowartości.

§ 5

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany przywrócić przedmiot umowy do stanu jaki istniał w dacie jego przekazania oraz zwrócić go w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowego korzystania.
2. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Dzierżawca nie opuszcza przedmiotu umowy, Wydzierżawiającemu przysługuje odszkodowanie za korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotu umowy bez tytułu prawnego w wysokości aktualnego czynszu za ostatni miesiąc, liczonego od następnego dnia po dacie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 6

1. Wydzierżawiający zapewnia Dzierżawca prawo swobodnego dostępu do przedmiotu umowy.
2. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przejmuje przedmiot umowy w stanie używalności.

3. Dzierżawca zobowiązany jest używać przedmiot umowy zgodnie z celem wskazanym w ofercie w sposób nie obniżający jego wartości ponad normalne zużycie wynikające z właściwego i prawidłowego korzystania wynikającego z celu umowy, o którym mowa w § 3 - zgodnie z zasadami wiedzy ogólnej, w taki sposób, aby poszczególne jego składniki nie uległy pogorszeniu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot umowy z należytą starannością oraz utrzymywać przedmiot umowy we właściwym stanie technicznym, w tym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.
5. Dzierżawca zobowiązuje się dbać o przedmiot umowy i chronić go przed uszkodzeniem lub dewastacją.
6. Dzierżawca odpowiedzialny jest za przestrzeganie przepisów p-poż., ochrony środowiska i przepisów prawa w zakresie ochrony mienia na przedmiocie umowy oraz w jego bezpośrednim otoczeniu.
7. Przedmiot umowy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania zmian w jego substancji, w szczególności Dzierżawca nie jest uprawniony do wnoszenia na przedmiocie jakichkolwiek obiektów lub rozbudowy już istniejących bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Niniejsza umowa nie stanowi prawa władania gruntem na cele budowlane.
8. Wszelkie naprawy przedmiotu umowy obciążają Dzierżawcę i mogą być dokonywane w trakcie obowiązywania umowy tylko po wcześniejszym powiadomieniu Wydierżawiającego i uzyskaniu jego zgody, w formie pisemnej.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów na przedmiocie umowy, o którym mowa w §1 ust.1, dotyczących wszelkich napraw i konserwacji.
10. Wszelkie prace na terenie objętym umową, w tym uzyskanie odpowiednich zezwoleń związanych z ich wykonywaniem, będą realizowane wyłącznie w zakresie i na koszt Dzierżawcy, bez prawa domagania się od Wydierżawiającego zwrotu nawet minimalnych kosztów.
11. Dzierżawca odpowiada za utrzymanie czystości i porządku przedmiotu umowy oraz w jego bezpośrednim otoczeniu, jak również jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt do systematycznego usuwania nieczystości stałych i płynnych powstałych w związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
12. Wszelkie koszty usuwania szkód w przedmiocie umowy wynikłe z winy Dzierżawcy lub winy osób, za które odpowiedzialność ponosi Dzierżawca, obciążają Dzierżawcę.
13. Dzierżawca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić przedmiot umowy Wydierżawiającemu w celu dokonania okresowych, wynikających z prawa budowlanego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnych przeglądów stanu technicznego budynków oraz innych obiektów objętych przedmiotem umowy, celem ustalenia zakresu prac, niezbędnych dla ich właściwego funkcjonowania.
14. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód przedmiotu umowy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego ich wykonania.
15. Dzierżawca odpowiedzialny jest materialnie, zarówno wobec Wydierżawiającego, jak i osób trzecich za wszelkie szkody mogące powstać w związku z używaniem przedmiotu umowy, o którym mowa w §1 ust.1 w czasie obowiązywania umowy.
16. Zapis ust.15 oznacza, iż Wydierżawiający wyłączony jest od jakiejkolwiek odpowiedzialności w stosunku do osób korzystających z przedmiotu dzierżawy - tak wobec Dzierżawcy, jak również wobec osób trzecich, np. w związku z wystąpieniem szkód spowodowanych działaniem sił przyrody, pożarami oraz zdarzeniami losowymi itp. zdarzeniami.
16. Wszelkie wypadki losowe, spowodowane siłami natury lub inne wynikające z celowego działania osób trzecich, wpływające na stan przedmiotu umowy, o którym mowa w §1 ust.1 lub znajdujących się na nim obiektów, obciążają wyłącznie Dzierżawcę, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu od Wydierżawiającego i nie stanowią podstawy do obniżenia czynszu. Wszelkie naprawy z tym związane Dzierżawca obowiązany jest wykonywać na własny koszt i we własnym zakresie.
17. W razie naruszenia przez osoby trzecie stanu posiadania lub użytkowania przedmiotu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie oraz imieniu dochodzić roszczeń przeciwko naruszającemu zawiadamiając o tym niezwłocznie Wydierżawiającego.
18. Dzierżawca przez cały okres trwania umowy zobowiązany jest do posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Ewentualne ubezpieczenie ruchomości będących własnością Dzierżawcy leży po jego stronie.

§ 7

1. Tytułem należności Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokościzł netto (słownie:) + podatek VAT wg obowiązującej stawki.



2. Należność wskazana w ust.1 płatna jest za dany miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca w sposób i na zasadach wskazanych w wystawionych fakturach.
3. Kwota czynszu podlega corocznej waloryzacji o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o niniejsze ustalenie nie stanowi zmiany umowy.
5. Na Dzierżawcy jako posiadaczu zależnym, ciąży z dniem podpisania umowy obowiązek podatkowy na rzecz gminy właściwej ze względu na położenie gruntu..
6. W przypadku opóźnień w uregulowaniu należności wynikających z umowy tj. niedochowania terminu określonego w ust.2 Wydierżawiającemu w stosunku do podmiotów gospodarczych przysługują ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dn.8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych oraz równowartość kwoty 40 €, przeliczonych na złote wg średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, zgodnie z art.10 ustawy z dn.8 marca 2013 roku o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności równowartości
7. W przypadku opóźnień w uregulowaniu należności wynikających z umowy tj. niedochowania terminu określonego w ust.2 Wydierżawiającemu w stosunku osób fizycznych przysługują odsetki ustawowe
8. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz.
9. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT z tytułu wzajemnych rozliczeń bez swojego podpisu i przesłania ich na adres Dzierżawcy drogą pocztową lub elektroniczną na adres e-mail:.....
10. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest corocznie uiścić na rzecz Wydierżawiającego kwotę, wynikającą z ewentualnej różnicy wysokości składki, z tytułu ubezpieczenia przedmiotu umowy, dotychczas uiszczanej przez Wydierżawiającego a podwyższoną wysokością tej składki wynikającą z zawarcia niniejszej umowy i prowadzonej przez Dzierżawcy działalności. Zapłata kwoty o której mowa w zdaniu poprzedzającym nastąpi w terminie 14 dni od wystawienia przez Wydierżawiającego faktury VAT.
11. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wydierżawiającego, wynikających z umowy Dzierżawca zobowiązuje się przed podpisaniem umowy uiścić kaucję pieniężną w wysokości 7000,00 zł (słownie: siedem tysięcy zł) na rachunek bankowy Wydierżawiającego w Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. w Częstochowie nr rachunku 80 2030 0045 1110 0000 0190 8110
12. Kaucja w wysokości niewykorzystanej na pokrycie roszczeń Wydierżawiającego zostanie zwrócona Dzierżawcy wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym koszty obsługi tego rachunku w terminie 30 dni od daty dokonania zwrotu przedmiotu umowy, po zakończeniu jej obowiązywania.
13. Poza czynszem Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego opłaty z tytułu zużytej energii elektrycznej, wg wskazań licznika. Zapłata kwoty o której mowa w zdaniu poprzedzającym nastąpi w terminie 14 dni od wystawienia przez Wydierżawiającego faktury VATR

§ 8

W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego, że Dzierżawca wszedł na grunt nie objęty niniejszą umową zostaną zastosowane wobec niego sankcje określone w art. 28 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co nie wyklucza zastosowania innych prawem przewidzianych działań ze strony Wydierżawiającego.

§ 9

Dzierżawca jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie umowy podczas jej obowiązywania lub uiszczenia odszkodowania wyliczonego z tego tytułu przez Wydierżawiającego - płatnego w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, na co Dzierżawca wyraża zgodę podpisując niniejszą umowę.

§ 10

Dzierżawca nie może przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w §1 ust.1 – ani jego części poddzierżawić lub oddawać w najem lub do bezpłatnego używania lub w inny sposób udostępniać osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem celu opisanego w § 3.

§ 11

Dzierżawca nie ma prawa zbywania praw i obowiązków wynikających z umowy w całości lub części na rzecz osób trzecich.

§ 12

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie po wcześniejszym powiadomieniu Dzierżawcy prawo przeprowadzenia w każdym czasie trwania umowy kontroli realizacji jej warunków oraz innych czynności wynikających z tytułu sprawowanego zarządu na gruncie stanowiącym przedmiot umowy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
2. Zasada wyrażona w ust.1 dotyczy wszystkich upoważnionych pracowników Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

§ 13

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie.
2. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej z wyjątkiem sytuacji określonej w § 7 ust.3.
3. Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem umowy obciążają Dzierżawcę.
4. Strony zgadzają się na przetwarzanie danych osobowych dla potrzeb realizacji postanowień niniejszej umowy.
5. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego.
6. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie adresu miejsca zamieszkania lub Siedziby pod rygorem, iż korespondencja wysłana na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy, zwrócona z adnotacją „Adresat wyprowadził się” lub „Nie podjęto w terminie” będzie traktowana ze skutkiem doręczenia.

§ 14

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą od2018 r.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

NADLEŚNICZY
Nadleśnictwa Koszęcin
Adam Chudzik