

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR ZG.2217.XXX.2016.MR

Zawarta w dniu w Gajewie pomiędzy :

- Wydierżawiającym: **Skarbem Państwa - Nadleśnictwem Giżycko** z siedzibą w Gajewie przy ul. Dworskiej 12, 11-500 Giżycko, NIP 845-000-64-78, Regon 790504941, zwanym w dalszej części Umowy Nadleśnictwem, które reprezentuje Nadleśniczy mgr inż. Grażyna Czalej - Gawrycka

a

- Dzierżawcą: **XXX** zamieszkały XXX, posiadający numer PESEL XXX, zwany w dalszej części Umowy Dzierżawcą.

Strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1

Zawarcie niniejszej umowy następuje na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991r. o lasach (Dz.U.2015.2100 z dnia 2015.12.10 ze zm.), za zgodą Dyrektora RDLP w Białymstoku udzieloną pismem znak spr.: XXX z dnia XXX r. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy jest budynek o nr inw. XXX o powierzchni XX m² wraz z gruntem sklasyfikowanym jako X o łącznej powierzchni XX m², położone na części działki nr X, w obrębie XX, gmina XX, oddział XX w Leśnictwie XX.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan techniczny, miejsce położenia, droga dojazdu, granice i powierzchnia przedmiotu dzierżawy są mu znane i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Nadleśnictwa.
3. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy stosownym protokołem zdawczo odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, sporządzonym najpóźniej w dniu podpisania Umowy.

§ 3

1. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę adaptacje budowlane, przebudowy, rozbudowy czy remonty muszą być każdorazowo uzgadniane z Nadleśnictwem i wymagają jego pisemnej zgody.
2. Koszt prac związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do swoich potrzeb ponosi Dzierżawca i rezygnuje on z wszelkich roszczeń na rzecz Nadleśnictwa tytułem zwrotu poniesionych nakładów.
3. Dzierżawcę obciąża obowiązek utrzymania czystości i porządku na dzierżawionym terenie i w jego bezpośrednim otoczeniu.
4. Nadleśnictwo nie ponosi odpowiedzialności za wyposażenie oraz sprzęt należący do Dzierżawcy, znajdujący się w wydzierżawionym budynku oraz przynależnym do niego gruncie.
5. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji oraz bieżących napraw.

§ 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia podpisania.
2. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron, lub w drodze wypowiedzenia

- przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Nadleśnictwo po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, o którym mowa w pkt 2.
 4. W przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień umowy, w szczególności: zapisów § 3, § 5, § 6 Nadleśnictwu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, o którym mowa w pkt 2.
 5. Nadleśnictwo zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem określonym w punkcie 2 w przypadku decyzji Nadleśnictwa o sprzedaży nieruchomości, z tytułu czego Dzierżawca nie może rościć żadnych pretensji.
 6. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, co udokumentowane musi być sporządzonym przez strony protokołem. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę powyższego obowiązku, Dzierżawca zostanie uznany za podmiot bezprawnie korzystający z gruntów Skarbu Państwa, z tytułu czego Nadleśnictwo obciąży go równowartością 4-krotnego czynszu dzierżawnego.
 7. Wszelkie nakłady w przedmiot dzierżawy po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest na swój koszt usunąć i przywrócić rzecz do stanu poprzedniego lub za zgodą Nadleśnictwa pozostawić zmiany bez prawa żądania zwrotu nakładów.

§ 5

1. Czynsz dzierżawny został ustalony w wysokości **XXX zł.**, płatny z góry za każdy rozpoczęty miesiąc na podstawie faktury VAT wystawionej przez Nadleśnictwo.
2. Do wartości czynszu podanej w ust. 1 doliczana jest kwota podatku VAT wg. obowiązującej stawki.
3. Wartość czynszu jest regulowana każdego roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Nowa stawka czynszu obowiązuje od 01 stycznia roku, za który jest on wymagalny, bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
4. Czynsz płatny jest w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, do kasy Nadleśnictwa Giżycko lub na rachunek bieżący Nadleśnictwa:
BGŻ BNP Paribas S.A. o/Giżycko nr 30 20300045 1110 0000 0074 5980.
5. Jeżeli należność z tytułu czynszu jest przeterminowana dłużej niż 14 dni Dzierżawca zwróci nadleśnictwu kwotę 10 zł za każdy wysłany monit lub wezwanie.
6. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 6

1. Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia na własny koszt wszelkich należności podatkowych z tytułu zawarcia umowy oraz użytkowania dzierżawionego gruntu wg obowiązujących przepisów.
2. Dzierżawca obowiązany jest do realizowania wszelkich opłat eksploatacyjnych.
3. Bez zgody Nadleśnictwa nie wolno Dzierżawcy odstępować praw dzierżawczych w całości lub częściowo osobom trzecim.

§ 7

1. Nadleśnictwo ma prawo kontrolować wykonywanie warunków umowy przez Dzierżawcę, który jest zobowiązany udzielać osobom upoważnionym wymaganych informacji i wyjaśnień oraz umożliwić wstęp na obiekt stanowiący przedmiot dzierżawy.
2. Dzierżawca obowiązany jest przestrzegać na obszarze nieruchomości i w jej sąsiedztwie przepisów ppoż., sanitarnych, związanych z ochroną środowiska oraz ochroną przyrody. Za ich naruszanie ponosi odpowiedzialność przed Nadleśnictwem oraz organami administracji państwowej i samorządowej.

§ 8

1. Nadleśnictwo zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w przypadku braku zgody Dzierżawcy, w sytuacji wystąpienia konieczności prowadzenia na wydzierżawionym gruncie budowy i utrzymania urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz innych urządzeń podobnych.
2. Dzierżawcy, w przypadku wyrażenia zgody na realizację inwestycji określonej w ust. 1, przysługuje prawo do odszkodowania za poniesione szkody w uprawach rolnych.
3. Roszczenie o odszkodowanie określone w ust. 2, przysługuje Dzierżawcy jedynie w stosunku do inwestora realizującego inwestycję.

§ 9

Strony ustalają, iż wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa realizującego przedsięwzięcie określone w § 9 ust. 1 niniejszej umowy nie stanowi pożytku z dzierżawionej nieruchomości i jest należne jedynie Nadleśnictwu.

§ 10

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności sporządzane będą w formie pisemnej.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Wszelkie spory mogące wynikać z realizacji przedmiotowej umowy, będą rozstrzygane przez Sąd Rejonowy w Giżycku.

§ 13

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 14

Załącznikiem do niniejszej umowy jest mapa z zaznaczonym przedmiotem umowy.

Nadleśnictwo

Dzierżawca