

Umowa nr .../ZG/2217/2021

(Projekt umowy)

Zn. spr.: ZG.2217.61.2020

zawarta w dniur. w Gdyni, pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Gdańsk z siedzibą w Gdyni, ul. Morska 200, 81-006 Gdynia, NIP 5860016285, Regon 190036803, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – **Janusza Mikosia**Głównego Księgowego – **Katarzynę Rybakowską**

zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a

.....NIP:.....

REGON....., **KRS**.....

zwaną w treści umowy „Dzierżawcą”

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, zgodnie z poniższą tabelą o łącznej powierzchni 33531 m²

Leśnictwo	Adres leśny	Adres administracyjny	Obręb ewid.	Nr działki	Rodzaj i klasa gruntu	Powierzchnia m ²	Księga Wieczysta
Marianowo	15-03-3-03-188-j-00	22-15-011-0001	Reda	1265/2	R IV a	4577	GD1W/0001 3088/1
	15-03-3-03-188-k-00	22-15-011-0001	Reda	1263/2	Bi	8213	
	15-03-3-03-188-k-00	22-15-011-0001	Reda	1264/2	Bi	20741	

2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy grunty opisane wyżej w granicach oznaczonych na wyrzysie z mapy gospodarczej w skali 1:5000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora RDLP w Gdańsku wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (tj.: Dz. U. 2020 r., poz. 1463 ze zm.) w piśmie z dnia 27.08.2020 r., znak ZS.2217.1.101.2020.

4. Przejęcie w dzierżawę nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez strony, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
5. Dzierżawcy znany jest stan faktyczny Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi on do niego zastrzeżeń.
6. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z realizacją projektu pn. „*Prace na linii kolejowej nr 202 na odcinku Gdynia Chylonia – Słupsk, część I Gdynia Chylonia – Lębork – Modernizacja linii kolejowej 202 na odcinku Rumia – Łęczyce od km 29+780 do km 74 + 120*” realizowaną przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., w wyniku której zostanie przekazana część gruntu. Po przekazaniu gruntu na rzecz PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. zostanie przygotowany aneks do umowy regulujący nową powierzchnię dzierżawy oraz proporcjonalną do powierzchni wysokość czynszu dzierżawnego.

§ 2

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę działki opisane w § 1 ust. 1, wyłącznie na cel....., zgodnie z załączoną do oferty koncepcją zagospodarowania terenu, stanowiącą załącznik nr 3 do umowy (dalej jako: „Przedmiot Dzierżawy”).
 - Dzierżawca oświadcza, że koncepcja zagospodarowania terenu, o której mowa w ust. 1 jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr XXXV/358/2017 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 20 września 2017 r. (karta terenu nr 01, symbol U/UC) i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXVI/280/2012 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 28 listopada 2012 r. (karta terenu nr 03, symbol KK).
2. Dzierżawcy w ramach niniejszej umowy przysługuje prawo do posadowienia na Przedmiocie Dzierżawy obiektów zgodnie z celem określonym w ust. 1, zwane dalej „objektami”. Nie zwalnia to Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na Przedmiot Dzierżawy nie będzie stanowić podstawy do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń wobec Wyzierżawiającego.
3. Odpowiedzialność za spełnienie wszystkich wymogów, w tym wymogów technicznych, przeciwpożarowych i sanitarno-higienicznych w określaniu do obiektów zlokalizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, określonych w aktualnie obowiązującym prawie, spoczywa w całości na Dzierżawcy.

4. Dzierżawca zobligowany jest do dbałości o grunt oraz posadowione obiekty aby utrzymać je w należyтым stanie technicznym, estetycznym i sanitarno-higienicznym.
5. Za wszelkie szkody powstałe na Przedmiocie Dzierżawy z winy Dzierżawcy (pożary, uszkodzenia drzew itp.) odpowiada Dzierżawca i ponosi za nie odpowiedzialność materialną. Podstawą do oszacowania szkód będzie protokół sporządzony przy udziale stron.
6. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego za wszelkie ewentualne: roszczenia osób trzecich, należności publiczno-prawne (w tym kary i opłaty) oraz inne należności, związane z realizacją przedmiotowej umowy.
7. Wydierżawiający nie odpowiada wobec Dzierżawcy za szkody spowodowane działaniem osób trzecich lub siłą wyższą.

§ 3

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł netto (słownie: złotych .../100) powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto BNP Paribas SA Oddział w Gdańsku nr 02 2030 0045 1110 0000 0013 7130.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2), Wydierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. (Dz. U. z 2020 r. poz. 935).
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności w terminie o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca będzie zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 3) do zapłaty Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty wynikającej z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
5. Czynsz dzierżawy podlegać będzie waloryzacji od 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok ogłaszany przez prezesa GUS począwszy od 2022 r.

6. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 5, Wyzierżawiający może raz w ciągu roku kalendarzowego podwyższyć w uzasadnionych przypadkach wysokość czynszu w drodze wypowiedzenia, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jednakże podwyżka czynszu nie będzie przekraczać 2% wartości czynszu dzierżawnego, ponoszonego przez Dzierżawcę w roku poprzedzającym podwyżkę.
7. Czynsz dzierżawny naliczany jest od dnia podpisania umowy.
8. Czynsz dzierżawny za niepełny miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy od dnia podpisania umowy i płatny będzie w terminie, o którym mowa w ust. 2.

§ 4

1. Wyzierżawiający oświadcza, że wpłacona przez Dzierżawcę tytułem wadium kwota 50000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) będzie przechowywana jako kaucja zabezpieczająca na rachunku bankowym prowadzonym przez BNP Paribas Bank Polska S.A. nr 02 2030 0045 1110 0000 0013 7130 na poczet zabezpieczenia przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu, o którym mowa w § 8 ust. 5, na poczet naliczonych kar umownych w sytuacji, o której mowa w § 7 ust. 3 oraz na poczet terminowego regulowania czynszu.
2. Wyzierżawiający ma prawo do potrącenia z kwoty kaucji zabezpieczającej należności, o których mowa w ust. 1, a Dzierżawca wyraża na to zgodę, jeżeli po upływie 14 dni od doręczenia Dzierżawcy wezwania do zapłaty zaległego czynszu, wezwania do zapłaty naliczonych kar umownych lub wezwania do usunięcia nieprawidłowości w stanie Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca nie wykona któregokolwiek z tych wezwań.
3. W wezwaniach o których mowa w ust. 2, Wyzierżawiający powiadomi o zamiarze dokonania potrącenia z kaucji zabezpieczającej powstałych należności.
4. W przypadku wykorzystania przez Wyzierżawiającego części lub całości kaucji zabezpieczającej na poczet terminowego regulowania czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję zabezpieczającą do pierwotnej wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania.
5. W przypadku, gdy Wyzierżawiający nie będzie miał w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy.

§ 5

Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim oraz do bezpłatnego korzystania osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wyzierżawiającego.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony.....lat tj. do dnia, począwszy od dnia podpisania umowy.
2. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
 - a) w każdym czasie za porozumieniem stron;
 - b) przez każdą ze stron za rocznym okresem wypowiedzenia, dokonany nie wcześniej niż po upływie 2 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy;
 - c) przez Wyzierżawiającego – ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - dopuści się zwłoki z zapłatą którejkolwiek z rat czynszu dzierżawnego od wyznaczonego terminu płatności, z zastrzeżeniem, że Wyzierżawiający, przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy, zobowiązany jest wezwać pisemnie pod rygorem nieważności Dzierżawcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, który nie będzie krótszy niż 14 dni od daty doręczenia wezwania,
 - naruszy postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności naruszy postanowienia §2, § 4 ust. 4 i § 5,
 - d) przez Dzierżawcę – ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez prawa odszkodowania od Wyzierżawiającego, jeżeli działania podjęte przez Wyzierżawiającego przeszkadzają w wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z umową.
3. Oświadczenie zawierające wolę rozwiązania umowy powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7

1. Strony postanawiają, że Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu karę umowną za brak zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w terminach określonych w § 8 ust. 1 lub w § 8 ust. 2 – w wysokości 5% wartości czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień pozostawiania w zwłóce w wydaniu Przedmiotu Dzierżawy.

2. Wydierżawiający ma prawo do odszkodowania uzupełniającego, jeżeli rzeczywiście poniesiona szkoda będzie przewyższać wysokość naliczonych kar umownych.
3. Zapłata kar umownych nastąpi w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.

§ 8

1. W przypadku rozwiązania umowy z upływem okresu na który została zawarta albo rozwiązania jej za porozumieniem stron lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, Dzierżawca bez osobnego wezwania zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, nie później niż w ciągu 30 dni po rozwiązaniu umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, Dzierżawca zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydierżawiającemu, w stanie nie pogorszonym nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi po uprzednim przywróceniu go przez Dzierżawcę do stanu pierwotnego – po uprzątnięciu i usunięciu z niego wszelkich posadowionych przez Dzierżawcę lub osób działających w jego imieniu obiektów i innych naniesień.
4. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony. W razie niestawiennictwa jednej ze stron na termin zwrotu, strona obecna może sporządzić jednostronny protokół. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się odpowiednio, jeżeli strona obecna bez uzasadnionych przyczyn odmawia podpisania protokołu.
5. W przypadku braku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z postanowieniami ust. 1-4, po zakończeniu umowy w terminach określonych powyżej, Wydierżawiający może bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądowego usunąć i zlikwidować/zutylizować posadowione na Przedmiocie Dzierżawy objekty i inne naniesienia i uprzątnąć teren na koszt Dzierżawcy.

§ 9

Osobą upoważnioną ze strony Wydierżawiającego do podpisywania protokołów, o których mowa w § 1 ust. 4 i w § 8 ust. 4 jest upoważniony pracownik Nadleśnictwa Gdańsk.

§ 10

Dzierżawca ma obowiązek usuwania odpadów związanych z prowadzoną działalnością.

§ 11

1. Wszelkie podatki oraz opłaty, w tym podatek od nieruchomości wynikające z niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.
2. W przypadku, gdy w wyniku zmiany przepisów obowiązującego prawa lub interpretacji organów podatkowych, Wyzierżawiający zostanie obciążony podatkiem od nieruchomości od Przedmiotu Dzierżawy, wówczas do kwoty czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 zostanie doliczona wartość naliczonego podatku od nieruchomości

§ 12

Wyzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli w każdym czasie odnośnie przestrzegania warunków niniejszej umowy.

§ 13

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

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

§ 15

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotowej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia Przedmiotu Dzierżawy.

§ 16

1. Obowiązek informacyjny RODO znajduje się w załączniku nr 4 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Nadleśnictwo Gdańsk z siedzibą w Gdyni, celem jest wywiązanie się z warunków określonych w umowie bądź podjęcie działań zmierzających do przygotowania umowy pod kątem jej przyszłej realizacji. Oświadczam, że zostałem poinformowany o moich prawach i obowiązkach.

3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że podanie przez mnie danych osobowych, w celu jak wyżej, jest dobrowolne

§ 17

1. Korespondencja Wydierżawiającego do Dzierżawcy adresowana będzie na adres siedziby Dzierżawcy oraz elektronicznie na adres: ...
2. Korespondencja Dzierżawcy do Wydierżawiającego adresowana będzie na adres siedziby Wydierżawiającego oraz elektronicznie na adres: ...
3. Zmiana adresu lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony umowy. Zmiana danych jest skuteczna wobec strony z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia.

§ 18

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

BEZ UWAG FORMALNO-PRAWNYCH

Jakub Chojnacki
radca prawny Jakub Chojnacki

OBOWIĄZEK INFORMACYJNY – umowy cywilnoprawne

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego „RODO” informuje, iż:

1. Administratorem podanych danych osobowych jest Nadleśnictwo Gdańsk z siedzibą w Gdyni ul. Morska 200, 81-006 Gdynia, tel.: 58 667 42 50, gdansk@gdansk.lasy.gov.pl zwane dalej Administratorem,
2. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych proszę kontaktować się z Pełnomocnikiem ds. Ochrony Danych Osobowych pod adresem e-mail: jagoda.linkowska@gdansk.lasy.gov.pl.
3. Celem przetwarzania danych osobowych jest wywiązanie się z warunków określonych w umowie bądź podjęcie działań zmierzających do przygotowania umowy pod kątem jej przyszłej realizacji, między innymi chodzi o umowy sprzedaży, dzierżawy gruntów, najmu lokali.
4. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest:
 - 4.1. art. 6 ust. 1 lit. b) RODO - przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do wykonania umowy lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy.
5. Dane osobowe mogą być przekazywane innym jednostkom organizacyjnym PGL Lasy Państwowe, podmiotom uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów prawa, jak również innym podmiotom świadczącym usługi informatyczne, prawne czy doradcze na rzecz Administratora.
6. Dane osobowe nie są przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy lub organizacji międzynarodowej.
7. Każda osoba, której dane dotyczą, ma prawo do:
 - 1) dostępu do treści swoich danych oraz otrzymania ich kopii (art. 15 RODO),
 - 2) sprostowania danych (art. 16. RODO),
 - 3) usunięcia danych (art. 17 RODO),
 - 4) ograniczenia przetwarzania danych (art. 18 RODO),

- 5) przenoszenia danych (art. 20 RODO),
 - 6) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych (art. 21 RODO),
 - 7) niepodlegania decyzjom podjętym w warunkach zautomatyzowanego przetwarzania danych, w tym profilowania (art. 22 RODO),
 - 8) wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00 - 193 Warszawa) nadzorującego zgodność przetwarzania danych z przepisami o ochronie danych osobowych.
8. Administrator ma obowiązek przechowywać dane osobowe nie dłużej niż przez okres wynikający z przepisów prawa, jak również Zarządzenia Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych w sprawie jednolitego rzeczowego wykazu akt PGL w Lasach Państwowych.
 9. Podanie danych osobowych jest wymogiem umownym. Osoba, której dane dotyczą, nie jest zobowiązana do ich podania. Niepodanie danych osobowych skutkuje brakiem możliwości zawarcia i realizacji umowy.
 10. Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

Koncepcja zagospodarowania gruntu

Koncepcja musi składać się z dwóch części tj. mapy oraz części opisowej.

Na mapie muszą znaleźć się informacje dotyczące:

1. Usytuowania, układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych, z oznaczeniem wejść i wjazdów oraz liczby kondygnacji, wymiarów i wzajemnych odległości obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz ich przeznaczenia, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich;
2. Układu komunikacji wewnętrznej przedstawionej w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej komunikacji zewnętrznej, określającej układ dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, chodników;
3. Ukształtowania terenu z oznaczeniem zmian w stosunku do stanu istniejącego;
4. Ukształtowania zieleni z oznaczeniem istniejącego zadrzewienia podlegającego adaptacji lub likwidacji oraz układ projektowanej zieleni wysokiej i niskiej;

Część opisowa powinna składać się z następujących informacji:

1. Przedmiot inwestycji (np. budynek usługowy), a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów;
2. Opis projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania;
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu;
4. Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi;
5. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

