Zn. Spr.: SA.2217.9.2020.MG

Umowa Nr SA.2217.....2020.MG
dzierżawy nieruchomości na cele użytkowe
zawarta w dniu ..... r. w Damnicy pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Damnica, ul. Wincentego Witosa 2A, 76-231 Damnica, NIP 839-001-16-35, reprezentowanym przez:
Nadleśniczego Panią Beatę Topolińską zwanym w treści umowy **„Wydzierżawiającym"**,
a
Panem/Panią .....zam. ul. ....., legitymującym/cą się dowodem osobistym seria ..... Wydanym przez ..... nr PESEL ..... zwanym w treści umowy **Dzierżawcą**,

zwanymi w treści Umowy łącznie **„Stronami"**

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Potęgowo obręb ewidencyjny Potęgowo, oznaczonej jako działka nr 711 w powszechnej ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Powiatowego w Słupsku, na której znajdują się budynki gospodarcze oraz, że na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1, w zw. z art. 35 ust. 1 pkt 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. t.j. 2020 r. poz. 1463 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę zabudowaną nieruchomość nr 711 o powierzchni 11.908 m², opisaną w ewidencji gruntów i budynków symbolem Ba wraz ze znajdującą się na niej zabudową: budynkiem warsztatowo-socjalnym nr inw. 101/00577 o powierzchni użytkowej 202,28 m², budynkiem portierni nr inw. 109/00576 o powierzchni użytkowej 8,32 m², magazynem i stacją paliw nr inw. 103/00575 o powierzchni użytkowej 15,14 m², drogami wewnętrznymi i placami nr inw. 220/00573, siecią wodno-kanalizacyjną nr inw. 211/00571, zewnętrzną siecią oświetleniową nr inw. 211/00572 oraz rampą-myjnią nr inw. 291/00574, ogrodzoną, położoną w Potęgowie przy ul. Targowej nr 1, oznaczoną na załączniku nr 2 (mapa gospodarcza), oddz., pododdz. 140C-k-00 obręb leśny Damnica, zwaną w dalszej części umowy nieruchomością.
3. Nieruchomość zostanie przekazana Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania nieruchomości Dzierżawcy. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 3 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po rozwiązaniu niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że stan nieruchomości jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
6. W razie wykonania przez Dzierżawcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 4 ust. 6 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny nieruchomości oraz znajdujących się na nieruchomości instalacji i urządzeń, Strony sporządzają aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy, wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksami, będzie uwzględniany przy dokonywaniu rozliczeń po rozwiązaniu niniejszej umowy. W sytuacji, gdy Dzierżawca odmawia podpisania aneksu, bądź nie weźmie udziału przy

jego sporządzeniu, dokument ten jest sporządzany jednostronnie przez Wydzierżawiającego i wiąże obie Strony umowy.

7. Dla przedmiotowej nieruchomości wydana została przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku zgoda na dzierżawę nr ZZ-4-21261-31/2006 z dnia 15.03.2006 r.

§ 2.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczać na rzecz Wydzierżawiającego miesięczny czynsz w kwocie netto ..... zł (słownie: ..... złotych, 00/100), w kwocie brutto ..... zł (słownie: ..... złotych, 00/100) zwany dalej czynszem.
2. Wszelkie podatki i daniny publiczne, jak również opłaty za wszelkiego rodzaju zezwolenia, koncesje, kary związane z działalnością Dzierżawcy itp. obciążać będą bezpośrednio Dzierżawcę.
3. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie w oparciu o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez GUS, ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku. Pierwsza waloryzacja dokonana będzie w 2021 r. Waloryzacja czynszu jest dokonywana automatycznie. Nie wymaga zawarcia aneksu, ani wypowiedzenia wysokości czynszu.
4. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek w wysokości obwiązującej w dacie wystawienia faktury.
5. Czynsz Dzierżawca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr 15 2030 0045 1110 0000 0092 8610 lub gotówką w kasie Wydzierżawiającego.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wydzierżawiający naliczał będzie odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
7. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
8. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z nieruchomości, a w szczególności opłat za dostawy energii oraz wody, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, w terminie 7 dni od dnia przekazania nieruchomości.
3. W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania przez Dzierżawcę umów, o których mowa w ust. 2 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone według wskazań licznika.
4. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 3 w terminie 14 dni od wystawienia faktury, z zastrzeżeniem § 2 ust. 5.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać nieruchomość wyłącznie na cele .....
2. Dzierżawca zobowiązuje się używać nieruchomość z należytą starannością, zgodnie z jej przeznaczeniem oraz utrzymywać we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.

3. Dzierżawca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją nieruchomość oraz jej otoczenie.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku, zasad p.poż, oraz zwyczajowo przyjętych zasad użytkowania nieruchomości.
5. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję nieruchomości.
6. Dzierżawca może dokonać w nieruchomości adaptacji i ulepszeń tylko za zgodą Wydzierżawiającego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Dzierżawca nie ma prawa na dzierżawionym terenie dokonywać jakichkolwiek naniesień bez uprzedniej, pisemnej zgody Nadleśniczego.
8. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji nieruchomości wynikłe wskutek normalnego zużycia.
9. Dzierżawca nie może oddać osobie trzeciej w poddzierżawę części lub całości przedmiotu umowy.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania w należytym porządku i czystości nieruchomość i jej otoczenie.

§ 5.

Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia nakładów na zajmowaną nieruchomość. W szczególności Dzierżawca jest zobowiązany do naprawy i konserwacji:

1. podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych, płytek gresowych, szklanych i innych;
2. okien i drzwi;
3. zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, grzejników wodnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które nieruchomość jest wyposażona, łącznie z i ich wymianą;
4. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
5. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
6. innych elementów wyposażenia nieruchomości przez:
   a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
   b) malowanie drzwi i okien, urządzeń sanitarnych i grzewczych;
7. nieruchomości w takim zakresie, aby zapewnić jej utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym.
8. kotłów grzewczych, instalacji grzewczej.

§ 6.

1. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i utrzymania nieruchomości, nie wymienione w § 5, obciążają Wydzierżawiającego.
2. Do napraw, o których mowa w § 5 nie zalicza się napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad urządzeń i materiałów budowlanych oraz napraw, które obciążają Wydzierżawiającego.
3. Jeżeli przy przekazaniu nieruchomości lub w czasie trwania umowy okaże się potrzeba dokonania napraw, które obciążą Wydzierżawiającego, Dzierżawca powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za zaistniałą szkodę.
4. Koszty napraw szkód nieruchomości, powstałe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy obciążają Dzierżawcę.
5. Wydzierżawiający zobowiązuje się do:
   a) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z nieruchomością umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z niej,

b) terminowego dokonywania obciążających go napraw,
c) dokonywania napraw oraz wymiany instalacji i urządzeń technicznych w zakresie nieobciążającym Dzierżawcy.

§ 7.

1. Dzierżawca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wydzierżawiającemu nieruchomość w celu dokonania:
   a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
   b) za Dzierżawcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 5, jeżeli Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli nieruchomość wymaga wykonania napraw obciążających Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania, a Dzierżawca jest obowiązany udostępnić mu przedmiot umowy w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wydzierżawiający jest obowiązany pozostawić nieruchomość lub jej część w stanie w jakim znajdowała się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w nieruchomości, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydzierżawiającego do jej niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydzierżawiający ma prawo wejść na nieruchomość, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
4. Dzierżawca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wydzierżawiającego, na koszt Dzierżawcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie nieruchomości. Przed wykonaniem zastępczym Wydzierżawiający pisemnie wezwie Dzierżawcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia ..... roku.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
   a) nieruchomość będzie używana przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem nieruchomości, dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy:
      1) używanie nieruchomości do celów innych niż określone niniejszą umową nastąpi bez prawidłowo udzielonej zgody Wydzierżawiającego,
      2) nastąpi oddanie części lub całości nieruchomości przez Dzierżawcę osobie trzeciej w poddzierżawę lub do nieodpłatnego używania,
      3) Dzierżawca nie dokona nakładów, do których Dzierżawca jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy,
      4) Dzierżawca utrudni lub uniemożliwi Wydzierżawiającemu dokonanie określonych niniejszą umową prac,
   b) będzie zaniedbywał nieruchomość do tego stopnia, że będzie ona narażona na zniszczenie lub uszkodzenie,
   c) nieruchomość nie będzie odpowiadała wymogom technicznym lub sanitarnym wynikającym z odrębnych przepisów,
   d) Dzierżawca w sposób nieusprawiedliwiony uniemożliwi Wydzierżawiającemu wejście na nieruchomość celem ustalenia jej stanu technicznego lub sanitarnego,
   e) Dzierżawca nieruchomości dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i został uprzedzony przez Wydzierżawiającego o zamiarze

rozwiązania umowy bez wypowiedzenia z jednoczesnym udzieleniem mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty czynszu,

f) Dzierżawca będzie zalegał z płatnościami innych opłat, o których mowa w umowie, przez dwa okresy płatności,

g) zostanie otwarta likwidacja przedsiębiorstwa Dzierżawcy lub złożony wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego lub naprawczego,

h) przez swoje sprzeczne z niniejszą umową lub niewłaściwe zachowanie Dzierżawca uczyni uciążliwym lub niebezpiecznym korzystanie z nieruchomości, w tym w szczególności przez nienależytą dbałość o jej estetykę, w tym utrzymywanie jej w stanie nieczystości lub dopuszczanie do wydzielania się z terenu nieruchomości nieprzyjemnych zapachów albo uciążliwych dźwięków.

3. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.
4. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy za uprzednim rocznym okresem wypowiedzenia, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9.

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany opróżnić z będących własnością Dzierżawcy, sprzętów, elementów wyposażenia itp., opuścić i wydać nieruchomość z dniem rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie nieruchomości rozumie się:
   a) przywrócenie stanu nieruchomości, jaki istniał w dacie jej przekazania oraz zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
   b) odnowienie nieruchomości oraz dokonanie obciążających Dzierżawcę napraw.
3. Wydzierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę w nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu ich wartości.
4. Jeżeli, pomimo rozwiązania umowy, nieruchomość nie została opróżniona, opuszczona i wydana, Wydzierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu, jaki Dzierżawca płacił w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Nadto Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydzierżawiającego karę umowną w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia w opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu nieruchomości. Strony zastrzegają sobie prawo do żądania odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości poniesionej szkody oraz w innym zakresie niż zostało to objęte umową.
5. Po rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylania się Dzierżawcy od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
6. Rozliczenia z tytułu dzierżawy są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

1. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W okresie trwania dzierżawy strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną po upływie 7 dni od dnia wysłania.

§ 12.

Z uwagi na nieuregulowanie należności w terminie, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. t.j. 2016.684), Wydzierżawiający ma prawo żądać od Dzierżawcy równowartości kwoty 40 euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne z tytułu rekompensaty za odzyskiwanie należności należnych Wnioskodawcy na podstawie § 2 lub § 3 umowy.

§ 13.

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia nieruchomości.
2. Strony postanawiają, że gdyby złoty polski miał zostać zastąpiony inną walutą, zmiana nastąpi automatycznie po obowiązującym kursie wymiany, bez konieczności zmiany Umowy.

§ 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Stron.

Załączniki:

1. Protokół zdawczo odbiorczy z dnia ..... r.
2. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
3. Dokumentacja fotograficzna

....

WYDZIERŻAWIAJĄCY **DZIERŻAWCA**

Informacje podstawowe

dotyczące przetwarzania danych osobowych otrzymywanych od osoby, której dane dotyczą

Administrator danych

NADLEŚNICTWO DAMNICA

tel. 59 811 30 33

fax. 59 811 30 92

adres: ul. Wincentego Witosa 2A, 76-231 Damnica

e-mail: damnica@szczecinek.lasy.gov.pl

Cele przetwarzania

- zawarcie umowy,
- wykonanie umowy na podstawie zawartej z nami umowy
- archiwalny (dowodowy)
- ewentualne ustalenie, dochodzenie lub obrona przed roszczeniami
- opublikowanie wyniku przetargu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej
- wykonanie obowiązków wynikających z przepisów prawa
- ochrona żywotnych interesów

Podstawy prawne przetwarzania

- umowa
- obowiązek prawny
- ochrona żywotnych interesów
- nasz uzasadniony interes
- interes publiczny

Odbiorcy danych podmioty przetwarzające dane w imieniu naszej firmy,

Prawa związane z przetwarzaniem danych

- prawo dostępu do danych osobowych oraz prawo żądania ich sprostowania, ich usunięcia lub ograniczenia ich przetwarzania
- inne prawa określone w informacji szczegółowej

Szczegółowe informacje znajdują się na stronie naszej firmy:
http://www.damnica.szczecinek.lasy.gov.pl/documents/20635861/34001623/Klauzula+informacyjna+do+um%C3%B3w+dzier%C5%BCawy+najmu+u%C5%BCyczenia/b8bd6e8f-b400-1a57-83ff-0544e3dddc27