Załącznik nr 2 do ogłoszenia

UMOWA DZIERŻAWY GRUNTU

NR SA……

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 2026 r., poz. 633 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: 5710004530
w imieniu którego działa:
Nadleśniczy – Sebastian Smoluk
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. Wydzierżawiający 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

2. 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.
3. Dzierżawca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu dzierżawy określonego w ust. 1 wyłącznie na cele rolne: produkcja ptactwa wolierowego (np. bażanty, kuropatwy) lub zwierzyny drobnej, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
4. Dzierżawca oświadcza, że położenie wydzierżawionych mu gruntów oraz ich dokładne granice są mu znane oraz że nie wnosi jakichkolwiek zastrzeżeń w stosunku do Wydzierżawiającego z tytułu zagospodarowania gruntów przejmowanych w dzierżawę. Szczegółowy opis ww. gruntów znajduje się w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
5. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 2

1. Dzierżawca, zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości:
   a) przez pierwszy rok dzierżawy (50 % obniżki wywoławczej wysokości czynszu):
      ..... 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)

   b) od drugiego do piątego roku dzierżawy (30 % obniżki wywoławczej wysokości czynszu):
      ..... 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)

   c) od szóstego roku dzierżawy:
      ..... 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)
   - z zastrzeżeniem ust. 10,
2. Czynsz płatny będzie do **końca lutego** każdego roku, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego na rachunek Wydzierżawiającego wskazany na fakturze.

3. W razie niedotrzymania określonego w umowie terminu płatności Wydzierżawiający 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.
4. Stawka czynszu, która w 2026 r. wynosi **..... zł/ha/rok za dzierżawę gruntów oraz .....zł/m^2/rok pow. użytkowej za dzierżawę budynków**, począwszy od 2027 roku, **będzie co roku waloryzowana 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.**
5. Waloryzacja, o której mowa w ust. 4, nie stanowi zmiany umowy i będzie uwzględniona w stawce czynszu ujawnionej na fakturze wystawionej przez Wydzierżawiającego.
6. Za niepełny rok dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczał czynsz w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania dzierżawy w tym roku.
7. Czynsz za rok 2026 wynosi: ..... zł (słownie .... złotych ...../100) i jest płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. Wydzierżawiający wystawi fakturę w terminie 21 dni od dnia zawarcia umowy.
8. W gospodarczo uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający ma prawo podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. Datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
10. W przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia umowy dzierżawy przed upływem 10-letniego okresu jej obowiązywania:
    a) Dzierżawca traci prawo do przyznanych obniżek za cały dotychczasowy okres trwania umowy,
    b) Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego równowartości wszystkich przyznanych i wykorzystanych obniżek w czynszu dzierżawnym za okres od dnia wejścia w życie umowy do dnia jej ustania,
    c) Kwota zwrotu ulgi zostanie obliczona jako różnica pomiędzy pełną wywoławczą stawką czynszu dzierżawnego (określoną w ust. 1 lit c)) a stawką obniżoną faktycznie zapłaconą przez Dzierżawcę za każdy miesiąc trwania umowy,

§ 3

1. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca w czasie trwania umowy nie może bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać.
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 2026 r. poz. 524 ze zm.), bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję dzierżawionych budynków.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych oraz opłat związanych z przedmiotem dzierżawy, 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 2026 r. poz. 13 ze zm.). Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia organów gminy, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w której określone będą m.in. warunki wzajemnego rozliczenia z tytułu pozyskania drewna
7. Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie może dokonywać nasadzeń roślinności na dzierżawionym gruncie ani na gruntach przyległych, które wykraczałyby poza cel, o którym mowa w § 1 ust 2.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do:

a. umożliwienia Wydzierżawiającemu przejazdu przez dzierżawione grunty w związku z prowadzeniem gospodarki leśnej,
b. niezwłocznego powiadamiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawionych gruntów lub innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
c. przedstawienia, na wezwanie Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres ostatnio zgłoszony Wydzierżawiającemu,
f. używania przedmiotu dzierżawy 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 dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków,
g. zachowania porządku i czystości na wydzierżawionym gruncie.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do bieżącego utrzymywania na własny koszt i własnym staraniem 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 Wydzierżawiający, 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 Wydzierżawiającego.
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. Dzierżawca obowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. W szczególności Dzierżawcę obciąża bieżąca naprawa i konserwacja:
   a) urządzeń melioracji szczegółowych, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania,
   b) 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) stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
   d) usuwania przecieków dachu oraz innych uszkodzeń pokrycia dachowego,
   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.

Naprawy i remonty o charakterze konstrukcyjnym, a także naprawy wynikające z normalnego zużycia budynków lub urządzeń, których wykonanie przekracza zakres bieżącej konserwacji i zwykłej eksploatacji, pozostają po stronie Wydzierżawiającego, chyba że Strony postanowią inaczej.

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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności i na warunkach określonych przez Wydzierżawiającego.
9. Dzierżawcy nie przysługuje w stosunku do Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający 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 jest świadomy, iż przedmiot dzierżawy nie jest obecnie wyposażony w przyłącze do sieci wodociągowej. Dzierżawca ma możliwość wykonania na własny koszt przyłącza do sieci wodociągowej przebiegającej w sąsiedztwie dzierżawionej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i wymaganiami właściwych podmiotów.

2. Projekt techniczny przyłącza musi zostać przed rozpoczęciem realizacji przedłożony Wydzierżawiającemu i uzyskać jego pisemną akceptację.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do eksploatowania wykonanej instalacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami należytej staranności.
4. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydzierżawiającego z tytułu poniesionych nakładów na wykonanie przyłącza wodociągowego, jak również innych nakładów poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
5. 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.
6. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się zawrzeć/zawarł* umowy bezpośrednio z dostawcami ww. usług, w terminie 7 dni od dnia przekazania przedmiotu umowy.
7. 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.
8. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić opłaty eksploatacyjne, ustalone zgodnie z ust. 8 w terminie 14 dni od wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego.
9. Strony ustalają, że agregat prądotwórczy 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.
10. Dzierżawca ponosi koszty paliwa, bieżącej eksploatacji oraz serwisu agregatu prądotwórczego, o którym mowa w ust. 9. Wszelkie kwestie związane z rozliczeniem kosztów związanych z wyprodukowaniem energii elektrycznej zużytej na potrzeby budynku hotelowego, o którym mowa w ust. 9, w tym sposób ustalania udziału w kosztach paliwa i eksploatacji, będą rozliczane z Wydzierżawiającym na podstawie przedstawionych faktur lub innych dokumentów potwierdzających poniesione koszty, albo na zasadach uzgodnionych odrębnie przez Strony, w zależności od przyjętego sposobu rozliczenia.
11. Wszelkie podłączenia lub zmiany w instalacji agregatu mogą być dokonywane wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydzierżawiającego i przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

§ 9

1. Pokrycie szkody wyrządzonej przez Dzierżawcę lub osoby przebywające na dzierżawionym gruncie za jego wiedzą lub zgodą, do której naprawienia został zobowiązany Wydzierżawiający, ciąży na Dzierżawcy.
2. Dzierżawca ponosi materialną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na dzierżawionym gruncie, wyrządzone przez Dzierżawcę lub osoby przebywające tam za jego wiedzą lub zgodą.
3. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe na dzierżawionym gruncie na skutek podtopień, powodzi, gradobicia, silnych wiatrów, działania innych sił natury oraz siły wyższej.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed szkodami łowieckimi. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody łowieckie, które wystąpią na przedmiocie dzierżawy.
5. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek 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.
6. 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 Wydzierżawiającemu odszkodowanie.

Wartość odszkodowania określi uprawniony rzeczoznawca w przypadku, kiedy Dzierżawca nie zaakceptuje kwoty odszkodowania określonej przez Wydzierżawiającego. 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 Wydzierżawiającego 1 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Umowa dzierżawy może być rozwiązana przez Wydzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeśli powziął informację o otwarciu wobec Dzierżawcy postępowania likwidacyjnego lub egzekucyjnego, które uniemożliwia lub w istotny sposób utrudnia wykonywanie niniejszej umowy.
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 Wydzierżawiającego wykona inwestycje skutkujące zmianą przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy albo nie wpłacił Zabezpieczenia w terminie określonym w §14- Wydzierżawiający 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, Wydzierżawiający 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, ze 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, bądź wygaśnięcia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się opuścić dzierżawioną nieruchomość oraz usunąć z niej wszelkie rzeczy ruchome 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. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie Protokołu Zdawczo-Odbiorczego, podpisanego przez obie Strony lub ich upoważnionych przedstawicieli, po uprzednim wspólnym przeprowadzeniu oględzin nieruchomości.

2. W przypadku wygaśnięcia, bądź rozwiązania 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, Wydzierżawiający ma prawo, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, we własnym zakresie usunąć rzeczy Dzierżawcy oraz doprowadzić nieruchomość 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 Wydzierżawiającego oraz zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych z tego tytułu.
5. Wydzierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie umowy bez zgody Wydzierżawiającego albo te ulepszenia zatrzymać. Postanowienia § 4 ust. 8 znajdują zastosowanie.

§ 13

1. Jeżeli umowa wygasła, bądź uległa rozwiązaniu, a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez Wydzierżawiającego, zgodnie z ust. 3, wówczas Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającemu do dnia ustania stosunku umownego
4. W przypadku niewydania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 3, Wydzierżawiający 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 zobowiązany jest do ustanowienia na rzecz Wydzierżawiającego zabezpieczenia należytego wykonania wszelkich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy („Zabezpieczenie"), w wysokości odpowiadającej równowartości czynszu dzierżawnego za pierwszy rok dzierżawy, tj. w kwocie ……. zł (słownie: ……. złotych). Zabezpieczenie ma charakter stały i nie podlega waloryzacji ani podwyższeniu w okresie obowiązywania Umowy, niezależnie od zmian wysokości czynszu dzierżawnego.
2. Dzierżawca ma prawo wyboru jednej z następujących form Zabezpieczenia:
   a) kaucji pieniężnej – poprzez wpłatę kwoty wskazanej w ust. 1 na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr 97 1600 1462 1022 6928 0000 0010, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy;
   b) gwarancji bankowej – poprzez dostarczenie Wydzierżawiającemu, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej na kwotę wskazaną w ust.1, zabezpieczającej należyte wykonanie zobowiązań Dzierżawcy wynikających z Umowy;

c) gwarancji ubezpieczeniowej – poprzez dostarczenie Wydzierżawiającemu, w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy, bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji ubezpieczeniowej na kwotę wskazaną w ust. 1, zabezpieczającej należyte wykonanie zobowiązań Dzierżawcy wynikających z Umowy;

d) poręczenia – poprzez ustanowienie przez osobę trzecią poręczenia za zobowiązania Dzierżawcy wynikające z Umowy, do kwoty wskazanej w ust. 1 i dostarczenie Wydzierżawiającemu dokumentu poręczenia w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.

3. W przypadku wyboru kaucji pieniężnej Zabezpieczenie uważa się za ustanowione z chwilą zaksięgowania pełnej kwoty na rachunku bankowym Wydzierżawiającego. W przypadku wyboru gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej lub poręczenia Zabezpieczenie uważa się za ustanowione z chwilą doręczenia Wydzierżawiającemu odpowiedniego dokumentu potwierdzającego jego ustanowienie.
4. W przypadku wykorzystania całości lub części Zabezpieczenia na poczet zobowiązań Dzierżawcy wynikających z Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia Zabezpieczenia do pełnej wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający ma prawo zatrzymać całość lub część Zabezpieczenia na poczet:
    a. kosztów usunięcia rzeczy ruchomych 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.
6. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Zabezpieczenie przepada na rzecz Wydzierżawiającego w całości, bez konieczności uzyskiwania wyroku sądu ani odrębnego tytułu wykonawczego.
7. Niewykorzystana część Zabezpieczenia zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości Wydzierżawiającemu, pod warunkiem braku zastrzeżeń co do stanu technicznego, porządkowego i rozliczeń finansowych.

§ 15

(*w przypadku 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego.

§ 20

Integralną częścią umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do umowy. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 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 **WYDZIERŻAWIAJĄCY**