

UMOWA DZIERŻAWY SPRZĘTU I WYPOSAŻENIA - PROJEKT

zawarta w dniur. w Żmigrodzie pomiędzy

Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Żmigród z siedzibą w Żmigrodzie przy ul. Parkowej 4a, 55-140 Żmigród

reprezentowanym przez:

1. p. o. Nadleśniczego Nadleśnictwa Żmigród -
2. Głównego Księgowego Nadleśnictwa Żmigród -

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....
zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”,

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1. Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem sprzętu i wyposażenia szczegółowo opisanego w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy, zwanego dalej "**Przedmiotem dzierżawy**".
2. Przedmiot dzierżawy znajduje się na terenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, której zarządcą jest Wydzierżawiający, położonej w gminie Żmigród, obręb ewidencyjny Niezgoda, oznaczonej w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Starostę Trzebnickiego jako działka nr 375, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Trzebnicy księga wieczysta o numerze WR1W/00036812/6, na której posadowiony jest:
 - a) budynek Kwatery Myśliwskiej (adres: Niezgoda 13, nr inwentarzowy 162/563, – o pow. użytkowej 343,50 m²),
 - b) budynek gospodarczo-garażowy (adres leśny: obręb Niezgoda, oddz. 63, o numerze inwentarzowym 181/565, o pow. użytkowej 63,40 m²),
 - c) wiata drewniana zadaszona (o nr inwentarzowym 291/1204) wraz z grillem (o numerze inwentarzowym 291/1194) i piecem chlebowym,
 - d) kojce dla psówzwanej dalej "Kwaterą Myśliwską" i stanowi wyposażenie Kwatery Myśliwskiej.
3. Kwatera Myśliwska została wydzierżawiona przez Wydzierżawiającego Dzierżawcy na mocy odrębnej umowy dzierżawy Nr zawartej pomiędzy stronami w dniu

- i obowiązującej do, która to umowa zwana będzie w dalszej części niniejszej umowy "Umową Dzierżawy Kwatery Myśliwskiej".
4. Wyzierżawiający oddaje Przedmiot dzierżawy w dzierżawę, a Dzierżawca bierze Przedmiot dzierżawy w dzierżawę na okres obowiązywania umowy.
 5. Przejęcie Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego z udziałem przedstawicieli lub pełnomocników stron.
 6. Dzierżawca zobowiązuje się używać Przedmiotu dzierżawy do realizacji Umowy Dzierżawy Kwatery Myśliwskiej t.j. do prowadzenia działalności usługowej związanej z gospodarką łowiecką, noclegową, gastronomiczną, rekreacyjną i inną oraz realizacji zadań w Ośrodku Hodowli Zwierzyzny LP w zarządzie Nadleśnictwa Żmigród.
 7. Dzierżawca zobowiązuje się używać Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i wymogami prawidłowej eksploatacji oraz nie dokonywać w nim jakichkolwiek zmian bez zgody Wyzierżawiającego.
 8. Dzierżawca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego, niezależnie od formy cesji. W przypadku, jeżeli Wyzierżawiający wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy Dzierżawca i nowy Dzierżawca.

§2. Okres obowiązywania umowy

Niniejsza umowa dzierżawy jest ściśle powiązana z łączącą Strony Umową Dzierżawy Kwatery Myśliwskiej, w ten sposób, że:

- a) niniejsza umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony - okres trwania Umowy Dzierżawy Kwatery Myśliwskiej,
- b) niniejsza umowa dzierżawy trwa także w okresie, na jaki Umowa Dzierżawy Kwatery Myśliwskiej ulega przedłużeniu po upływie umownego okresu jej trwania,
- c) niniejsza umowa dzierżawy ulega automatycznemu rozwiązaniu lub wygaśnięciu z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Dzierżawy Kwatery Myśliwskiej, bez potrzeby składania w tym zakresie jakichkolwiek oświadczeń woli i wiedzy przez którąkolwiek ze stron.

§3. Czynsz

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wyzierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości: **zł netto** (słownie:) + VAT zł (słownie:)
2. Podatek VAT będzie naliczany wg stawki obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
3. Czynsz dzierżawny będzie płatny z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na konto Wyzierżawiającego **23 1020 5297 0000 1602 0000 8185**.
4. Czynsz dzierżawny będzie ulegał corocznie korekcie o współczynnik (wskaźnik) średnioroczny cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, o ile wskaźnik ten będzie wzrostowy. Nowa wysokość czynszu dzierżawnego będzie obowiązywała od 01 stycznia, a zmiana wysokości czynszu dzierżawnego w tym trybie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawierania aneksu do umowy. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego Wyzierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę.

5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w § 3 ust. 1 wierzycielowi (Wydzierżawiającemu), od dnia nabycia uprawnienia do odsetek przysługuje od dłużnika (Dzierżawcy), bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty: 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych, 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych, 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych, 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, zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U z 2019 poz. 118 z późn. zm.).

§4. Uszkodzenia lub zniszczenia Przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca odpowiada wobec Wydierżawiającego na zasadzie ryzyka za wszelkie szkody w Przedmiocie dzierżawy spowodowane przez samego Dzierżawcę lub z winy osób, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność, w tym osób trzecich korzystających z Przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierżawiający nie ma wobec Dzierżawcy obowiązku remontu, naprawy czy odtworzenia Przedmiotu dzierżawy na skutek ww. uszkodzeń i zniszczeń.
3. Dzierżawca niezwłocznie usunie szkodę, za które zgodnie z ust. 1 - 2 odpowiada. Jeżeli po pisemnym upomnieniu Dzierżawcy w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie, Dzierżawca nie wywiąże się z tego zobowiązania, to Wydierżawiający może zlecić usunięcie szkody przez osoby trzecie na koszt i ryzyko Dzierżawcy (wykonanie zastępcze) i potrącić poniesione w związku z tym wydatki z zabezpieczenia, o którym mowa w § 7 niniejszej umowy. W razie niebezpieczeństwa wynikającego z opóźnienia w wykonaniu powyższego obowiązku, nie jest wymagane pisemne upomnienie i wyznaczenie terminu przez Wydierżawiającego, który jest uprawniony do niezwłocznego usunięcia szkody na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
4. Dzierżawca jest obowiązany zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego o każdym uszkodzeniu Przedmiotu dzierżawy.
5. Rozwiązanie umowy dzierżawy nie pozbawia Wydierżawiającego prawa do dochodzenia od Dzierżawcy roszczeń odszkodowawczych.
6. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania sprzętu, urządzeń i wyposażenia stanowiących Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. Koszty napraw, konserwacji, bieżącego serwisowania Przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę.
7. Dzierżawca nie może dokonywać bez pisemnej zgody Wydierżawiającego jakichkolwiek zmian w Przedmiocie dzierżawy, z wyjątkiem czynności konserwacyjnych i naprawczych.
8. W przypadku protokolarnie potwierdzonego, z udziałem Wydierżawiającego, zużycia sprzętu lub urządzenia składającego się na Przedmiot dzierżawy uniemożliwiającego dalsze jego użytkowanie, nastąpi jego fizyczna likwidacja.

§5. Ubezpieczenie Przedmiotu dzierżawy

1. Wyzierżawiający zawrze umowy ubezpieczenia Przedmiotu dzierżawy: ubezpieczy mienie od kradzieży z włamaniem i rabunkiem, a także ubezpieczy sprzęt elektroniczny.
2. Dzierżawca ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim lub Wyzierżawiającemu w związku z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy. Dzierżawca powinien posiadać ubezpieczenie odpowiednie dla prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.
3. Zawarcie polis ubezpieczeniowych oraz ich kontynuowanie należy udokumentować Wyzierżawiającemu na jego wezwanie.
4. Brak ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 2 oraz nieudokumentowanie ubezpieczenia lub jego kontynuacji na żądanie Wyzierżawiającego, traktowane będą jako naruszenie postanowień umowy dzierżawy przez Dzierżawcę.

§6. Wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy

1. Za zgodą obu stron mogą one w każdym terminie rozwiązać umowę dzierżawy na mocy wzajemnego porozumienia.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę dzierżawy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym:
 - a) kiedy pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego 30 (słownie: trzydziesto) dniowego terminu Dzierżawca zalega ze spłatą czynszu dzierżawnego, a zadłużenie z tego tytułu przekracza wysokość jednomiesięcznego czynszu dzierżawnego,
 - b) w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę postanowień umowy, a w szczególności gdy Dzierżawca:
 - nie spełnia wymogów jakiegokolwiek postanowienia dotyczącego zabezpieczeń,
 - nie wykona jakiegokolwiek innego istotnego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy
 - nie utrzymuje i nie użytkuje Przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz nie utrzymuje go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;
 - dewastuje i zaniedbuje Przedmiot dzierżawy,
 - naraża Wyzierżawiającego na uciążliwości,
 - wyrządza szkody w Przedmiocie Dzierżawy,
 - bezprawnie odda Przedmiot Dzierżawy w całości lub części do używania osobom trzecim.
 - c) Dzierżawca stanie się niewypłacalny, czyli przestanie być zdolnym do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności lub jego aktywa nie będą wystarczające do spłaty długów.

3. Warunkiem rozwiązania umowy w trybie wskazanym w ust. 2 z przyczyn wskazanych pod lit. "b" jest uprzednie wezwanie Dzierżawcy do zaniechania naruszeń umowy i usunięcia skutków naruszeń w terminie 7 dni i bezskuteczny upływ tego terminu.
4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy w trybie wskazanym w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości odpowiadającej sumie czynszów dzierżawnych należnych za okres 6 miesięcy.
5. Kara umowna płatna będzie w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu Wydierżawiającego.

§7. Zobowiązania dotyczące zabezpieczeń

1. W celu zabezpieczenia zobowiązań wynikających z niniejszej umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczenia w postaci kaucji w wysokości równoważności 3 miesięcznych czynszów dzierżawnych wraz z podatkiem Vat. Zabezpieczenie wniesione będzie przez Dzierżawcę w pieniądzu. Zakres zabezpieczenia obejmuje naruszenie postanowień umownych, a w szczególności opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami, uzupełnienie zabezpieczenia umowy, zwrot kosztów wykonania zastępczego, konieczność pokrycia strat wynikających z nieprawidłowego korzystania z Przedmiotu dzierżawy i zaspokojenie wszelkich innych roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Dzierżawcę.
2. Zabezpieczenie wpłacane w pieniądzu należy wnieść w dniu podpisania umowy, przelewem na rachunek bankowy w banku **PKO BP S.A o/Oleśnica** nr rachunku: **23 1020 5297 0000 1602 0000 8185** z dopiskiem: „Kaucja do umowy dzierżawy sprzętu”. Wydierżawiający zwróci zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia zakończenia umowy, o ile zostanie stwierdzone, że Wydierżawiającemu nie przysługują już żadne roszczenia wobec Dzierżawcy.
3. W przypadku braku wpłaty kaucji przez Dzierżawcę w terminie wskazanym w ust. 2, Wydierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym w § 6 ust. 2 lit. b.
4. Kaucję zwraca się wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszoną o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizję bankową za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego. Zwrot gotówki nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z niniejszej umowy przekraczającego 14 (czternaście) dni, Wydierżawiający, będzie mógł wypłacić część lub całość kwoty Kaucji przeznaczając ją na zaspokojenie przysługujących mu świadczeń pieniężnych. W przypadku dokonania wypłaty całej lub części kwoty Kaucji, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 7 (siedem) dni od pisemnego wezwania Wydierżawiającego, wpłacić lub uzupełnić kwotę Kaucji na takich samych warunkach, na kwotę równą wypłacie.
6. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 2, Wydierżawiający ma prawo zatrzymać całą niewykorzystaną sumę zabezpieczenia tytułem kary umownej, o której mowa w § 6 ust. 4-5, co nie będzie mieć wpływu na dochodzenie przez niego odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej.

§8. Przekazanie i zwrot Przedmiotu dzierżawy

1. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi według stanu na dzień i od tego dnia przechodzi na Dzierżawcę odpowiedzialność za Przedmiot dzierżawy.
2. Przed wydaniem Przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół, w którym zostanie dokładnie opisany jego stan techniczny i stopień zużycia. Protokół stanowi podstawę do ewentualnych rozliczeń po odbiorze Przedmiotu dzierżawy. Załącznikiem do protokołu będzie dokumentacja zdjęciowa.
3. W dniu będącym datą rozwiązania umowy, Dzierżawca obowiązany jest zwrócić protokólnie Przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od obciążeń, a przede wszystkim w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia.
4. Brak zwrotu Przedmiotu dzierżawy w ww. terminie skutkować będzie naliczeniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu dzierżawy do czasu jego wydania Wydierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wysokość odszkodowania stanowić będzie równość dwukrotności czynszu dzierżawnego określonego w § 3 ust. 1 za każdy dodatkowo rozpoczęty miesiąc korzystania z Przedmiotu dzierżawy.

§ 9. Pozostałe Obowiązki Dzierżawcy

Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać osobom trzecim Przedmiot dzierżawy do używania, ani w jakikolwiek sposób obciążać Przedmiot dzierżawy prawami osób trzecich.

§ 10. Prawa i Obowiązki Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający ma prawo na bieżąco kontrolować stan Przedmiotu Dzierżawy oraz sposób jego użytkowania. Raz w roku przeprowadzony będzie przegląd Przedmiotu Dzierżawy wraz z dokumentacją fotograficzną, z którego będzie sporządzony protokół podpisany przez obie strony.
2. Kontrola może zostać przeprowadzona przez upoważnionego pracownika Wydierżawiającego. Wydierżawiający zawiadomi pisemnie Dzierżawcę o zamiarze przeprowadzenia kontroli co najmniej na pięć dni przed jej planowanym terminem. Jednakże w wyjątkowych sytuacjach, kontrola może zostać przeprowadzona przez Wydierżawiającego bez wcześniejszego zawiadomienia Dzierżawcy.

§11. Porozumiewanie się stron

1. Do bezpośredniej współpracy w ramach realizacji niniejszej Umowy Wydierżawiający upoważnia następujące osoby:
 - Dorota Dytko , zakres współpracy: rozliczanie miesięcznego czynszu dzierżawnego,
 - Joanna Multańska, realizacja umowy dzierżawy,

- Irena Gajda, Marta Kowalska, zakres współpracy: kontrola stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy oraz sposób jego używania.
2. Do bezpośredniej współpracy w ramach realizacji niniejszej Umowy Dzierżawca upoważnia następujące osoby:
- tel.

§12. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Dzierżawcy i jeden dla Wydierżawiającego.
4. Spory, których stronom nie udało się rozstrzygnąć polubownie będą poddane rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1 - opis Przedmiotu Dzierżawy

Wydierżawiający:

Dzierżawca: