UMOWA DZIERŻAWY nr /2021

W dniu …….2021 r. w Woziwodzie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe - Nadleśnictwem Woziwoda z siedzibą w Woziwodzie nr 3, poczta 89-504 Legbąd, któremu nadano NIP 561-000-32-87 i REGON 090123304, zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym", reprezentowanym przez Stefana Konczala - Nadleśniczego
a
…… adres: ……..……
NIP:…….…… REGON:……, zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą",

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy stanowi własność Skarbu Państwa oraz, że pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Woziwoda zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.), i że na podstawie przepisu art. 35 ust.1 pkt 1 i pkt 2a wymienionej wyżej ustawy, upoważniony jest do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie stosunków cywilnoprawnych.
2. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Toruniu wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy o lasach, w piśmie z dnia ……. (Zn. Spr. …….).

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę:
   1) grunt nieleśny o powierzchni łącznej 1,6074 ha, w tym:
      a. grunty nieleśne o powierzchni 1,1019 ha, stanowiące tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem Bz, będące częścią działki ewidencyjnej nr 93/1 LP, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tucholi prowadzi księgę wieczystą BY1T/00027019/5, położony w obrębie ewidencyjnym Klocek, gmina Tuchola (obręb leśny Woziwoda, leśnictwo Woziwoda, oddział 93-l)
      b. grunty zadrzewione i zakrzewione o powierzchni 0,3922 ha, oznaczone symbolem Lz, będące częścią działki ewidencyjnej nr 93/1 LP, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tucholi prowadzi księgę wieczystą BY1T/00027019/5, położone w obrębie ewidencyjnym Klocek, gmina Tuchola (obręb leśny Woziwoda, leśnictwo Woziwoda, część wydzielenia 93-j)
      c. grunty nieleśne o powierzchni 0,1133 ha, stanowiące tereny zadrzewione i zakrzewione oznaczone symbolem Lz, będące częścią działki ewidencyjnej nr 93/1 LP, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tucholi prowadzi księgę wieczystą BY1T/00027019/5, położone w obrębie ewidencyjnym Klocek,

gmina Tuchola (obręb leśny Woziwoda, leśnictwo Woziwoda, część wydzielenia 93-w)

2) nieruchomość zabudowaną o powierzchni 0,2402 ha, stanowiącą tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem Bz, będące częścią działki ewidencyjnej nr 93/1 LP, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tucholi prowadzi księgę wieczystą BY1T/00027019/5, położony w obrębie ewidencyjnym Klocek, gm. Tuchola (obręb leśny Woziwoda, leśnictwo Woziwoda, oddział 93-k). Na nieruchomości posadowiony jest:
   a. murowany budynek „Zielona Szkoła" o nr inwentarzowym 107/251, pow. użytkowej 368,26 m2 (kubatura budynku 1656,26 m3, składający się z 20. pomieszczeń użytkowych)
   b. budynek gospodarczy (garażowo-sanitarny) o nr inw. 102/46, pow. użytkowej 65,76 m2 (kubatura budynku - 245,72 m3, składający się z dwóch pomieszczeń garażowych i dwóch sanitariatów).
3) nieruchomość zabudowaną o powierzchni 0,2696 ha, stanowiącą tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone symbolem Bz, będące częścią działki ewidencyjnej nr 93/1 LP, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tucholi prowadzi księgę wieczystą BY1T/00027019/5, położony w obrębie ewidencyjnym Klocek, gm. Tuchola (obręb leśny Woziwoda, Leśnictwo Woziwoda, Oddz. 93-m). Na nieruchomości posadowiony jest:
   a. murowany budynek mieszkalny jednorodzinny o nr inwentarzowym 110/44 o pow. użytkowej 178,63 m2 (kubatura budynku 833,50 m3, składający się z dwóch lokali użytkowych – pokoje gościnne t.j. lokal nr 1 o pow. użytkowej 80,18 m2 składający się z 6 pomieszczeń oraz lokal nr 2 o pow. użytkowej 98,45 m2 składający się z 10 pomieszczeń.)
   b. budynek gospodarczy o nr inw. 108/310 o powierzchni użytkowej 70,93 m2 (kubatura budynku 277,78 m3, składający się z 5 pomieszczeń garażowych.

2. Szczegółową lokalizację oraz granice przedmiotu dzierżawy oznaczono na mapie poglądowej, sporządzonej w skali 1:1000 – stanowiącej załącznik nr 1 do umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z miejscem położenia, granicami, powierzchnią oraz stanem gospodarczym przedmiotu dzierżawy i z tego tytułu nie będzie rościć pretensji do Wydzierżawiającego.
4. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę nastąpi po podpisaniu umowy, na podstawie protokołu przekazania-przejęcia, który będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności edukacyjnej i turystycznej skierowanej do dzieci i młodzieży oraz osób dorosłych. Szczegółowe wytyczne wynikające z realizacji tych działań reguluje załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do składania pisemnego sprawozdania na karcie dokumentacyjnej działalności edukacyjnej (zał. nr 4) z zajęć i innych przedsięwzięć edukacyjnych realizowanych przez siebie oraz przekazywania ich specjaliście Służby Leśnej ds. edukacji, w terminie 7 dni po upływie każdego miesiąca roku. W działaniach

edukacyjnych koordynowanych przez Dzierżawcę weźmie udział nie mniej niż 5 tys. uczestników rocznie.

3. W ramach wykonywania obowiązku określonego w ust. 2 Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy nieodpłatnie Ośrodek Edukacji Przyrodniczo-Leśnej. Czas oraz zakres udostępnienia wymagają uzgodnienia z Wydzierżawiającym.
4. Koordynacją działań z zakresu edukacji leśnej społeczeństwa prowadzonych przez Dzierżawcę zajmuje się specjalista Służby Leśnej ds. edukacji leśnej.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do udziału w zajęciach i obserwacji zajęć prowadzonych przez Dzierżawcę oraz wnoszenia uwag odnoszących się do zgodności ich realizacji z celami edukacji, jak i również prawo do prowadzenia zajęć przez pracowników Nadleśnictwa Woziwoda. Dzierżawca ma obowiązek stosowania się do zaleceń Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przejęcia od Wydzierżawiającego rezerwacji kilkudniowych pobytów edukacyjnych z noclegami w obiekcie Zielonej Szkoły na rok 2021, dokonanych w okresie przed podpisaniem niniejszej umowy, na warunkach uzgodnionych z Wydzierżawiającym podczas negocjacji.
7. W ramach współpracy podczas edukacji przyrodniczo-leśnej Dzierżawca zobowiązany jest do odstąpienia sali edukacyjnej Zielonej Szkoły i miejsca na ognisko na potrzeby organizacji konkursów, narad, warsztatów, akcji, szkoleń oraz innych spotkań o charakterze edukacyjnym. Udostępnienie pomieszczenia nastąpi po wcześniejszej rezerwacji przez Wydzierżawiającego na warunkach określonych podczas negocjacji.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do realizacji całorocznego planu przedsięwzięć turystyczno-edukacyjnych, założeń planu koncepcyjnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy oraz przestrzegania harmonogramu działań związanych z zagospodarowaniem terenu, będących przedmiotem konkursu. Zmiana koncepcji zagospodarowania terenu jest dopuszczalna w trakcie trwania umowy po uprzednim ustaleniu z Wydzierżawiającym.
9. Wszystkie materiały promocyjne i reklamowe, wydawane oraz publikowane, dotyczące działalności, w tym szczególnie edukacyjno-turystycznej prowadzonej w obiektach będących przedmiotem dzierżawy, muszą być autoryzowane przez Wydzierżawiającego. Współpraca z mediami w zakresie edukacji przyrodniczo-leśnej może się odbywać wyłącznie po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zasady niesprzedawania na terenie przedmiotu dzierżawy alkoholu wysokoprocentowego oraz nieorganizowania imprez okolicznościowych podczas których taki alkohol mógłby być spożywany.
11. Dzierżawca zobowiązuje się również do:
    1) administrowania przedmiotem dzierżawy i obiektami na nim usytuowanymi zgodnie z aktualnymi przepisami prawa,
    2) dopilnowania, aby osoby przebywające na terenie przedmiotu umowy przestrzegały zasad ochrony przyrody oraz ochrony przeciwpożarowej,
    3) utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zgodnie z jego przeznaczeniem określonym przepisami prawa,
    4) wyposażenia terenu objętego umową dzierżawy w sprzęt przeciwpożarowy zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    5) zabezpieczenia terenu od kradzieży i zagrożeń przeciwpożarowych,

6) utrzymania porządku i czystości na terenie i wokół przedmiotu dzierżawy, utrzymania istniejącego ujęcia wody oraz ponoszenia wszelkich kosztów z tym związanych, w tym napraw i konserwacji,
7) zapewnienia przestrzegania ciszy nocnej w godzinach 22.00 - 6.00,
8) udostępniania Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy po wcześniejszym ustaleniu terminu w celu przeprowadzenia kontroli wykonywania postanowień niniejszej umowy oraz sprawdzenia posiadanego wykształcenia i kwalifikacji przez personel prowadzący edukację.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z przedmiotu dzierżawy, a w szczególności opłat za dostawy energii oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych bezpośrednio na rzecz dostawców w/w usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Dzierżawca zobowiązuje się bezpośrednio zawrzeć umowy z dostawcami w/w usług w terminie 7 dni od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania wszelkich ewentualnych podatków dotyczących przedmiotu dzierżawy w Urzędzie Gminy, na terenie, której znajduje się przedmiot dzierżawy.

§ 5

1. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na terenie przedmiotu Dzierżawy oraz znajdujących się na nim obiektach, w tym za szkody osób trzecich.
2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za żadne wypadki, jakie mogą powstać ani jakim mogą ulec osoby trzecie przebywające na terenie przedmiotu dzierżawy oraz za inne szkody powstałe na mieniu Dzierżawcy na skutek działania innych osób lub działania sił przyrody (silne wiatry, pożary, wyładowania atmosferyczne itd.), jak również szkodliwego oddziaływania fauny i flory leśnej dla zdrowia i życia ludzkiego.
3. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w przedmiocie dzierżawy wynikłe na skutek normalnego zużycia.
4. Bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa do:
   1) usuwania drzew i krzewów,
   2) dokonywania prac budowlano-montażowych,
   3) sadzenia na dzierżawionych powierzchni drzew i krzewów.
5. Wszystkie zmiany jakich Dzierżawca zamierza dokonać na terenie będącym przedmiotem dzierżawy winny być konsultowane z Wydzierżawiającym, a dokonywanie zmian jest możliwe po pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego.

§6

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania czynszu w wysokości ……. zł netto miesięcznie.
2. Do czynszu zostanie doliczony podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości.

3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 podlegał będzie corocznej waloryzacji średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski. Pierwsza waloryzacja czynszu zostanie dokonana z dniem 01.01.2022 r. Jeżeli wskaźnik wzrostu cen o którym mowa wyżej będzie ujemny, to kwota czynszu obowiązująca w danym roku nie ulegnie zmianie, tj. obliczona zostanie w wysokości obowiązującej w roku poprzednim.
4. Pierwsza faktura VAT za użytkowanie przedmiotu dzierżawy zostanie wystawiona w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy i obejmować będzie okres od dnia podpisania umowy do końca bieżącego miesiąca.
5. Następne faktury VAT obejmować będą kolejne miesiące kalendarzowe i wystawiane będą nie później niż do 10 dnia każdego miesiąca.
6. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie na rachunek bankowy wskazany na wystawionych fakturach VAT w terminie 14 dni od daty ich wystawienia.
7. W przypadku niedotrzymania terminu płatności Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości
8. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.

§ 7

1. Umowę zawiera się na okres 10 lat od dnia …..... r do dnia …
2. Strony mogą rozwiązać umowę za porozumieniem stron w dowolnym terminie.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:

    1) w sposób rażący wykracza przeciwko swoim obowiązkom przewidzianym w § 3 ust. 1 umowy,
    2) nie wywiązuje się z zapisu umowy § 3 ust. 2 pomimo dwukrotnego pisemnego upomnienia,
    3) nie realizuje założeń całorocznego planu przedsięwzięć turystyczno-edukacyjnych i planu koncepcyjnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy będących przedmiotem konkursu,
    4) nie będzie dysponował pracownikiem posiadającym wykształcenie i doświadczenie jakie było zadeklarowane na etapie podpisywania niniejszej umowy,
    5) zaniedbuje przedmiot dzierżawy lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie oraz uporczywie narusza obowiązujące przepisy przeciwpożarowe i sanitarne,
    6) narusza postanowienia § 5 ust. 4-5 umowy,
    7) zalega z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż 3 miesiące,
    8) oddaje przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do użytkowania.

§ 8

1. W przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego najpóźniej w terminie 14 dni od dnia

rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy. W przypadku braku doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, Wydzierżawiający jest uprawniony do usunięcia wszelkich nakładów, obiektów, pozostałości z przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

2. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie składał roszczeń finansowych względem Wydzierżawiającego o zwrot wartości poniesionych przez siebie nakładów.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu nastąpi po sporządzeniu protokołu przekazania-przejęcia.
4. Jeżeli do wydania przedmiotu dzierżawy dojdzie po upływie okresu wypowiedzenia bądź wygaśnięcia umowy, za okres od dnia rozwiązania umowy do dnia faktycznego wydania przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odszkodowanie w wysokości dwukrotnej stawki czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania umowy, powiększonej o podatek od nieruchomości zapłacony przez Wydzierżawiającego.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest do opłacania wszelkich ewentualnych podatków dotyczących przedmiotu dzierżawy w Urzędzie Gminy, na terenie której znajduje się przedmiot dzierżawy.
2. Jeżeli obowiązek składania deklaracji i zapłaty należnego podatku dotyczyłby Wydzierżawiającego, wówczas o kwotę zapłaconego podatku zostanie podniesiona kwota czynszu określona w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 10

1. Administratorem danych osobowych Dzierżawcy jest Nadleśnictwo Woziwoda (Woziwoda 3, 89-504 Legbąd).
2. Dane osobowe będą przetwarzane przez Administratora w celu realizacji niniejszej umowy na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO). Więcej informacji, na temat przetwarzania danych osobowych przez Administratora oraz opis przysługujących Panu praw z tego tytułu, są dostępne na stronie internetowej www.woziwoda.torun.lasy.gov.pl lub na tablicy informacyjnej w siedzibie Administratora.

§ 11

1. Strony zmierzać będą do polubownego rozwiązania wszelkich sporów mogących wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy lub jej interpretacji.
2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się, spór podlegać będzie rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi, właściwemu dla miejsca położenia udostępnionego gruntu.

§ 12

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem waloryzacji czynszu o której mowa w § 6 ust. 3.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

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

Wydzierżawiający: Dzierżawca:

…… ……..……

Załączniki:

1. Mapa lokalizacyjna,
2. Protokół przekazania-przejęcia,
3. Wytyczne dot. Edukacji,
4. Karta dokumentacyjna działalności edukacyjnej.