**Umowa dzierżawy nr S.2130…..2023**

zawarta dnia 1.07.2023r. w Łopuchówku pomiędzy

**Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Łopuchówko** z siedzibą w Łopuchówko 1, 62-095 Murowana Goślina, NIP 777-00-05-729, w imieniu którego działa:

**Nadleśniczy - Tomasz Markiewicz**

zwanym w treści umowy **„Wydzierżawiającym”**

a

**…………………………………………………………………………….**

**……………………………………………………………………………..**

…………………………………………………………………..

…………………………………………………………………..

zwaną dalej **,,Dzierżawcą”,**

zwanymi w treści Umowy łącznie **„Stronami”**

W oparciu o zgodę Dyrektora RDLP w Poznaniu nr **ZS-2126-318/14** z dnia **16.09.2014r** zostaje zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej w gminie Czerwonak obręb ewidencyjny Czerwonak*,* oznaczonej jako działki nr 6/4, 6/5 i 6/6 w powszechnej ewidencji gruntów i budynków, zapisanej w Księdze wieczystej nr PO1P/00059900/1 prowadzonej przez Starostę Poznańskiego, na której znajduje się budynki niemieszkalne, (adres leśny: Obręb Dziewicza Góra, Leśnictwo Annowo, oddz. 74d, z mapą gospodarczą stanowiącą załącznik nr 1), i że na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2022 r. poz. 672, 1726, 2311 ze zm.) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wydzierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę:
	1. Pomieszczenia w budynku hali magazynowej o nr inw. 132/21 o pow. **2669,86m2**

Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie na cele prowadzenia działalności gospodarczej.

1. Przedmiot dzierżawy został przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia **1.07.2023**, sporządzonym do umowy z dnia **1.07.2023**, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w którym określono jego stan techniczny.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu umowy jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zgłoszenia przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania niniejszej umowy do właściwego – ze względu na miejsce położenia nieruchomości – urzędu gminy celem opodatkowania przedmiotu dzierżawy bez względu na fakt występowania lub zwolnienia podatku.
4. Datę określoną w protokole zdawczo – odbiorczym uznaje się za datę przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 3 oraz w ust. 7 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
5. W razie wykonania przez Wydzierżawiającego lub przez Dzierżawcę, po uzyskaniu zgody, o której mowa w § 4 ust. 6, ust. 10 oraz § 5 umowy, robót mających wpływ na stan techniczny przedmiotu dzierżawy, Strony sporządzają aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół zdawczo-odbiorczy, wraz ze zmianami wprowadzonymi aneksami, będzie uwzględniany przy dokonywaniu rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy. W sytuacji, gdy Dzierżawca odmawia podpisania aneksu, bądź nie weźmie udziału przy jego sporządzeniu, dokument ten jest sporządzany jednostronnie przez Wydzierżawiającego i wiąże obie Strony umowy.

**§ 2**

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczać na rzecz Wydzierżawiającego miesięczny czynsz dzierżawy, w łącznej kwocie netto **27339,37zł** (słownie: dwadzieścia siedem tysięcy trzysta trzydzieści dziewięć 37/100zł), w kwocie brutto: **33627,43zł** (słownie: trzydzieści trzy tysiące sześćset dwadzieścia siedem 43/100zł) zwany dalej czynszem, który obejmuje:
	* 1. Czynsz za pomieszczenia w budynku hali magazynowej o nr inw. 132/21 o pow. 2669,86m2 w kwocie **10,24 zł** za 1m2 co stanowi łącznie **27339,37 zł netto**,
2. Ilekroć stawka czynszu obejmuje podatek VAT, stosuje się podatek
w wysokości obwiązującej w dacie wystawienia faktury.
3. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz dzierżawy z góry za każdy miesiąc przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr 03 1020 4027 0000 1602 1505 7877 na podstawie otrzymanej faktury VAT, w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury VAT.
4. Wysokość czynszu w latach następnych (począwszy od czynszu należnego od 2024 r.) będzie waloryzowana na dzień 1 lutego, w oparciu o roczny wskaźnik cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok, z tym zastrzeżeniem, że stawka nie będzie ulegała zmianie w przypadku spadku cen. W tej sytuacji obowiązywać będzie stawka jak za rok poprzedni. Waloryzacja nie wymaga spisania aneksu do umowy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu, kosztów mediów takich jak energia elektryczna, woda, wywóz nieczystości, według poniższych zasad:
	1. Za pobór zimnej wody – 1 osoba x 4,68 zł /os/m-c;
	2. Za odbiór nieczystości płynnych 1 osoba x 6,93 zł/os/m-c;

Liczba osób korzystających z przedmiotu dzierżawy na dzień zawarcia umowy wynosi 10 osób. Każda zmiana liczby osób korzystających z przedmiotu dzierżawy wymaga pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.

Wysokości opłat za wodę, nieczystości płynne będą ustalane na podstawie kosztów utrzymania obiektów służących dostarczaniu wody, odbiorze nieczystości płynnych oraz zużyciu paliwa służącego ogrzewaniu budynku. Zmiana wysokości powyższych opłat nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

1. Wydzierżawiający w przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających
z Umowy, będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. 2022 poz. 893 z późn. zm.).
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o którym mowa w umowie, Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 7) do zapłaty Wydzierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty:

- 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000zł;

- 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000zł, ale

 niższa niż 50 000zł;

- 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 zł.

1. Równowartość kwoty rekompensaty, jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. 2022 poz. 893 z późn. zm.).
2. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynsz, pozostałe opłaty.
3. W gospodarczo uzasadnionych wypadkach Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu dotychczasowego, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

**§ 3**

1. Wydzierżawiający w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń mogących powstać w związku z umową, wpłaca kaucję w wysokości jednokrotnej miesięcznej stawki czynszu, która zostanie rozliczona i będzie podlegała zwrotowi po rozwiązaniu umowy oraz protokolarnym zwrocie przedmiotu dzierżawy.

**§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy wyłącznie na cele działalności gospodarczej.
2. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać go we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
3. Dzierżawca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak np. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku*.*
4. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania ładu i czystości w dzierżawionym przedmiocie umowy oraz przestrzegania przepisów BHP i P-POŻ.
5. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca może dokonać adaptacji i ulepszeń tylko za uprzednią zgodą Wydzierżawiającego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji przedmiotu dzierżawy wynikłe wskutek normalnego zużycia.
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo do wstępu do przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
9. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wywołane siłami natury niezależne od Wydzierżawiającego.
10. Dzierżawca może wykonywać remonty adaptacyjne po każdorazowym uzyskaniu uprzedniej zgody Wydzierżawiającego.
11. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji bez obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na cele adaptacji.
12. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem/dzierżawę lub podnajem części lub całości przedmiotu dzierżawy.
13. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej oraz ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i na swój koszt w terminie wydania przedmiotu umowy. Brak aktualnego ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania umowy, stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy.
14. Dzierżawca jest zobowiązany do przedstawienia kopii polis ubezpieczeniowych zawartych na przedmiot dzierżawy niezwłocznie po ich zawarciu.

**§ 5**

1. Dzierżawca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w celu dokonania:
	1. okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego pomieszczeń oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
	2. za Dzierżawcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa
	w § 4, jeżeli Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. Jeżeli przedmiot dzierżawy lub budynek wymaga wykonania napraw obciążających Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie ich wykonania,
a Dzierżawca jest obowiązany udostępnić mu przedmiot dzierżawy w celu dokonania napraw. Po zakończeniu napraw Wydzierżawiający jest obowiązany pozostawić przedmiot dzierżawy lub jego część w stanie w jakim znajdował się w chwili udostępnienia.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku lub pomieszczeniach, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydzierżawiającego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydzierżawiający ma prawo wejść do pomieszczeń, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.
4. Dzierżawca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wydzierżawiającego, na koszt Dzierżawcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku lub pomieszczeń. Przed wykonaniem zastępczym Wydzierżawiający pisemnie wezwie Dzierżawcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia 1.07.2023r.
2. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:

a) przez co najmniej trzy pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat w części lub w całości,

b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiotu dzierżawy
w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód w dzierżawionych pomieszczeniach.

c) wydzierżawił, poddzierżawił lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy,

d) używa przedmiotu dzierżawy, który wymaga opróżnienia w związku
z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym jest położony.

3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w przypadku:

a) wejścia w życie przepisów o reprywatyzacji;

b) zdarzeń losowych, niemożliwych do przewidzenia w dniu zawierania niniejszej umowy, które uniemożliwiają Wydzierżawiającemu kontynuowania przedmiotowej umowy;

c) wystąpienia przez osoby trzecie w stosunku do Wydzierżawiającego z roszczeniami, które dotyczą przedmiotu dzierżawy;

d) uzyskania polecenia rozwiązania przedmiotowej umowy dzierżawy przez jednostki nadrzędne Wydzierżawiającemu (RDLP w Poznaniu lub DGLP w Warszawie).

4. Strony mogą rozwiązać przedmiotową umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

5. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.

6. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym porozumieniu.

**§ 7**

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić przedmiot dzierżawy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie przedmiotu dzierżawy rozumie się:
	1. opróżnienie pomieszczeń z będących własnością Dzierżawcy mebli, sprzętów i urządzeń, elementów wyposażenia i dokumentów;
	2. przywrócenie stanu pomieszczeń, jaki istniał w dacie jego przekazania z uwzględnieniem adaptacji zaakceptowanych przez Wydzierżawiającego oraz zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
	3. odnowienie pomieszczeń oraz dokonanie obciążających Dzierżawcę napraw.
3. Wydzierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego, albo ulepszenia zatrzymać bez obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez Dzierżawcę.
4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, przedmiot dzierżawy nie został opuszczony, Wydzierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości czynszu, jaki Wydzierżawiający mógłby otrzymać z tytułu najmu/dzierżawy przedmiotu umowy. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wydzierżawiający może żądać od ww. osób odszkodowania uzupełniającego.
5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylania się jednej ze stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze Stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy.
6. Rozliczenia z tytułu dzierżawy są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

**§ 8**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 9**

1. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z wyłączeniem § 2 ust. 4 oraz § 2 ust. 5.
2. W okresie trwania dzierżawy strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

**§ 10**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy dla Wydzierżawiającego, z zastrzeżeniem właściwości wyłącznej.

**§ 11**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Stron.

**§12**

Stosownie do treści art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r., poz.893 z późn. zm.), Wydzierżawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy.

**§13**

**RODO**

W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO), pragniemy Państwa poinformować o następujących zasadach przetwarzania danych osobowych:

**Administrator Danych Osobowych (ADO)**
Nadleśniczy Nadleśnictwa Łopuchówko, z siedzibą w Łopuchówko 1, 62-095 Murowana Goślina, e-mail: lopuchowko@poznan.lasy.gov.pl

**Inspektor ochrony danych osobowych (IOD)**Katarzyna Ślusarek, adres e-mail: iod\_lopuchowko@rodo.pl

Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w **celu** związanym z zawarciem i wykonaniem umowy sprzedaży, zamiany, najmu, dzierżawy (w tym bezpłatnego korzystania z użytków rolnych przez pracowników, emerytów, rencistów oraz pracowników, którzy przeszli na świadczenie przedemerytalne – zgodnie z PUZP dla PGL LP) nieruchomości oraz realizacją związanych z tym obowiązków prawnych ciążących na Administratorze danych osobowych.

Podstawy prawne - przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych:

* wykonanie umowy, której jest Pani/Pan stroną (art. 6 ust. 1 lit. b) RODO),
* wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze (art. 6 ust. 1 lit. c) RODO)

Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest niezbędne, w zakresie w jakim przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi umowa lub przepis prawa (wymóg ustawowy). Konsekwencją nie podania danych osobowych może być uniemożliwienie Administratorowi realizacji celów wskazanych powyżej.

**Odbiorcy danych:**

W związku z przetwarzaniem danych, Państwa dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców, takim jak:

* Uprawnionym organom i instytucjom oraz właściwym podmiotom administracji publicznej i samorządowej w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
* Firmom świadczącym usługi na rzecz ADO, a w szczególności w zakresie: ochrony danych osobowych, podmiotom wykonującym usługi audytu, obsługi informatycznej, oprogramowania komputerowego, finansowe, ubezpieczenia, serwisu urządzeń, korespondencyjne.
* Innym podmiotom, które na podstawie stosownych umów przetwarzają dane osobowe dla administratora.

Państwa dane osobowe będą przetwarzana przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania wskazanego powyżej, zgodnie z wewnętrzną instrukcją kancelaryjną dostępną pod adresem
<http://www.lasy.gov.pl/pl/informacje/zamowienia-publiczne-zarzadzenia-decyzje/instrukcja-kancelaryjna/przepisy-kancelaryjno-archiwalne>

przepisami prawa, w tym również obowiązkiem archiwizacyjnym wynikającym z przepisów prawa.

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące uprawnienia: prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych, w tym prawo do uzyskania kopii tych danych, prawo do sprostowania (poprawiania lub uzupełnienia), prawo do usunięcia („prawo do bycia zapomnianym”), prawo do ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia, prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, w przypadku uznania, że przetwarzanie przez Administratora Pani/Pana danych osobowych narusza postanowienia RODO.

Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania. Państwa dane nie są przetwarzane poza obszarem EOG.

Załączniki:

1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokół zdawczo odbiorczy z dnia 1.07.2023r.

 **Wydzierżawiający Dzierżawca**