

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**NR .../WASZETA/LS/2022**

zawarta dnia 01.10.2022 roku pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Nowe Ramuki** z siedzibą w Nowym Ramuku 19, 10-687 Olsztyn 10, NIP 739-000-11-39, REGON 510022515, reprezentowanym przez Nadleśniczego Tomasza Dietowieckiego, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....  
.....  
REGON ....., NIP....., reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

**§1**

1. Na podstawie zgody **ZS.2217.1.239.2021** z dnia **06.12.2021** r. wydanej przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie, **Wydzierżawiający** wydzierżawia **Dzierżawcy** grunty leśne **Ls** o łącznej powierzchni 4,4800 ha, stanowiące działki ewidencyjne o numerach 3851/1, 3865/1, 3865/2 oraz 3866 obrębu Świerkocin, gmina Olsztynek, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr OL1O/00055648/7.
2. Położenie dzierżawionego gruntu oznaczono na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Na dzierżawionych gruntach znajdują się obiekty wyszczególnione w załączniku nr 2 do umowy.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy (Załącznik nr 3).
5. Na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca będzie prowadził **działalność turystyczną z wykorzystaniem istniejącego ośrodka rekreacyjno – wypoczynkowego**, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2211).

**§2**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu roczny czynsz w wysokości ..... + **podatek VAT**, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Wydzierżawiający będzie wystawiał faktury i wysyłał je Dzierżawcy do dnia ..... każdego roku.

3. Czynsz będzie płatny na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
4. Za niepełny rok dzierżawy Dzierżawca zapłaci czynsz w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania dzierżawy w danym roku.
5. Czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, w razie wzrostu tego wskaźnika. W przypadku deflacji czynsz nie ulega pomniejszeniu. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2023 roku według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok 2022.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podatku od dzierżawionego gruntu na rzecz właściwych organów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **§3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać na swój koszt remontów, napraw i konserwacji niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym.
2. Roboty budowlane inne niż wymienione w ust. 1 Dzierżawca może wykonywać tylko za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie roboty budowlane na przedmiocie umowy Dzierżawca będzie prowadził zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania porządku i czystości na dzierżawionym gruncie oraz przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony gruntów leśnych, prawa wodnego, prawa budowlanego.
5. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę lub do używania.
7. Dzierżawca ma obowiązek umożliwić Wydierżawiającemu prowadzenie gospodarki leśnej dzierżawionych gruntach, zgodnie z obowiązującym planem urządzenia lasu.
8. Dzierżawca jest obowiązany niezwłocznie przekazywać Wydierżawiającemu kopie wszystkich zawiadomień, pism, decyzji itp. dotyczących przedmiotu dzierżawy, jakie Dzierżawca otrzyma od organów państwowych, gminnych lub innych władz.

### **§4**

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody, jakie mogą wystąpić na dzierżawionym gruncie, w tym powstałe w wyniku wiatrołomów, śniegołomów, pożarów itp., a także odpowiedzialności za stan urządzeń posadowionych przez Dzierżawcę i za bezpieczeństwo osób z nich korzystających.

2. Dzierżawca odpowiada za właściwy stan obiektów i urządzeń i bezpieczeństwo osób przebywających na dzierżawionym terenie, w tym jest obowiązany do wyznaczenia i oznakowania dróg ewakuacyjnych.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Wydierżawiającego o wystąpieniu potencjalnego zagrożenia ze strony drzew zlokalizowanych na dzierżawionym gruncie lub w jego sąsiedztwie (drzewa chore, obumarłe, niebezpiecznie pochylone, z nadłamanymi, złamanymi i zawieszonymi gałęziami, itp.) oraz zabezpieczenia miejsca, w którym istnieje zagrożenie, poprzez uniemożliwienie wstępu na zagrożony teren ludziom. W przypadku, gdy zagrożenie powstało naturalnie (np. w wyniku działania wiatru, śniegu, wody, czynników chorobowych itp.), Wydierżawiający usunie to zagrożenie na swój koszt w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia przez Dzierżawcę. W przypadku, gdy zagrożenie bezpieczeństwa powstało na skutek działań Dzierżawcy, jego pracowników, klientów lub innych osób trzecich, Dzierżawca usunie to zagrożenie na swój koszt w sposób uzgodniony na piśmie z Wydierżawiającym. Drewno pozyskane w związku z usuwaniem zagrożenia jest własnością Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca dołoży wszelkich starań, aby ewentualne szkody mogące powstać na gruncie ograniczyć do minimum. W razie wystąpienia szkód, Dzierżawca zobowiązuje się do ich naprawienia w terminie 30 dni. W przypadku nienaprawienia szkód w terminie, Wydierżawiający, po pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy, może naprawić je we własnym zakresie i obciążyć kosztami Dzierżawcę.

## §5

Wydierżawiający ma prawo wejścia na wydierżawiony grunt w celu kontroli wypełnienia warunków umowy oraz prowadzenia prac związanych ze swoim zakresem działalności.

## §6

1. Umowa zostaje zawarta na czas **określony, tj. od 01.10.2022 do 30.09.2037 roku.**
2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia, jeżeli:
  - 1) Dzierżawca naruszy postanowienia umowy i mimo pisemnego upomnienia nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, nie krótszym niż 30 dni;
  - 2) przedmiot dzierżawy zostanie przeznaczony do reprivatyzacji lub innych przekształceń własnościowych niezależnych od Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.
3. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
4. Za okres zajmowania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu wynagrodzenie w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby, gdyby dzierżawa nadal trwała. Wynagrodzenie

to będzie płatne miesięcznie i będzie naliczane proporcjonalnie do liczby dni, w których Dzierżawca zajmował przedmiot dzierżawy po zakończeniu umowy. Postanowienie to nie ogranicza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania na zasadach ogólnych.

5. Wszelkie nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy przechodzą na Wydierżawiającego i Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o ich zwrot.

#### **§7**

W razie zamiaru zbycia przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający zobowiązuje się pisemnie zawiadomić nabywcę o uprawnieniach Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy.

#### **§8**

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z umowy będzie rozpoznawał sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

#### **§9**

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

Załączniki:

1. Mapa
2. Wykaz obiektów inwentarzowych
3. Protokół zdawczo-odbiorczy

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**