

**Umowa dzierżawy
znak. spr. ZG.2217.1.117.2025**

zawarta w Lutowiskach w dniu pomiędzy:

a) Skarbem Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwem Lutowiska, 38-713 Lutowiska 4, NIP: 689-000-13-08 , REGON: 370014521 w imieniu którego działa: Jan Podraza – Nadleśniczy, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

b)
.....
.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu ustnego nieograniczonego na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości, który odbył się w dniu 22 kwietnia 2025 r. w siedzibie Nadleśnictwa Lutowiska, zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Nadleśnictwo Lutowiska oświadcza że jest zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze 167/2 położonej w Gminie Lutowiska, obręb ewidencyjny Nasiczne.
2. Przedmiot umowy dzierżawy stanowią będą części nieruchomości, o której mowa w ust. 1, szczegółowo opisana w poniższej tabeli:

Gmina	Obręb ewid.	Nr działki	Użytek	Rodz. pow.	Pow. (ha)
Lutowiska	Nasiczne	167/2	Ps VI	Ps	0,0100

3. Przebieg oraz konfiguracja granic nieruchomości podlegającej wydzierżawieniu zostały zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
4. Nadleśnictwo Lutowiska oświadcza, że nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy, opisana zgodnie z § 1 ust. 2 i ust. 3 powyżej (przedmiot umowy lub przedmiot dzierżawy), pozostaje w jego zarządzie, nie ma żadnych wad fizycznych i prawnych, nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić zrealizowanie celu dzierżawy, a także nie jest przedmiotem zajęcia egzekucyjnego.

5. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego z udziałem przedstawicieli lub pełnomocników Stron (zał. nr 2).
6. Podstawą formalną zawarcia niniejszej umowy jest zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie z dnia 12.02.2025 r. znak: ZS.2217.23.2025.

§ 2

1. Wyzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy nieruchomość o której mowa w § 1 ust. 2 i 3 niniejszej umowy na czas określony tj. 5 lat licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Dzierżawca przedmiot dzierżawy będzie użytkował z przeznaczeniem na cele posadowienia samochodu typu foodtruck wraz z dwoma stolikami i krzesłami, z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej.
3. Każda zmiana przeznaczenia lub sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy wymaga uprzedniej i pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Zakazuje się Dzierżawcy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego, wznoszenia jakichkolwiek budynków i budowli, trwale lub nietrwale związanych z gruntem.
5. Wyzierżawiający zezwala na funkcjonowanie obiektu gastronomicznego w godzinach od 6:00 do 22:00 przez 7 dni w tygodniu. Dzierżawca nie może w obiekcie gastronomicznym (foodtrack) prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych, wymaganych specjalnym zezwoleniem właściwego organu administracji.
6. Wyzierżawiający nie zapewnia dostępu do mediów np.: prądu elektrycznego czy wody użytkowej.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej od ryzyk związanych z prowadzoną działalnością oraz do okazania dokumentu ubezpieczenia na każde żądanie Wyzierżawiającego.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do płacenia Wyzierżawiającemu **rocznego czynszu** wysokości **netto** (słownie:)
+ obowiązujący podatek od towarów i usług VAT.

2. Czynsz dzierżawny płatny jest na podstawie wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od wystawienia faktury. Wyzdierżawiający będzie wystawiał fakturę VAT każdego roku w terminie do dnia 30 czerwca.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2), Wyzdierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych – jeżeli Dzierżawca jest podmiotem, do którego stosuje się przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o którym mowa w ust. 4 Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek) do zapłaty Wyzdierżawiającemu bez konieczności wzywania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o której mowa w ustawie o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Równowartość kwoty wyrażona w euro przelicza się na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
5. Czynsz za pierwszy rok ustala się proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania umowy, licząc od dnia podpisania przez Strony umowy.
6. Czynsz o którym mowa w § 3 ust. 1 będzie podlegał corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Monitorze Polskim jako komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisu art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631, z późn. zm.). **Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 r.** W przypadku, gdy w wyniku tak przeprowadzonej waloryzacji miałoby dojść do obniżenia Opłaty, w stosunku do roku poprzedniego, stawka opłaty na rok bieżący pozostaje niezmienną. Waloryzacja nie wymaga składania żadnych dodatkowych oświadczeń. Czynsz zwaloryzowany w sposób opisany w zdaniach poprzedzających i zostanie ujęty w fakturze na kolejny rok dzierżawy.
7. Czynsz za niepełny rok kalendarzowy dzierżawy zostanie rozliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy w danym roku.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do oznakowania w terenie granic gruntu stanowiącego przedmiot umowy w sposób tymczasowy za pomocą słupków drewnianych.
2. Ponadto Dzierżawcę obciążają w szczególności następujące obowiązki:
 - a) złożenia deklaracji na odbiór odpadów stałych w Urzędzie Gminy w Lutowiskach i
 - b) do regulowania należności z tytułu powstałych odpadów

- c) utrzymywania dzierżawionej nieruchomości w stanie wolnym od odpadów;
 - d) opłacania danin publiczno-prawnych od dzierżawionej nieruchomości;
 - e) przestrzegania zasad ochrony przeciwpożarowej;
 - f) okazania na żądanie Wydierżawiającego aktualnego dokumentu potwierdzającego wywóz nieczystości z wydierżawionego terenu;
 - g) przestrzegania przepisów o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, o odpadach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prawa geologicznego i górniczego.
3. Dzierżawcy nie wolno użytkować dzierżawionego gruntu na cele inne niż określone w § 2 ust. 2 umowy. Ewentualna zmiana sposobu użytkowania nieruchomości wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresów wypowiedzenia.
 4. Wydierżawiający zastrzega, że od momentu przekazania gruntu protokołem zdawczo-odbiorczym nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobie lub na mieniu powstałe na terenie dzierżawionej nieruchomości.
 5. W szczególności Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody mogące powstać w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością gastronomiczną.
 6. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydierżawiającego odszkodowanie za utrudnienia przy prowadzeniu działalności na gruncie stanowiącym przedmiot umowy powstałe podczas i przy prowadzeniu działalności leśnej w ustawowym zakresie.
 7. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku wiatrołomów, śniegołomów lub działaniem sił przyrody w przyległym drzewostanie.
 8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność przed właściwymi organami administracji publicznej w związku z prowadzoną przez siebie działalnością na terenie dzierżawionym od Nadleśnictwa.

§ 5

1. Wydierżawiający zakazuje Dzierżawcy udostępniania przedmiotu dzierżawy na rzecz osób trzecich w ramach umowy poddzierżawy, czy też pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym lub faktycznym.
2. Ewentualny zamiar oddania przez Dzierżawcę, przedmiotu dzierżawy, osobom trzecim w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego korzystania wymaga wyrażenia zgody przez Wydierżawiającego i zawarcia aneksu do niniejszej umowy. Wydierżawiający zastrzega prawo do odmowy zawarcia powyższego aneksu, w przypadku braku zgody lub wyrażenia sprzeciwu przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie.

3. Wyzierżawiający ma prawo kontrolować stan przedmiotu umowy oraz jego używanie w sposób określony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 6

1. Umowa obowiązuje przez czas oznaczony tj. 5 lat, z zastrzeżeniem ustępów poniżej.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym przed upływem termin jej obowiązywania, bez zachowania okresów wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Dzierżawca pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu zalega z zapłatą czynszu,
 - 2) Dzierżawca naruszył postanowienie § 2 ust. 3 Umowy,
 - 3) Dzierżawca naruszył postanowienie § 2 ust. 4 lub ust. 5 Umowy,
 - 4) Dzierżawca naruszył postanowienie § 5 ust. 1 Umowy,
 - 5) Dzierżawca dopuszcza się dewastacji lub degradacji przedmiotu dzierżawy, w tym poprzez brak wywozu odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
4. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt usunąć wszelkie naniesienia z gruntu i wydać nieruchomość w stanie niepogorszonym.

§ 7

Przez okres czasu od rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy do zwrotu nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Wysokość tego wynagrodzenia ustala się w kwocie czynszu, o którym mowa w § 3 niniejszej Umowy. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie będzie podlegało waloryzacji na takich samych zasadach jak czynsz dzierżawny.

§ 8

Wszelkie zmiany niniejszej umowy winny być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o lasach oraz inne właściwe przepisy.

§ 10

Spory mogące wyniknąć rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 11

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

Wydzierżawiający:

Dzierżawca: