

do ogłoszenia przetargu nieograniczonego pisemnego na dzierżawę Bażantarni w OHZ Konopaty

**UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU**

**NR BAZ-1/2025**

zawarta dnia ..... r. w....., za zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie, o której mowa w artykule 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 567 ze zm.) z dn. 08.04.2025 r. nr ZS.2217.1.127.2025, pomiędzy:

Skarbem Państwa- Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lidzbark z siedzibą w Lidzbark – Nadleśnictwo 1, 13-230 Lidzbark,  
NIP:571-000-45-30

w imieniu którego działa:

Nadleśniczy – Piotr Waleśkiewicz

zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

*(w przypadku osób fizycznych wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)*

.....PESEL....., zam. ....

prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ..... ul. .... wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP ....., REGON ....., działającym osobiście

lub

*(w przypadku osób prawnych i spółek handlowych nieposiadających osobowości prawnej)*

..... z siedzibą w .....

ul. .... wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w ..... pod numerem ..... NIP ..... REGON ....., wysokość kapitału zakładowego .....

reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną/zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”,

zaś łącznie zwanymi w dalszej części umowy „Stronami”.

**§ 1**

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje niżej wymienione użytki wraz z zabudowaniami i infrastrukturą położone w województwie mazowieckim, powiecie żuromińskim:

L.p.	Rodzaj użytku	Położenie wg, ewidencji leśnej			Położenie wg ewidencji administracyjnej			Powierzchnia w ha
		Obręb	Oddz.	Pododdz.	Gmina	Obręb	Działka	
1.	RVI	Konopaty	953	c	Lubowidz ob. wiejski	Konopaty	3243 „cz”	1,6277
	RV							1,2200
2.	RVI		952	i			3242 „cz”	0,7041
	RV							1,1400
3.	Ps VI			h				0,4700
4.	Ps VI			j „cz”				0,0038
Razem								5,1656

- Nieruchomość gruntowa wskazana w ust. 1, oznaczona na załączniku nr 2 do niniejszej umowy (mapa gospodarcza), o powierzchni 5,1656 ha, zabudowana jest infrastrukturą bażantarni, szczegółowo opisaną w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy i będącym jej integralną częścią.
- Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy określonego w ust. 1 wyłącznie na cele rolne: produkcja bażantów, kuropatw, zwierzyny drobnej i ptactwa wolicerowego, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
- Dzierżawca oświadcza, że położenie wydzierżawionych mu gruntów oraz ich dokładne granice są mu znane oraz że nie wnosi jakichkolwiek zastrzeżeń w stosunku do Wydierżawiającego z tytułu zagospodarowania gruntów przejmowanych w dzierżawę. Szczegółowy opis w/w gruntów znajduje się w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
- Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 2

- Dzierżawca, zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości:
 

..... zł netto (słownie: ..... złote .../100) z zastrzeżeniem ust. 4-7, w tym:

  - czynsz za grunty – ..... zł/rocznie netto ,
  - czynsz za budynki, budowle i urządzenia – ..... zł/rocznie netto (+ podatek VAT)

(czynsz dzierżawny będzie powiększony o należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami – jeżeli dotyczy)
- Czynsz płatny będzie do **końca lutego** każdego roku, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego na rachunek Wydierżawiającego podany na fakturze.
- W razie niedotrzymania określonego w umowie terminu płatności Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie/ odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.\*
- Stawka czynszu, która w 2025 r. wynosi ..... zł/ha/rok za dzierżawę gruntów oraz .....zł/m<sup>2</sup>/rok pow. użytkowej za dzierżawę budynków, począwszy od 2026 roku, będzie co roku podwyższana o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni do roku w którym następuje płatność, jeżeli wskaźnik ten jest większy niż 1,00.
- Waloryzacja, o której mowa w ust. 4, nie stanowi zmiany umowy i będzie uwzględniona w stawce czynszu ujawnionej na fakturze wystawionej przez Wydierżawiającego.
- Za niepełny rok dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczał czynsz w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania dzierżawy w tym roku.

7. Czynnosc za rok 2025 wynosi: ..... zł (słownie .... złotych ...../100) i jest płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. Wyzdierzawiający wystawi fakturę w terminie 21 dni od dnia zawarcia umowy.
8. W gospodarczo uzasadnionych przypadkach Wyzdierzawiający ma prawo podwyższyć czynsz, wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. Datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wyzdierzawiającego.

### § 3

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierzawy bez zgody Wyzdierzawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca w czasie trwania umowy nie może bez uprzedniej zgody Wyzdierzawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oddać przedmiotu dzierzawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierzawiać.
3. **Dzierżawca nie może wznosić żadnych obiektów budowlanych, o których mowa w ustawie z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z roku 2024 r. poz. 725 ze zm.), bez zgody Wyzdierzawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.**
4. **Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję dzierzawionych budynków.**
5. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierzawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych oraz opłat związanych z przedmiotem dzierzawy, w szczególności podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Dzierżawca nie może dokonywać działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień szczegółowo opisanych w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, stosownie do przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940 ze zm.). Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wyzdierzawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna
7. Dzierżawca bez zgody Wyzdierzawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie może dokonywać nasadzeń roślinności na dzierzawionym gruncie ani na gruntach przyległych, które wykraczałyby poza cel, o którym mowa w § 1 ust 2.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - a. umożliwienia Wyzdierzawiającemu przejazdu przez dzierzawione grunty w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej,
  - b. niezwłocznego powiadamiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierzawionych gruntów lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
  - c. przedstawienia, na wezwanie Wyzdierzawiającego, informacji o sytuacji finansowo-majątkowej wraz z aktualnymi zaświadczeniami o wywiązywaniu się ze zobowiązań publiczno-prawnych - w terminie 21 dni od dnia otrzymania takiego wezwania,
  - d. (w wypadku gdy stroną umowy jest spółka) informowania Wyzdierzawiającego o każdorazowej zmianie w strukturze własnościowej Spółki i w składzie zarządu Spółki, dołączając do pisemnego oświadczenia w tej sprawie stosowne dokumenty potwierdzające wskazane okoliczności – niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia każdorazowej zmiany,
  - e. niezwłocznego informowania Wyzdierzawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wyzdierzawiającemu w chwili zawarcia umowy.
  - f. używania przedmiotu dzierzawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów: przeciwpożarowych, sanitarnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ochronie środowiska, przepisów prawa wodnego, prawa budowlanego, a także używania przedmiotu dzierzawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków,

g. zachowania porządku i czystości na wydzierżawionym gruncie.

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
2. Książki obiektów budowlanych dla budynków prowadzi Wydierżawiający, zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane oraz aktami wykonawczymi.
3. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt do wykonania okresowego, wykonywanego raz w roku, przeglądu serwisowego agregatu prądotwórczego, przez uprawnioną firmę wskazaną przez Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania się do zaleceń i wskazań wynikających z wpisów dokonanych w książkach obiektów budowlanych, w szczególności zaleceń pokontrolnych i przeglądowych.
5. Dzierżawca ponosi obowiązek wykonywania na własny koszt wszystkich napraw i prac wynikających z zaleceń zawartych w dokumentacji technicznej oraz przeglądach okresowych, a także bieżącej konserwacji i utrzymania nieruchomości.
6. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt:
  - a) konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, w tym urządzeń melioracji szczegółowych, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych,
  - b) napraw i wymiany elementów instalacji wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej, w tym osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej; przewodów odpływowych urządzeń wodnych oraz sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - c) napraw lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - d) usuwania przecieków dachu oraz innych uszkodzeń pokrycia dachowego,
    - d.1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania drobnych napraw poszycia dachowego budynku, w szczególności usunięcia nieszczelności połączeń, zacieków przy suficie oraz śladów korozji na elementach metalowych, stwierdzonych w protokole zdawczo–odbiorczym. Naprawy powinny zostać wykonane w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy, w sposób zapewniający dalsze bezpieczne użytkowanie obiektu.
  - e) malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
  - f) malowanie drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych;
  - g) innych bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego lub mailowego na adres: Nadleśnictwo Lidzbark, Lidzbark – Nadleśnictwo 1, 13-230 Lidzbark lub lidzbark@olsztyn.lasy.gov.pl zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich stwierdzonych uszkodzeń, usterek, awarii lub sytuacji mogących zagrażać bezpieczeństwu obiektu, ludzi lub środowiska, niezależnie od obowiązku ich naprawy we własnym zakresie.
8. Przeprowadzanie przez Dzierżawcę modernizacji, remontów lub konserwacji budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, o których mowa powyżej, znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, możliwe jest wyłącznie na podstawie pisemnego wniosku Dzierżawcy oraz po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności i na warunkach określonych przez Wydierżawiającego.
9. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wydierżawiającego prawo zwrotu jakichkolwiek poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów i zrzeka się w najszerszym możliwie prawnie zakresie prawa do dochodzenia tych nakładów lub poniesionych kosztów.

#### § 5

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

## § 6

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy, Wyzierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi w terminie 21 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania. Po upływie tego terminu Wyzierżawiający wydaje ostateczne zalecenia ze wskazaniem terminu ich wykonania przez Dzierżawcę.
3. W przypadku braku zastosowania się przez Dzierżawcę do uwag, o których mowa w ust. 2, Wyzierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## § 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić nieprzerwany i swobodny dostęp do słupa transformatorowego dla upoważnionych pracowników operatora sieci elektroenergetycznej.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić nieprzerwany i swobodny dostęp do skrzynek elektrycznych zlokalizowanych na ścianie budynku agregatu prądotwórczego (nr inw. 108/255) zawierających układy pomiarowe (liczniki) oraz zabezpieczenia obiektu hotelowego położonego na działce o nr ewidencyjnym 3242, ob. ew. Konopaty, gmina Lubowidz ob. wiejski, zabezpieczenia instalacji elektrycznej mieszkania przy hotelu, w szczególności dzierżawcy obiektu hotelowego oraz pracownikom Nadleśnictwa Lidzbark, w celu dokonania odczytów liczników, przeglądów lub niezbędnych prac serwisowych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić nieprzerwany i swobodny dostęp do budynku agregatu prądotwórczego dla upoważnionych pracowników Nadleśnictwa Lidzbark w celu obsługi, kontroli oraz konserwacji urządzeń elektroenergetycznych. Dzierżawca zobowiązany jest do umożliwienia niezakłóconego dostępu do tego obiektu przez cały okres trwania umowy dzierżawy.

## § 8

1. Dzierżawca oświadcza, że w celu zaopatrzenia obiektu w wodę wykona na własny koszt i ryzyko, przyłączy do sieci wodociągowej przebiegającej w sąsiedztwie dzierżawionej nieruchomości.
2. Wszelkie koszty związane z projektowaniem, uzyskaniem wymaganych zgód i zezwoleń, wykonaniem robót budowlanych oraz odbiorami technicznymi ponosi Dzierżawca.
3. Projekt techniczny przyłącza musi zostać przed rozpoczęciem realizacji przedłożony Wyzierżawiającemu i uzyskać jego pisemną akceptację.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do eksploataowania wykonanej instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami należytej staranności.
5. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wyzierżawiającego z tytułu poniesionych nakładów na wykonanie przyłącza wodociągowego, jak również innych nakładów poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej umowy..
6. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z przedmiotu umowy, a w szczególności opłat za dostawy energii, wody, odbiór odpadów i ścieków, opłat telefonicznych i internetowych, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
7. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się zawrzeć/zawarł\* umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, w terminie 7 dni od dnia przekazania przedmiotu umowy.
8. W przypadku rozwiązania przez Dzierżawcę umów, o których mowa w ust. 7 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone na podstawie faktur wystawionych przez dostawców usług, według wskazań licznika.
9. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 8 w terminie 14 dni od wystawienia faktury przez Wyzierżawiającego.

10. Strony ustalają, że agregat prądowórczy znajdujący się w budynku nr 108/255 stanowiący część przedmiotu dzierżawy, przeznaczony jest w pierwszej kolejności do zasilania bażantarni. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i nie wnosi zastrzeżeń, że w przypadku uruchomienia agregatu wskutek przerwy w dostawie energii elektrycznej z sieci, energia elektryczna może być kierowana również do budynku hotelu nieobjętego niniejszą umową dzierżawy prowadzonego przez odrębny podmiot.
11. Dzierżawca ponosi koszty paliwa, bieżącej eksploatacji oraz serwisu agregatu prądowórczego, o którym mowa w ust. 10. Wszelkie kwestie związane z rozliczeniem kosztów związanych z wyprodukowaniem energii elektrycznej zużytej na potrzeby budynku hotelowego, o którym mowa w ust. 10, podczas zasilania z agregatu prądowórczego, w tym sposób ustalania udziału w kosztach paliwa i eksploatacji, podlegają odrębnym ustaleniom pomiędzy Dzierżawcą a podmiotem prowadzącym hotel, bez udziału i odpowiedzialności Wydierżawiającego.
12. Wszelkie podłączenia, przeróbki lub zmiany w instalacji agregatu mogą być dokonywane wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego i przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

## § 9

1. W terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć budynki wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych oraz dokonać każdorazowo cesji praw z polisy ubezpieczeniowej na rzecz Wydierżawiającego i najpóźniej przed upływem terminu zapłacenia składki ubezpieczeniowej, przedstawić Wydierżawiającemu dowód jej wpłaty wraz z kopią polisy ubezpieczeniowej z ustanowioną cesją praw. W razie nieprzedstawienia tego dowodu Wydierżawiający może zapłacić należną składkę ubezpieczeniową i obciążyć tą kwotą Dzierżawcę, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
2. W wypadku niezapłacenia składki ubezpieczeniowej przez Dzierżawcę albo Wydierżawiającego, obowiązek naprawienia szkody, którą pokryłby ubezpieczyciel, gdyby składka została wpłacona, obciąża Dzierżawcę.
3. Dochodzenie roszczeń z tytułu ubezpieczenia należy do obowiązków Dzierżawcy.
4. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę lub osoby przebywające na dzierżawionym gruncie za jego wiedzą lub zgodą, do której naprawienia został zobowiązany Wydierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
5. Dzierżawca ponosi materialną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na dzierżawionym gruncie, wyrządzone przez Dzierżawcę lub osoby przebywające tam za jego wiedzą lub zgodą.
6. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe na dzierżawionym gruncie na skutek podtopień, powodzi, gradobicia, silnych wiatrów oraz działania innych sił natury.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed szkodami łąwieckimi. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody łąwieckie, które wystąpią na przedmiocie dzierżawy.
8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek roszczenia Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dotyczące płatności w ramach mechanizmów wsparcia finansowego, w szczególności płatności bezpośrednich, płatności ONW, płatności ekologicznych oraz innych dopłat, subwencji lub form pomocy przewidzianych w ramach wspólnej polityki rolnej lub programów krajowych.
9. W przypadku wyrządzenia szkody przez Dzierżawcę w wyniku jego działalności na dzierżawionym gruncie oraz na gruntach przyległych lub w związku z taką działalnością, Dzierżawca zobowiązuje się wypłacić Wydierżawiającemu odszkodowanie. Wartość odszkodowania określi uprawniony rzeczoznawca w przypadku, kiedy Dzierżawca nie zaakceptuje kwoty odszkodowania określonej przez Wydierżawiającego. Koszt wyceny pokryje Dzierżawca.

## § 10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na okres 10 lat, licząc od dnia ..... r. (od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 20) do dnia .....r., z możliwością jej przedłużenia,

jeżeli Dzierżawca, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i Strony uzgodnią w formie pisemnej istotne jej postanowienia.

## § 11

1. Jeżeli Dzierżawca zalega z płatnością czynszu ponad 3 miesiące umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wydierżawiającego 1 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe.
3. Jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w niniejszej umowie, w szczególności w § 1 ust.3 oraz ust. 5 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 3 ust. 1-7, w § 3 ust. 8 lit. a, b, c, f, g, § 4, § 5 § 7 oraz w § 8, § 9, a także jeżeli bez zgody Wydierżawiającego wykona inwestycje skutkujące zmianą przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy - Wydierżawiający może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
4. Umowa dzierżawy może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych zobowiązań, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu dzierżawy.
5. Niezależnie od przyczyn wskazanych w ust. 1-3, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy infrastruktura bażantarni lub grunt, o którym mowa w § 1 ust 1 i 2 Umowy, staną się niezbędne dla realizacji zadań własnych Nadleśnictwa Lidzbark lub innych jednostek organizacyjnych PGL LP.
6. Za datę doręczenia Strony przyjmują:
  - a) datę potwierdzenia odbioru listu poleconego wypowiadającego umowę lub wzywającego do wydania nieruchomości,
  - b) albo datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, o którym mowa w lit. a),
  - c) albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo
  - d) datę doręczenia w inny sposób pisma wypowiadającego umowę lub zawierającego wezwanie do wydania nieruchomości – za potwierdzeniem odbioru,
  - e) datę zwrotu przez pocztę podwójnie awizowanego listu poleconego.

## § 12

1. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia lub odstąpienia od niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się opuścić dzierżawioną nieruchomość oraz usunąć z niej wszelkie rzeczy należące do niego lub osób trzecich działających za jego zgodą najpóźniej z dniem ustania stosunku umownego, bez prawa do dalszego korzystania z nieruchomości po tym dniu.
2. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania, bądź odstąpienia od umowy Dzierżawca zobowiązany jest do dnia ustania stosunku umownego do uprzątnięcia nieruchomości, przywrócenia jej do stanu niepogorszonego, w szczególności do:
  - a. wykonania napraw i odświeżenia pomieszczeń, w tym pomalowania ścian wewnętrznych, o ile uległy one zabrudzeniu lub uszkodzeniu w trakcie użytkowania,
  - b. przywrócenia stanu budynków i przynależności, jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia,
  - c. odnowienia budynków i przynależności oraz dokonania obciążających Dzierżawcę napraw,

- d. wszelkie pomieszczenia, urządzenia i instalacje powinny zostać pozostawione w stanie czystym, uporządkowanym i nadającym się do dalszego użytkowania bez dodatkowych nakładów.
3. W przypadku niewykonania obowiązków, o których mowa powyżej w wyznaczonym terminie, Wyzierżawiający ma prawo, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, we własnym zakresie usunąć rzeczy Dzierżawcy oraz doprowadzić nieruchomości do stanu zgodnego z postanowieniami umowy lub powierzyć te czynności innemu podmiotowi, obciążając Dzierżawcę wszelkimi poniesionymi kosztami.
  4. Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę na podjęcie takich działań przez Wyzierżawiającego oraz zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych z tego tytułu.
  5. Wyzierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie umowy bez zgody Wyzierżawiającego albo te ulepszenia zatrzymać. Postanowienia § 4 ust. 8 znajdują zastosowanie.

### § 13

1. Jeżeli umowa wygasła, uległa rozwiązaniu, bądź odstąpiono od umowy, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wyzierżawiającego, zgodnie z ust. 3, wówczas Wyzierżawiający naliczał będzie odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości, w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu dzierżawy.
2. Używanie przez byłego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego odszkodowania.
3. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania, bądź odstąpienia od umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wyzierżawiającemu do dnia ustania stosunku umownego
4. W przypadku niewydania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 3, Wyzierżawiający ma prawo do jednostronnego przejęcia części lub całości nieruchomości.

### § 14

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w tym obowiązku opuszczenia nieruchomości, usunięcia rzeczy, uprzątnięcia terenu, naprawy ewentualnych szkód oraz przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu niepogorszonego, Dzierżawca zobowiązuje się do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Kaucja zostanie wpłacona przez Dzierżawcę w terminie ..... dni od dnia zawarcia umowy na rachunek bankowy Wyzierżawiającego nr.....
3. Wyzierżawiający ma prawo zatrzymać całość lub część kaucji na poczet:
  - a. kosztów usunięcia rzeczy pozostawionych przez Dzierżawcę po zakończeniu umowy,
  - b. kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu zgodnego z postanowieniami umowy,
  - c. zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego lub innych opłat wynikających z umowy.
4. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, kaucja przepada na rzecz Wyzierżawiającego w całości, bez konieczności uzyskiwania wyroku sądu ani odrębnego tytułu wykonawczego.
5. Niewykorzystana część kaucji zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości Wyzierżawiającemu, pod warunkiem braku zastrzeżeń co do stanu technicznego, porządkowego i rozliczeń finansowych.

### § 15

*(w wypadku dzierżawy przez osobę fizyczną)*

W przypadku śmierci Dzierżawcy umowa wygasa w zakresie praw przysługujących Dzierżawcy na podstawie niniejszej umowy.

#### **§ 16**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 17**

Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy, w tym wierzytelności, nie mogą być przenoszone przez Dzierżawcę na osoby trzecie, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 18**

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 19**

Wszelkie spory, które mogą wyniknąć z niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Wydierżawiającego.

#### **§ 20**

Integralną częścią umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do umowy. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr 1.

#### **§ 21**

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

#### **§22**

Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.

#### **Załączniki:**

1. Protokół zdawczo – odbiorczy,
2. Mapa gospodarcza.

.....  
**DZIERŻAWCA**

.....  
**WYDIERŻAWIAJĄCY**