**Załącznik nr 3**

**Umowa nr …/…………..**

Zn. spr.: ……………..

zawarta w dniu ……………..r. w Gdyni, pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Gdańsk** z siedzibą w Gdyni, ul. Morska 200, 81-006 Gdynia, NIP 5860016285, Regon 190036803, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – dr Sebastiana Klisza,

Głównego Księgowego – Katarzynę Rybakowską

zwanym dalej **„Wydzierżawiającym**”

a

**………………………………………………………………………..NIP:…………..……….REGON……………………………, KRS……………………………….**

zwaną w treści umowy **„Dzierżawcą”**

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, zgodnie z poniższą tabelą o łącznej powierzchni ………….. m2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Leśnictwo | Adres leśny | Adres administracyjny | Obręb ewidencyjny | Nr działki | Użytek ewid. | Powierzchnia m2 | Księga Wieczysta |
| Sobieszewo |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy grunty opisane wyżej w granicach oznaczonych na wyrysie z mapy gospodarczej stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora RDLP w Gdańsku wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (tj.: Dz. U. 2022 r., poz. 672 ze zm.) w piśmie z dnia 03.06.2022 r., znak ZG.2217.1.61.2022.
3. Przejęcie w dzierżawę nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez strony, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
4. Dzierżawcy znany jest stan faktyczny Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi on do niego zastrzeżeń.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę działki opisane w § 1 ust. 1, wyłącznie na cel prowadzenia działalności gastronomicznej/handlowej. Działalność ta nie może powodować utrudnień w prowadzeniu gospodarki leśnej.
2. Dzierżawcy w ramach niniejszej umowy przysługuje prawo do posadowienia na przedmiocie dzierżawy mobilnego punktu gastronomicznego/handlowego. 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, spoczywa w całości na Dzierżawcy.
4. Dzierżawca odpowiada za czystość dzierżawionego terenu oraz o przylegające do niego bezpośrednio sąsiedztwo łącznie z wywozem śmieci na własny koszt.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do:
6. dbałości o grunt,
7. bezwzględnego przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
8. bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarnych ze szczególnym uwzględnieniem ładu, porządku i czystości na dzierżawionym terenie,
9. do ponoszenia wszelkich kosztów wynikających z eksploatacji nieruchomości,
10. do uiszczania opłat bezpośrednio do dostawców mediów
11. ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatków oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem,
12. informowania Wydzierżawiającego o zmianie adresu pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną przesyłką poleconą pod adres znany Wydzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy,
13. przestrzegania pozostałych ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz używanie przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków w nich zawartych,
14. ponoszenia pełnej odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone na osobach i majątku osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
15. Wszelkie zmiany na gruncie oraz naniesienia wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
16. Z chwilą zakończenia stosunku dzierżawy dzierżawca usunie wszystkie posadowione przez siebie obiekty, a w razie zaniedbania tego obowiązku obiekty te zostaną usunięte przez Wydzierżawiającego na jego koszt, bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądowego.
17. 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.
18. Wydzierżawiający nie odpowiada wobec Dzierżawcy za szkody spowodowane działaniem osób trzecich lub siłą wyższą.

**§ 3**

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości **……………….. zł netto** (słownie: ……………….. złotych …./100) powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na konto BNP Paribas SA Oddział w Gdańsku nr 02 2030 0045 1110 0000 0013 7130.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2), Wydzierżawiającemu 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).
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności w terminie o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca będzie zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 3) do zapłaty Wydzierżawiającemu 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.
5. 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 2026 r.
6. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 5, Wydzierżawiający może podwyższyć wysokość czynszu w drodze wypowiedzenia, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. Czynsz dzierżawny naliczany jest od dnia podpisania umowy.
8. 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.

**§ 4**

Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego.

**§ 5**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. począwszy od dnia podpisania umowy do dnia 01.10.2027 r.
2. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
3. w każdym czasie za porozumieniem stron;
4. z ważnych przyczyn przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
5. przez Wydzierżawiającego – ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

- będzie wykorzystywał dzierżawioną nieruchomość niezgodnie z celem i warunkami określonymi w umowie

* dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego od wyznaczonego terminu płatności, z zastrzeżeniem, że Wydzierżawiający, 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 14 dni od daty doręczenia wezwania,
* naruszy postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności naruszy postanowienia § 4,

1. przez Dzierżawcę – ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez prawa odszkodowania od Wydzierżawiającego, jeżeli działania podjęte przez Wydzierżawiającego przeszkodzą w wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z umową.
2. Oświadczenie zawierające wolę rozwiązania umowy powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 6**

1. Strony postanawiają, że Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną za brak zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w terminach określonych w § 7 ust. 1 lub w § 7 ust. 2 – w wysokości 5% wartości czynszu miesięcznego brutto za każdy dzień pozostawania w zwłoce w wydaniu Przedmiotu Dzierżawy.
2. Wydzierżawiający 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.

**§ 7**

1. W przypadku rozwiązania umowy z upływem okresu na który została zawarta albo rozwiązania jej za porozumieniem stron lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, Dzierżawca bez osobnego wezwania zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, nie później niż w ciągu 30 dni po rozwiązaniu umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, Dzierżawca zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydzierżawiającemu, w stanie nie pogorszonym nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. 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.
4. 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.
5. W przypadku braku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z postanowieniami ust. 1-4, po zakończeniu umowy w terminach określonych powyżej, Wydzierżawiający 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**

Osobą upoważnioną ze strony Wydzierżawiającego do podpisywania protokołów, o których mowa w § 1 ust. 4 i w § 7 ust. 4 jest upoważniony pracownik Nadleśnictwa Gdańsk.

**§ 9**

Dzierżawca ma obowiązek usuwania odpadów związanych z prowadzoną działalnością.

**§ 10**

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

**§ 11**

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli w każdym czasie odnośnie przestrzegania warunków niniejszej umowy.

**§ 12**

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 13**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 14**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotowej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia Przedmiotu Dzierżawy.

**§ 15**

Zmiana adresu lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony umowy. Zmiana danych jest skuteczna wobec strony z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia.

**§ 16**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydzierżawiający: Dzierżawca:**