

UMOWA DZIERŻAWY SA.2217.5.1.2026

Zawarta dnia2026r. w Nowogardzie pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Nowogard z siedzibą w Nowogardzie ul. Radosława 11, NIP: 8590003617 zwanym dalej „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM**”, reprezentowanym przez

- Nadleśniczego: **Tadeusza Piotrowskiego**

a

Panem/Panią zam. w, legitymującym się dowodem osobistym nr, PESEL:, prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w
NIP:, REGON:

Zwanym/a/mi dalej „**DZIERŻAWCĄ**”

na podstawie:

- zgody Dyrektora RDLP w Szczecinie zn. spr.: ZS.2217.1.180.2026 z dnia 15.05.2026r.

- przetargu ustnego nieograniczonego – licytacji zn. spr.: SA.2217.8.2026

zwanymi dalej „**STRONAMI**”

o następującej treści:

§ 1.

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości gruntowej położonej w Nowogardzie, przy ul. Bohaterów Warszawy 64A, adres leśny 10-22-1-02-93-t-00, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 93/28 oraz właścicielem budynków i urządzeń posadowionych na tej działce.
2. **Wydzierżawiający** oddaje w dzierżawę **Dzierżawcy** część nieruchomości określonej w ust. 1 stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 541 m² zabudowaną budynkiem portierni (nr inw. 195/539) o powierzchni użytkowej 16,40 m² – zwaną dalej przedmiotem dzierżawy.
3. Przedmiot dzierżawy posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na wyrysie z mapy gospodarczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Przedmiot dzierżawy oznaczony jest na załączonym wyrysie z mapy gospodarczej, o której mowa w ust. 3.

§ 2.

1. W przedmiocie dzierżawy **Dzierżawca** będzie prowadził działalność gospodarczą nieuciążliwą dla środowiska/wykorzystywał na potrzeby własne.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującym prawem.

§ 3.

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany w szczególności do:
 - 1) korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz z zachowaniem najwyższej staranności,
 - 2) zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynku i terenie stanowiącym przedmiot dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 188, z późn.

zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21.04.2006r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r., poz. 822, z późn. zm.).

3) utrzymywania ładu i porządku (również w bezpośrednim sąsiedztwie),

4) zagospodarowania i korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób zapewniający ochronę otaczających drzewostanów i gruntów oraz

5) stosowania się do wszelkich zarządzeń porządkowych **Wydzierżawiającego**, wydawanych w granicach obowiązującego prawa.

§ 4.

1. **Dzierżawca** jest odpowiedzialny za wszelkie szkody mogące powstać w przedmiocie dzierżawy w związku z realizacją niniejszej umowy.
2. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za wypadki i szkody w mieniu i na osobach korzystających z przedmiotu dzierżawy oraz terenach przyległych i drogach dojazdowych do niego; **Dzierżawca** zwalnia **Wydzierżawiającego** z takiej odpowiedzialności.
3. **Dzierżawca** jest zobowiązany zabezpieczyć i ubezpieczyć we własnym zakresie prowadzoną na terenie przedmiotu dzierżawy działalność gospodarczą.

§ 5.

1. **Dzierżawca** nie ma prawa dokonywania zmian w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest do dokonywania wszelkich napraw, remontów i konserwacji na własny koszt.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest także do usunięcia na własny koszt szkód i dokonania napraw, których konieczność wynika z jego winy, a także powstałych w związku z prowadzoną przez niego działalnością.
4. Remonty i naprawy, których konieczność wykonania wyniknie z innych przyczyn jak wskazano w ust. 1 i 2, ewentualnie adaptacje budowlane lub przebudowa pomieszczeń, rozbudowa, ulepszenia i modernizacja przedmiotu dzierżawy będą dokonywane na warunkach i zasadach każdorazowo uzgadnianych pisemnie przez obie **Strony** umowy.
5. Wszelkie roboty budowlane – montażowe oraz inne w przedmiocie dzierżawy, wymagające zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa stosownych decyzji, pozwoleń, uzgodnień i zawiadomień mogą być rozpoczęte i prowadzone po ich uprzednim uzyskaniu.
6. Koszty adaptacji, przebudowy, rozbudowy, ulepszeń i modernizacji ponosi w całości **Dzierżawca**.
7. Wszelkiego rodzaju adaptacje, przebudowy, rozbudowy, ulepszenia i modernizacje wykonane przez **Dzierżawcę** przechodzą po zakończeniu umowy bez odszkodowania, wynagrodzenia lub kosztów na własność **Wydzierżawiającego**, za wyjątkiem rzeczy ruchomych lub takich, które można zdemontować bez uszczerbku dla przedmiotu dzierżawy.
8. **Wydzierżawiający** może po zakończeniu dzierżawy żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy w całości lub części do stanu w jakim znajdował się przed jego objęciem przez **Dzierżawcę**.

§ 6.

1. **Dzierżawca** oświadcza, że jest mu znany przedmiot dzierżawy a w szczególności jego stan techniczny i powierzchni i nie wnosi zastrzeżeń w tym zakresie.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy zostanie dokonane protokolarnie w terminie 3 dni roboczych od dnia podpisania umowy.

§ 7.

1. **Dzierżawca** nie ma prawa bez uprzedniej zgody **Wydzierżawiającego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:
 - 1) oddawać przedmiotu dzierżawy w dalszą dzierżawę lub najem osobom trzecim w całości lub w części;
 - 2) oddawać przedmiotu dzierżawy w całości lub częściowo osobom trzecim do bezpłatnego korzystania lub używania;
 - 3) usuwać, wycinać ani uszkadzać zadrzewień i zakrzewień.
2. Niezależnie od postanowień określonych w ust.1 **Dzierżawca** nie ma prawa zmieniać przeznaczenia lub substancji przedmiotu dzierżawy, jak również korzystać z przedmiotowych gruntów w sposób naruszający przepisy o ochronie środowiska, o ochronie przyrody oraz ustawy o lasach ani też korzystać z niego w inny sposób lub w innym celu, niż wskazane w Umowie.
3. **Dzierżawca** nie może korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
4. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów w inny sposób niż określony w niniejszej umowie.

§ 8.

1. Czynsz dzierżawny wynosi **zł netto** miesięcznie. Do czynszu zostanie każdorazowo doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
2. Określona w ust. 1 stawka czynszu będzie w każdym roku podwyższana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego; Strony ustalają, iż pierwsza waloryzacja dokonana będzie w roku 2027.
3. Podwyższenie wysokości czynszu nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
4. O wysokości czynszu za dany rok **Dzierżawca** będzie informowany poprzez doręczenie faktury VAT.
5. **Wydzierżawiający** będzie wystawiał faktury w terminie do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc.
6. W przypadku braku wzrostu wskaźnika cen, o którym mowa w ust. 2 lub jego spadku, **Dzierżawca** zobowiązany będzie do zapłaty czynszu według ostatnio obowiązującej podwyższonej stawki czynszu.
7. W przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy w trakcie roku kalendarzowego czynsz naliczany jest proporcjonalnie.
8. Czynsz płatny jest za dany miesiąc w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto **Wydzierżawiającego** wskazane w fakturze lub kartą płatniczą w siedzibie **Wydzierżawiającego**.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu **Dzierżawca** zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia bez odrębnego wezwania.
10. **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.

11. Za spełnienie świadczenia przez **Dzierżawcę Strony** uznają dzień wpływu należności przelewem na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego** lub wpłaty należności kartą płatniczą w siedzibie **Wydzierżawiającego**.

§ 9.

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany do uiszczania na rzecz **Wydzierżawiającego** opłat za świadczenia dodatkowe, tj. dostarczaną energię elektryczną i wodę.
2. Opłaty określone w ust. 1 uiszczane będą przez **Dzierżawcę** według następujących zasad:
 - 1) podstawą naliczania opłat będą wskazania podliczników, do których **Dzierżawca** zapewnia **Wydzierżawiającemu** swobodny dostęp;
 - 2) płatność dokonywana będzie na podstawie wystawionej przez **Wydzierżawiającego** faktury w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia na konto wskazane w fakturze przelewem lub kartą płatniczą w siedzibie **Wydzierżawiającego**;
 - 3) Stawki opłat i podatku od towarów i usług w wystawianych **Dzierżawcy** faktur będą zgodne ze stawkami opłat i podatku zastosowanymi przez dostawców energii elektrycznej i wody;
 - 4) W przypadku opóźnienia w zapłacie **Dzierżawca** zapłaci odsetki za każdy dzień opóźnienia;
 - 5) **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy;
 - 6) Opłaty określone w ust. 1 obciążają **Dzierżawcę** od dnia przyjęcia przedmiotu dzierżawy.

§ 10.

1. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale przedstawicieli **Dzierżawcy** celem określenia prawidłowości wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
2. W przypadku uchylenia się **Dzierżawcy** od udziału w kontroli, **Wydzierżawiający** upoważniony jest do samodzielnego przeprowadzenia kontroli.
3. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą za wykorzystanie gruntów niezgodnie z ich przeznaczeniem. W razie poniesienia jakiejkolwiek szkody z tego tytułu przez **Wydzierżawiającego Dzierżawca** wyrówna tę szkodę w pełnej wysokości.
4. Oszacowanie szkód będzie dokonywane wspólnie protokolarnie, a gdy **Dzierżawca** uchyli się od spisania protokołu ustalającego szkody, **Wydzierżawiający** będzie uprawniony dochodzić od **Dzierżawcy** pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez własne służby.

§ 11.

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia2026r.

§ 12.

Umowa może być rozwiązana przez każdą ze **Stron** za uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniem, dokonany w formie pisemnej ze skutkiem na koniec miesiąca lub w każdym czasie za zgodą stron.

§ 13.

1. **Wydzierżawiający** może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w drodze jednostronnego oświadczenia woli w przypadku:
 - 1) naruszenia przez **Dzierżawcę** istotnych postanowień niniejszej umowy;
 - 2) cofnięcia uprawnień **Dzierżawcy** do prowadzenia działalności gospodarczej;
 - 3) opóźnień w zapłacie czynszu dzierżawy za dwa okresy płatności;
 - 4) zaistnienia innych okoliczności niezależnych od **Wydzierżawiającego** – w tym zmiany przepisów prawa, gdy natychmiastowe rozwiązanie umowy będzie konieczne dla zabezpieczenia mienia Skarbu Państwa.
2. W przypadku wypowiedzenia, wygaśnięcia, ustania bądź rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1. jak również jej wygaśnięcia lub rozwiązania z innych przyczyn, **Dzierżawcy** nie będzie przysługiwało żadne odszkodowanie ani roszczenie o zwrot poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów lub jakichkolwiek kosztów od **Wydzierżawiającego**.
3. **Dzierżawca** może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku dopuszczenia się przez **Wydzierżawiającego** naruszenia istotnych postanowień umowy.

§ 14.

1. Po ustaniu dzierżawy, **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym – ponad stan wynikający z normalnego zużycia – zgodnie z protokołem przekazania przedmiotu dzierżawy.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy zostanie dokonany na podstawie protokołu przekazania w ustalonym przez **Wydzierżawiającego** terminie – nie później jednak niż w ciągu 3 dni od ustania dzierżawy.
3. Odmowa podpisania protokołu przekazania przez **Dzierżawcę** lub uchybienie terminowi do sporządzenia takiego protokołu upoważnia **Wydzierżawiającego** do przejęcia przedmiotu dzierżawy na podstawie jednostronnego komisijnego protokołu – bez obowiązku zawiadomienia **Dzierżawcy** o terminie dokonania tej czynności.
4. W przypadku, gdy po rozwiązaniu umowy, **Dzierżawca** nie przywróci przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, **Wydzierżawiający** po bezskutecznym wezwaniu **Dzierżawcy**, będzie uprawniony do wykonania wskazanych czynności na koszt i niebezpieczeństwo **Dzierżawcy**.
5. Jeżeli po ustaniu dzierżawy **Dzierżawca** nie dokona zwrotu przedmiotu dzierżawy w ustalonym terminie zobowiązany jest zapłacić **Wydzierżawiającemu** wysokość trzykrotnej stawki czynszu dzierżawnego miesięcznego za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

§ 15.

1. **Dzierżawca** zrzeka się wszelkich roszczeń wobec **Wydzierżawiającego** w przypadku kradzieży lub innego czynu dokonanego na szkodę **Dzierżawcy** w przedmiocie dzierżawy lub jego okolicach.

2. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z działaniem siły wyższej.
3. Wszelkie wypadki losowe, jak również działania osób trzecich obciążają skutkami wyłącznie **Dzierżawcę**. **Dzierżawcy** nie będą przysługiwały wobec **Wydzierżawiającego** żadne roszczenia z tego tytułu.
4. W razie, gdyby jakikolwiek podmiot trzeci z uwagi na szkodę poniesioną w związku lub na skutek realizacji przedmiotu dzierżawy przez **Dzierżawcę**, zwrócił się z roszczeniem przeciwko **Wydzierżawiającemu**, **Dzierżawca** obowiązany jest podjąć wszelkie starania mające za cel zmniejszenie negatywnych skutków dla **Wydzierżawiającego** w tym w zakresie podjęcia niezbędnych kroków prawnych oraz działań faktycznych, a w razie zaistnienia sporu sądowego – wstąpić do postępowania po stronie **Wydzierżawiającego**.
5. W razie poniesienia przez **Wydzierżawiającego** jakichkolwiek kosztów związanych ze zdarzeniami, o których mowa w ust. 3, **Dzierżawca** obowiązany jest zwrócić je **Wydzierżawiającemu** w pełnej wysokości, po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu **Dzierżawcy** o wysokości kosztów i ich udokumentowaniu.

§ 16.

1. Wszelkie dokonane przez **Dzierżawcę** nakłady na przedmiot dzierżawy lub ich wartość nie podlegają zwrotowi, chyba że strony na piśmie umówią się inaczej.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest do usunięcia na własny koszt z gruntu ewentualnych naniesień dokonanych przez **Dzierżawcę** z chwilą rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy dzierżawy.
3. W przypadku gdy **Dzierżawca** nie usunie naniesień w określonym terminie **Wydzierżawiający** ma prawo do usunięcia tych naniesień na koszt **Dzierżawcy**.

§ 17.

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest zawiadomić **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu, formy prawnej, zmianie reprezentacji, a także złożeniu wniosku o otwarcie postępowania układowego lub upadłościowego, likwidacji firmy, zaprzestania prowadzenia działalności, wszczęciu przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego, jak też o każdym innym ważnym dla zabezpieczenia interesów **Wydzierżawiającego** zdarzeniu prawnym lub fizycznym – w ciągu 3 dni od zaistnienia określonego wyżej zdarzenia.
2. Korespondencję kierowaną do **Dzierżawcy** na adres określony w umowie lub inny wskazany adres pisemnie przez **Dzierżawcę** zwróconą do **Wydzierżawiającego** jako nie podjętą - uznaje się za doręczoną z datą nadania (data stempla pocztowego).

§ 18.

Wszelkie opłaty oraz świadczenia publicznoprawne mogące wyniknąć z niniejszej umowy - w tym podatek od nieruchomości – ponosi **Dzierżawca**.

§ 19.

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących działalności **Wydzierżawiającego** uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy, w tym, w szczególności w zakresie treści niniejszej umowy oraz uzgodnień finansowych.

2. Strony zobowiązują się do współdziałania celem prawidłowej realizacji postanowień niniejszej umowy.

§ 20.

Zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności – z zastrzeżeniem §8 ust. 3.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 22.

Ewentualne spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 23.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze **Stron**.

Załączniki:

1. Wrys mapy gospodarczo-ewidencyjnej Nadleśnictwa Nowogard z umiejscowieniem przedmiotu umowy oraz zasięgiem dzierżawionego gruntu.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: