

UMOWA DZIERŻAWY
nr SA.2217.1.2024

Zawarta w dniu2024 r. pomiędzy **Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Kartuzy** z siedzibą w Kartuzach przy ul. Nadleśniczego Sobiesława Mościckiego 4, reprezentowanym przez Nadleśniczego Piotra Kamińskiego - zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a

....., NIP....., REGON.....z siedzibą w, reprezentowana przez - zwanym w treści umowy **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącego własność Skarbu Państwa gruntu określonego jako działka ewidencyjna nr 180/6 położona w obrębie ewidencyjnym nr 103 Kartuzy Miasto.

Ww. działka wchodzi w skład Obrębu leśnego Kartuzy, Leśnictwa Kiełpino, oddział leśny 180-g.

2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy zabudowaną nieruchomość położoną w Kartuzach przy ul. Kościerskiej nr 21, stanowiącą użytek ewidencyjny Ba (tereny przemysłowe), działka ewidencyjna nr 180/6 o pow. 1,1225 ha, w granicach oznaczonych na załączonym wyrysie z mapy gospodarczej w skali 1: 2000 stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy.

3. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora RDLP w Gdańsku (z dnia r. zn. spr.) wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1356 z późn. zm.).

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystany będzie przez dzierżawcę wyłącznie na **cele co jest zgodne z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.**

2. Rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości wymaga uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydierżawiającego i musi być zgodna z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami prawa- w tym wymogami prawa budowlanego.

3. Na przedmiocie dzierżawy znajdują się naniesienia budowlane trwale oraz nietrwale związane z gruntem, których właścicielem jest Wydierżawiający. Wykaz obiektów budowlanych zawiera załącznik nr 2 do umowy.

4. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania oznakowania granicy dzierżawionego gruntu własnym kosztem i staraniem.

§ 3

1. Przejęcie gruntu w dzierżawę nastąpi na podstawie protokołu przekazania-przejęcia sporządzonego przy udziale stron. Protokół przekazania-przejęcia stanowić będzie załącznik nr 3 do umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, że znane mu jest miejsce położenia, granice i powierzchnia wydierżawionego gruntu oraz stan gospodarczy przedmiotu dzierżawy na dzień podpisania umowy.

§ 4

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:

..... **zł netto** (słownie złotych: złotych 00/100) powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.

2. Stawkę czynszu ustalono na podstawie

3. Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz określony w ust. 1 na rachunek bankowy Wydierżawiającego wykazany na fakturze w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury.

4. Faktura będzie wystawiana do 15-go dnia każdego miesiąca.

5. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie począwszy od 2025 roku, ze skutkiem na 1 stycznia każdego roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez prezesa GUS, bez konieczności zmiany umowy oraz odrębnego powiadamiania Dzierżawcy.

6. W przypadku wystąpienia deflacji czynsz nie ulega zmianie w stosunku do ostatnio płaconego.

7. Oprócz waloryzacji, o której mowa w ust. 5 Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu w uzasadnionych przypadkach z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawierania i utrzymania odrębnych umów na dostawy mediów niezbędnych do prowadzenia działalności oraz wywozu nieczystości stałych i płynnych przez podmioty uprawnione do świadczenia tego typu usług. Odbiór odpadów komunalnych musi odbywać się zgodnie z przepisami obowiązującymi w Gminie Kartuzy. Na każde żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia umów i innych dokumentów potwierdzających realizację obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy i posadowionych na nim obiektów zgodnie z przeznaczeniem i obowiązującymi w tej mierze przepisami prawa, w tym budowlanego, przepisami z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami sanitarnymi i higienicznymi, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia wywozu nieczystości z przedmiotu dzierżawy, wyposażenia przedmiotu dzierżawy w, zgodny z obowiązującymi normami, sprzęt przeciwpożarowy, prowadzenia działalności w sposób wykluczający możliwość powstania zagrożenia pożarowego lub wystąpienia innych zagrożeń dla środowiska naturalnego, utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym, zgodnym z obowiązującymi w tym zakresie normami, stanie sanitarnym i higienicznym.
4. Wszelkie prace polegające na przebudowie, rozbudowie i modernizacji obiektów budowlanych znajdujących się na gruncie oraz budowa nowych obiektów budowlanych wymaga uprzedniej, pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego. Wyżej wymienione prace wykonywane będą każdorazowo przez Dzierżawcę na własny koszt i ryzyko, na podstawie projektu zaakceptowanego przez Wydzierżawiającego. Wszelkie prace w tym zakresie podejmowane będą z zachowaniem przepisów prawa -w tym wymogów prawa budowlanego. Dzierżawca ma obowiązek przedłożenia Wydzierżawiającemu prawomocnych decyzji właściwego organu budowlanego wraz z kopią prawomocnej dokumentacji projektowej, przed rozpoczęciem prac na gruncie.
5. Wszelkie koszty związane z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
6. Dzierżawca ponosił będzie nakłady eksploatacyjne na utrzymanie, konserwacje, naprawy i remonty obiektów budowlanych bez prawa żądania ich zwrotu od Wydzierżawiającego.
7. Likwidacja obiektów budowlanych znajdujących się na gruncie oraz innych środków trwałych z nimi związanych, wymaga uzyskania pisemnej – pod rygorem nieważności - zgody Wydzierżawiającego, a koszty prowadzonych prac rozbiórkowych obciążają w całości Dzierżawcę. Prace rozbiórkowe prowadzone będą zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania okresowych przeglądów budynków i budowli zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 6

Dzierżawca nie ma prawa do oddawania przedmiotu dzierżawy w posiadanie zależne, w tym w szczególności w poddzierżawę osobom trzecim, ani też do bezpłatnego korzystania bez zgody Wydzierżawiającego wydanej na piśmie.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas **określony lat od dnia 2024 roku do dnia20... roku.**
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy:
 - 1) Dzierżawca zakończy prowadzenie działalności gospodarczej,
 - 2) przedmiot Umowy będzie niezbędny Wydzierżawiającemu na cele prowadzenia gospodarki leśnej lub innych czynności związanych z działalnością Wydzierżawiającego,
 - 3) przedmiot Umowy będzie podlegał reprivatyzacji,
 - 4) przedmiot Umowy będzie podlegał wyłączeniu spod władztwa Wydzierżawiającego.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

§ 8

1. W przypadku zakończenia umowy dzierżawy z jakiegokolwiek przyczyny, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w terminie 30 dni w stanie niepogorszonym, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów na obiekty znajdujące się na gruncie, po naprawieniu ewentualnych szkód wyrządzonych w Przedmiocie Dzierżawy.
2. Zwrot nastąpi na podstawie protokołu zdawczo -odbiorczego sporządzonego przez strony.

§ 9

Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalega powyżej 30 dni z należnym czynszem dzierżawnym za jeden okres płatności, pomimo udzielenia mu dodatkowego 7 dniowego terminu na zapłatę zaległości, lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy w szczególności § 2, § 5, § 6, § 10, § 12 i § 13.

§ 10

Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących zasad i przepisów z zakresu ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony przeciwpożarowej.

§ 11

1. Za wszelkie szkody mogące powstać w przedmiocie dzierżawy z winy Dzierżawcy odpowiada Dzierżawca płacąc równowartość strat po ustaleniu ich wysokości przez Wydierżawiającego na podstawie protokołu sporządzonego przy udziale obu stron niniejszej umowy. W przypadku braku udziału Dzierżawcy w sporządzaniu protokołu, obowiązuje protokół jednostronnie sporządzony przez Wydierżawiającego.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody osób trzecich, powstałe w związku z prowadzoną działalnością na terenie przedmiotu dzierżawy, jak również zaniechań Dzierżawcy.

3. Wydierżawiający nie odpowiada wobec Dzierżawcy za szkody spowodowane siłami przyrody (np. upadkiem drzew, niestabilnością gruntu) oraz wynikające z działania siły wyższej.

4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku jakichkolwiek działań Dzierżawcy, osób zaproszonych lub przyjmowanych przez Dzierżawcę, ani osób, którymi Dzierżawca się posługuje.

§ 12

Dzierżawca ponosić będzie wszelkie zobowiązania i płatności związane z wykonywaniem działalności gospodarczej na przedmiocie dzierżawy, w tym zobowiązany jest opłacać wszelkie podatki i opłaty od przedmiotu dzierżawy i obiektów budowlanych.

§ 13

Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli w każdym czasie odnośnie przestrzegania warunków niniejszej umowy, a Dzierżawca jest zobligowany umożliwić Wydierżawiającemu przeprowadzenie tej kontroli.

§ 14

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 5.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotowej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotu dzierżawy.

§ 17

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

Integralną część umowy stanowią:

Załącznik nr 1 – wyrys z mapy gospodarczej

Załącznik nr 2 – wykaz obiektów budowlanych

Załącznik nr 3 – Protokół przekazania-przejęcia

DZIERŻAWCA :

WYDZIERŻAWIAJĄCY :

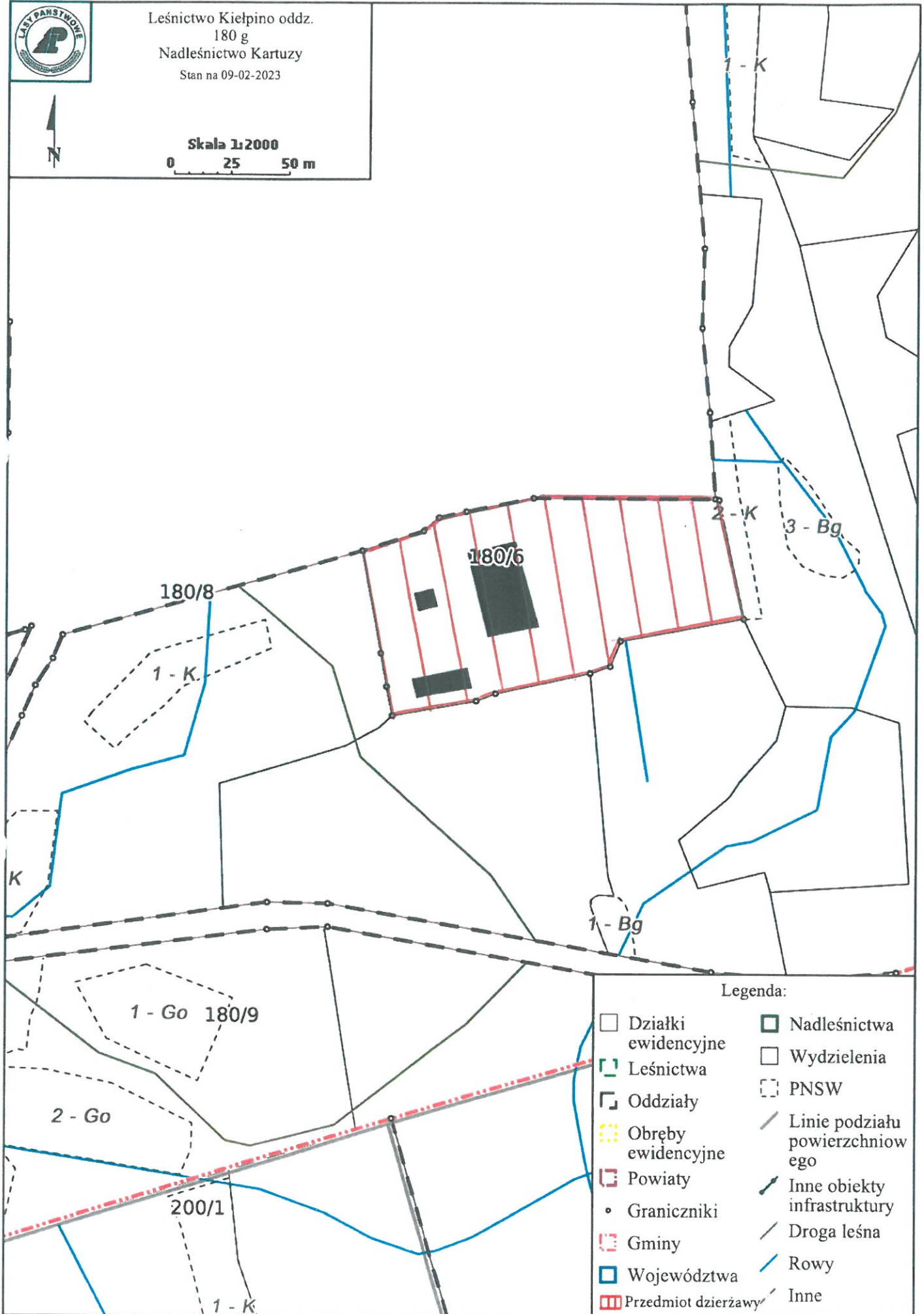
zał. nr 1



Leśnictwo Kiełpino oddz.
180 g
Nadleśnictwo Kartuzy
Stan na 09-02-2023



Skala 1:2000
0 25 50 m



Legenda:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| Działki ewidencyjne | Nadleśnictwa |
| Leśnictwa | Wydzielenia |
| Oddziały | PNSW |
| Obręby ewidencyjne | Linie podziału powierzchniowego |
| Powiaty | Inne obiekty infrastruktury |
| Graniczniki | Droga leśna |
| Gminy | Rowy |
| Województwa | Inne |
| Przedmiot dzierżawy | |



Leśnictwo Kiełpino oddz.
180g
działka ew. 180/6 obręb
Nadleśnictwo Kartuzy

Stan na 22-03-2024



Skala 1:2000

0 25 50 m



Legenda:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| Linie podziału powierzchniowego | Leśnictwa |
| Inne obiekty infrastruktury | Nadleśnictwa |
| Droga leśna | Oddziały |
| Rowy | PNSW |
| Inne | Budynki |
| | Wydzielenia |

załącznik nr 2

Wykaz obiektów budowlanych

LP.	Nazwa	nr inw.	powierzchnia m2
1	Budynek biurow.warsztatowy	105/367	866.31
2	Budynek magazynowy	104/368	388.41
3	Stacja paliw	104/374	22.49
4	Basen p.poż	104/382	150.00
5	Drogi i place	220/371	1889.00
6	Drogi i place	220/372	4046.00
7	Plac postojowy	220/379	56.80
8	Oświetlenie placu	211/376	xxxx
9	Ogrodzenie	291/377	xxxx
10	Myjnia samochodowa	291/381	xxxx

Protokół przekazania – przejęcia nieruchomości

Sporządzony w dniu2024 roku w Kartuzach,

Strona przekazująca:

Skarb Państwa Nadleśnictwo Kartuzy reprezentowany przez:

1.
2.
3.

Strona przejmująca:.....
reprezentowany przez:

1. Podstawą prawną przekazania – przejęcia nieruchomości stanowi umowa dzierżawy nr SA.2217.1.2024 z dnia2024 r.
2. Przedmiotem przekazania – przejęcia jest część gruntu nieleśnego, użytek ewidencyjny – Ba, obręb ewidencyjny Miasto Kartuzy, leśnictwo Kiełpino, oddz. 180 g, działka ewidencyjna 180/6 (część) o pow. 11225 m², na którym znajdują się niżej wymienione składniki majątku:

Nazwa obiektu inwentarzowego	Numer inwentarza	Stan, usterki i inne
Budynek biurowo-warsztatowo (część)	105/367	
Budynek magazynowy	104/368	
Stacja paliw	104/374	
Basen p.poż	104/382	
Drogi i place	220/371	
Drogi i place	220/372	
Plac postojowy	220/379	
Oświetlenie placu	211/376	
Ogrodzenie	291/377	
Myjnia samochodowa	291/381	

3. Stan liczników/podliczników poboru*:

- 1) energii elektrycznej - kWh
- 2) wody - m³

4. Protokół sporządzony w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpis przejmującego:

1.....

Podpis przekazującego:

1.

2.

3.