

Umowa nr

zawarta w dniur. we Włoszakowicach, pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Włoszakowice z siedzibą we Włoszakowicach ul. Wolsztyńska 13e, 64-140 Włoszakowice, NIP :6970019322 Regon 410008501, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – **Tomasza Furmańczaka**

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
zwaną w treści umowy „**Dzierżawcą**”

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę grunt rolny niżej wymieniony (dalej „**Przedmiot dzierżawy**”):

Leśnictwo	Gmina	Obręb ewidencyjny	Oddział, pododdział	Powierzchnia w ha	Nr działki ewidencyjnej	Kategoria i klasa gruntu	Maksymalna powierzchnia czasowych naniesień w ha z dokł. do m2	Łączna Powierzchnia gruntu w ha z dokł. do m2	Stawka czynszu za rok w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Koczurowo	Włoszakowice	Włoszakowice	9-p	0,0401	5009/7	Ł V	0,0200	0,0401	

przeznaczony do wykorzystania na cele handlowo- gastronomiczne.

2. Przedmiot dzierżawy oznaczony jest na wyrzysie z mapy gospodarczo-ewidencyjnej, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiający wyznacza drogę dojazdową do Przedmiotu dzierżawy zaznaczonej na załączonej mapie (załącznik nr 1).
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem dzierżawy oraz ograniczeniami w jego użytkowaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami z tego tytułu.
5. Wydzierżawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Dyrektora RDLP w Poznaniu z dnia 12.01.2026 r., Zn. Spr.: ZS.2217.1.209.2025.WD na wydzierżawienie Przedmiotu dzierżawy.
6. Przekazanie Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który będzie stanowił integralną część umowy (załącznik nr. 2).
7. W wyniku działalności Dzierżawcy nie nastąpi zmiana przeznaczenia w m.p.z.p, ani wyłączenia gruntów rolnych z produkcji, nadto bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawcy nie wolno wycinać drzew, ani zmieniać charakteru dzierżawionego gruntu.

§ 2

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę działki opisane w § 1 ust. 1, wyłącznie na cel prowadzenia działalności gastronomicznej/handlowej.
2. Dzierżawcy w ramach niniejszej umowy przysługuje prawo do posadowienia na przedmiocie dzierżawy obiektu handlowego/gastronomicznego nietrwale związanego z gruntem. Nie zwalnia to Dzierżawcy z obowiązku uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za spełnienie wszystkich wymogów, w tym wymogów technicznych, przeciwpożarowych i sanitarno-higienicznych w określeniu do obiektów zlokalizowanych na przedmiocie dzierżawy, określonych w aktualnie obowiązującym prawie.
4. Wszelkie naniesienia na gruncie oraz zmiany wymagają pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
5. Po zakończeniu umowy Przedmiot dzierżawy zostanie uprzątnięty i przywrócony do stanu pierwotnego, kosztem i staraniem Dzierżawcy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych;
 - b) utrzymywania ładu i porządku ww. gruntach oraz zapewnienia przestrzegania przepisów ustawy o odpadach z 14 grudnia 2012 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 1587);
 - c) bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarnych ze szczególnym uwzględnieniem ładu, porządku i czystości na dzierżawionym terenie,
 - d) do ponoszenia wszelkich kosztów wynikających z eksploatacji nieruchomości,
 - e) do uiszczania opłat bezpośrednio do dostawców mediów
 - f) ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatków oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem,
 - g) przestrzegania pozostałych ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz używanie przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków w nich zawartych.
2. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli sposobu używania Przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.

§ 4

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone na osobach i majątku osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

2. 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.
3. Wydierżawiający nie odpowiada wobec Dzierżawcy za szkody spowodowane działaniem osób trzecich lub siłą wyższą.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. począwszy od dnia podpisania umowy do dnia 31.12.2031 r.
2. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
 - a) w każdym czasie za porozumieniem stron;
 - b) z ważnych przyczyn w szczególności organizacyjnych lub gospodarczych przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
 - c) przez Wydierżawiającego – ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - będzie wykorzystywał dzierżawioną nieruchomość niezgodnie z celem i warunkami określonymi w umowie, w szczególności dokona jakichkolwiek naniesień bez uzgodnienia z Wydierżawiającym;
 - dopuści się opóźnień z zapłatą czynszu dzierżawnego przekraczającego 2 miesiące od wyznaczonego terminu płatności, z zastrzeżeniem, że Wydierżawiający, 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 30 dni od daty doręczenia wezwania,
 - naruszy jakiegokolwiek postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności naruszy postanowienia §1,2, 3;
3. Oświadczenie zawierające wolę rozwiązania umowy powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny, zgodnie z złożoną ofertą to jest w wysokościzłotych (słownie..... złotych). Za okres od dnia podpisania umowy do 31.12.2026 r. w wysokości (słownie złotych), wyliczony jako zaoferowana stawka czynszu/365 dni razydni = złotych(słownie..... złotych)
2. Czynsz dzierżawny określony w ustępie 1 płatny jest w terminie 14 dni od podpisania umowy, to jest do dniar.

3. Czynsz dzierżawny za kolejne lata dzierżawy będzie płatny do dnia 31 stycznia każdego roku.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2,3), Wyzierżawiającemu 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 2022 r. poz. 893).
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności w terminie o którym mowa w ust. 2, 3, Dzierżawca będzie zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 3) do zapłaty Wyzierżawiającemu 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.
6. 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 1 stycznia 2027 r. Taka zmiana umowy nie wymaga sporządzania aneksu.
7. Czynsz dzierżawny za niepełny rok zostanie obliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy od dnia podpisania umowy i płatny będzie w terminie, o którym mowa w ust. 2. Rokiem dzierżawnym jest rok kalendarzowy.

§ 7

1. W przypadku zakończenia umowy w jakikolwiek sposób Dzierżawca bez osobnego wezwania zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wyzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, nie później niż w ciągu 14 dni po rozwiązaniu umowy.
2. 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.
3. 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.
4. W przypadku braku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z postanowieniami ust. 1-3, po zakończeniu umowy w terminach określonych powyżej, Wyzierżawiający może bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądowego usunąć

i zlikwidować/zutylizować posadowione na Przedmiocie Dzierżawy obiekty i inne naniesienia i uprzątnąć teren na koszt Dzierżawcy.

§ 8

1. Strony postanawiają, że Dzierżawca zapłaci karę umowną za każdy przypadek naruszenia obowiązków wskazanych w §1 ust.7 oraz § 2 ust.1 i 4 – w wysokości 1000,00zł.
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.

§ 9

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, Wydierżawiający zostanie obciążony podatkiem od nieruchomości od Przedmiotu Dzierżawy, wówczas do kwoty czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 i 3, zostanie doliczona wartość naliczonego podatku od nieruchomości.
- 3.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może dokonywać cesji praw z niniejszej umowy bez zgody Wydierżawiającego.
4. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotowej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia Przedmiotu Dzierżawy.
6. Zmiana adresu lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony umowy. Zmiana danych jest skuteczna wobec strony z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia.
7. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Załączniki:

1. Mapa
2. Protokół zdawczo-odbiorczy
3. RODO