Umowa dzierżawy

zawarta na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, za zgodą Dyrektora RDLP w Pile, w dniu ..... w ....., pomiędzy: Skarbem Państwa - Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo ....., reprezentowanym przez Nadleśniczego ....., zwanym dalej „wydzierżawiającym", a .....,zwanym (-ą) dalej „dzierżawcą"

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że w jego zarządzie znajduje się grunt o pow. ....., położony w ....., gmina ....., o oznaczeniach geodezyjnych: ....., wchodzący w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą KW nr .....,
2. Przedmiot dzierżawy stanowią następujące budynki i budowle, usytuowane na gruncie opisanym w ust. 1, które w chwili zawarcia umowy znajdują się w posiadaniu dzierżawcy, zwane dalej „obiektami":
a) ..... o pow. .....,
b) ..... o pow. ..... [*uwaga: należy ujawnić całkowitą powierzchnię, która jest wydzierżawiana*].
3. Dzierżawca oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnie przedmiotu dzierżawy są mu znane i nie będzie rościć z tego tytułu żadnych roszczeń do wydzierżawiającego.
4. Stan przedmiotu dzierżawy stwierdza protokół przekazania.

§ 2.

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a dzierżawca przyjmuje w dzierżawę obiekt, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy.
2. Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na cele ....., [które były dotychczas realizowane przez dzierżawcę,] z zachowaniem celów i zadań gospodarki leśnej określonych w planie urządzenia lasu.

§ 3.

1. Dzierżawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy. W szczególności dzierżawca zobowiązuje się do:

-używania przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, o którym mowa w § 2 ust. 2, a także zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
-ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym danin publicznych (np. podatek leśny, którym mowa w ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, podatek rolny, o którym mowa w ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym oraz podatek od nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych), na zasadach i w wymiarze wynikającym z obowiązujących przepisów prawa,
-przestrzegania przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy, zgodnie z art. 30 ust.3 ustawy o lasach
2. Dzierżawca:
-ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem wydzierżawiającego a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody wyrządzone podczas wykonywania umowy z jego winy,
-bez zgody wydzierżawiającego nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać,
-nie może prowadzić gospodarki leśnej, a w szczególności wycinać drzew i krzewów,
--zrzeka się -względem wydzierżawiającego- wszelkich roszczeń o naprawę szkód wyrządzonych przez faunę i florę leśną, czynniki biotyczne i abiotyczne, pożar lasu, przewrócone drzewa, odłamane gałęzie, a także szkód powstałych w wyniku korzystania z leśnych dróg dojazdowych, chyba że powyższe zdarzenia nastąpiły z winy wydzierżawiającego,
-nie może wznosić jakichkolwiek budynków, budowli, ani dokonywać innych naniesień (urządzeń, instalacji, itp.) bez pisemnej zgody wydzierżawiającego, w tym obiektów niezwiązanych z gruntem w sposób trwały,
-nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, których celem jest utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytym stanie, tj. w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, w tym wydatków na niezbędne naprawy i konserwacje, zasiewy, płacenie podatków i ubezpieczenie rzeczy – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu,
-nie może domagać się zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy, które zwiększają jego wartość lub użyteczność w chwili wydania, dokonanych bez pisemnej zgody wydzierżawiającego, przeznaczonych na ulepszenie rzeczy (nakłady użyteczne) lub

nakładów odpowiadających upodobaniom dzierżawcy (nakłady estetyczne) – i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu,
-nie może przelewać na osoby trzecie uprawnień wynikających z niniejszej umowy,
-nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 4.

1. Dzierżawca:
-zobowiązuje się do utrzymywania obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy w stanie zdatnym do użytku,
-zobowiązuje się do pokrywania we własnym zakresie i we własnym imieniu wszelkich opłat eksploatacyjnych, jakie wiążą się z korzystaniem z obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, a w szczególności opłat za zużycie: energii elektrycznej, odbiór odpadów, na własny koszt,
-zapewni przestrzeganie przepisów ustawy z 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U.2019 r., poz. 701 ze zm.)
-oświadcza, że ponosi wszelką odpowiedzialność za zawinione szkody związane z korzystaniem z obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy,
-zrzeka się wszelkich roszczeń dotyczących obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, w tym roszczeń o zwrot nakładów. Zrzeczenie się roszczeń o zwrot nakładów dotyczy wszelkich nakładów, w tym ulepszeń, tj. nakładów, które w chwili wydania rzeczy zwiększają jej wartość lub użyteczność, niezależnie od tego, czy zostały dokonane przez dzierżawcę, jego poprzednika prawnego, czy inny podmiot.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obiekty, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy pozostają przy wydzierżawiającym. Dzierżawca powinien w takim przypadku wydać obiekty w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania), a także zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki, a zatem w stanie, który nadaje się obiektywnie do dalszego spełniania dotychczasowych funkcji.
3. Dzierżawca nie może przelewać na osoby trzecie ewentualnych uprawnień lub roszczeń do budynków i budowli, o których mowa w ustępie 1, a także roszczeń do nakładów poniesionych na ten budynek

§ 5.

Wydzierżawiający ma prawo:

- kontrolować stan przedmiotu dzierżawy oraz sposób jego wykorzystywania,
- prowadzić gospodarkę leśną na gruncie. Z tego tytułu dzierżawca nie będzie rościć żadnych pretensji do wydzierżawiającego. Wydzierżawiający jest jednak, przy wykonywaniu tych prac, zobowiązany do dokładania należytej staranności.

§ 6.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony ..... [*słownie*] lat/ nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę na piśmie na jeden .....naprzód na koniec ..... dzierżawnego,
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron,
4. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:
-zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 Kodeksu cywilnego),
-naruszenia przez dzierżawcę obowiązków, o których mowa § 3 i § 4 umowy, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem trzymiesięcznego terminu do zaniechania naruszenia obowiązku.
5. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania). Miejsce spotkania, datę i godzinę dokonania tej czynności oznaczy wydzierżawiający w piśmie wysłanym na adres siedziby dzierżawcy.
6. W razie ponownej nieobecności dzierżawcy w oznaczonym przez wydzierżawiającego miejscu i czasie, dzierżawca upoważnia wydzierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu dzierżawy.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu z dołu [*lub: 'z góry' – wybierz właściwe*] ..... czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł za 1 m² powierzchni obiektów, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, tj. w łącznej wysokości ..... zł (słownie złotych: .....), do której doliczany będzie podatek VAT (w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu

wystawienia faktury), w terminie do dnia ....., przelewem na rachunek bankowy wydzierżawiającego pod numerem: ....., na podstawie faktur VAT wystawianych przez wydzierżawiającego.

2. „Wyżej wymieniony czynsz obowiązywać będzie w 2020 roku, w latach następnych czynsz będzie podlegał zmianom w oparciu aktualną decyzję Nadleśniczego Nadleśnictwa Babki."

3. „W 2020 roku czynsz naliczony zostanie proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy i płatny będzie niezwłocznie po wystawieniu przez wydzierżawiającego faktury VAT."

4. Za opóźnienie w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

5. Dzierżawca zajmujący przedmiot dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy obowiązany jest, do chwili opróżnienia przedmiotu dzierżawy, płacić miesięczne odszkodowanie w wysokości 25 procent rocznego czynszu dzierżawnego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana lub nie wygasła. Powyższe nie powoduje ponownego nawiązania umowy dzierżawy.

6. . „Dzierżawca zobowiązany jest do składania deklaracji podatkowej i płacenia podatków lokalnych, dotyczących przedmiotu dzierżawy w Gminie, na terenie której znajduje się przedmiot dzierżawy, tj. ....."

7. Jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby na wydzierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez wydzierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy."

§ 8.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej

2. O ile strony pisemnie nie powiadomią się wzajemnie o zmianie adresu wszelka korespondencja wysyłana na adresy wskazane w części wstępnej umowy uznana będzie za skutecznie doręczoną.

3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

4. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby wydzierżawiającego.

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

§ 9.

KLAUZULA RODO

Informujemy, że administratorem Pana/Pani danych osobowych (ADO) jest Nadleśnictwo Babki, Babki 2, 61-160 Poznań, e-mail: babki@poznan.lasy.gov.pl.

Mogą się Państwo kontaktować naszym z inspektorem ochrony danych osobowych pod adresem: cezary.sadowski@rodo.pl.

Pana/Pani dane osobowe będą przetwarzane w celach związanych z realizacją umowy w oparciu o art. 6 ust.1 lit. b RODO, w szczególnych przypadkach (windykacja) podstawą prawną jest uzasadniony interes administratora danych osobowych art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

Odbiorcami danych są podmioty określone w przepisach prawa lub inne podmioty, które przetwarzają dane osobowe na podstawie stosownych umów zawartych z Administratorem

Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.

Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych - Urząd Ochrony Danych Osobowych ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Pana / Pani dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny dla celów, dla których zostały zebrane, a po ustaniu celu przez obowiązkowy okres przechowywania dokumentacji, zgodnie z wewnętrzną instrukcją kancelaryjną i przepisami prawa.

Podanie danych w celu prowadzenia sprawy przez ADO jest obowiązkowe, jeżeli tak zostało to określone w przepisach prawa.

Pani/Pana osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.

Państwa dane nie są przetwarzane poza obszarem Europejskim Obszarem Gospodarczym.

Załączniki:

1. .....
2. .....
3. .....

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA