

UMOWA DZIERŻAWY
Nr 2217.xx.SAN.25.D
Zn. Spr. SA.2217.41.2025.MW

Zawarta w dniu **xx.xx.2025 r.** w Sławie pomiędzy Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Sława Śląska w Sławie, z siedzibą przy ul. Franciszka Niewidziały 1a, 67-410 Sława, posiadającym NIP 9250008875, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez Nadleśniczego Wiesława Daszkiewicza, a ... zwanym dalej „**Dzierżawcą**”.

§1

1. Na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 r o lasach, w związku z rozstrzygnięciem przetargu nieograniczonego, **Wydzierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę** na czas nieokreślony **od 1.10.2025r.** grunt położony w Leśnictwie Świętobór, obręb leśny Kochanowo, Gmina Sława, obręb ewidencyjny Kuźnica Głogowska, część działki ewidencyjnej nr 3153/16, zlokalizowany w oddziale 164 d-00, kwatera/y nr, o pow. całkowitej ha, nr KW ZG1W/00012539/6; z przeznaczeniem na cel:
 - 1) funkcjonowanie indywidualnych domków letniskowych wraz z infrastrukturą techniczną (w ramach usług pensjonatowych, hotelowych, medyczno – rehabilitacyjnych) lub
 - 2) funkcjonowanie ośrodków wypoczynkowych spółek i stowarzyszeń wraz z infrastrukturą techniczną lub
 - 3) funkcjonowanie ośrodków wypoczynkowych otwartych (ogólnodostępnych) i zakładowych wraz z infrastrukturą techniczną lub
 - 4) prowadzenie działalności gospodarczej (w ramach usług pensjonatowych, hotelowych, medyczno – rehabilitacyjnych)**.Szczegółową lokalizację przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do umowy.
2. W części objętej niniejszą umową nieruchomość nie posiada żadnych obciążeń i zobowiązań.
3. Nieruchomość, w części będącej przedmiotem umowy, stanowi grunty kategorii Ls (lasy) oraz Bz (tereny rekreacyjne) i jest niezabudowana. Grunt jest porośnięty drzewostanem sosnowym w wieku od 100 do 129 lat, sporadycznie innymi gatunkami drzew. Pokryty krzewami w ok. 70%. Na granicy kwater J, C, K funkcjonuje ogrodzenie z siatki metalowej w złym stanie technicznym stanowiące naniesienie obce – do likwidacji w uzgodnieniu z właścicielem.
4. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem UT/1 – tereny usług turystyki. Teren znajduje się w obszarze sieci Natura 2000 PLB300011 „Pojezierze Sławskie” oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Sławsko – Przemęckie”.
5. Przejęcie gruntu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
6. **Dzierżawca** nie ma prawa, bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, wykonywania czynności powodujących trwałe przekształcanie gruntu w celach innych niż określone w umowie.
7. **Dzierżawca**, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, jest zobowiązany do uzyskania decyzji Dyrektora RDLP w Zielonej Górze zezwalającej na wyłączenie z produkcji leśnej powierzchni całej kwatery dzierżawionego gruntu objętego umową i stanowiącego użytek Ls. Kompletny wniosek do Dyrektora w tej sprawie **Dzierżawca** jest zobowiązany złożyć w terminie 90 dni od dnia wejścia w życie umowy.
8. **Wydzierżawiający** dopuszcza zabudowę letniskową terenu zgodną z warunkami określonymi w MPZP. Wymagana odległość minimalna budynków od granicy sąsiedniej kwatery winna wynosić 4m (zmniejszenie tej odległości jest możliwe po

- pisemnym uzgodnieniu z użytkownikiem sąsiedniej kwatery). **Wydzierżawiający** nie dopuszcza, aby elewacje budynków były wykonane z materiałów nieodpowiednich do otoczenia, tj. np. z jaskrawych tworzyw sztucznych, blachy, pochodzących z recyklingu tudzież aby budynki miały charakter kontenerów lub przyczep campingowych. Wskazane jest, aby budynki były w jak największym stopniu wykonane z drewna. Pozostałe parametry dotyczące zabudowy, zgodnie z zapisami MPZP Gminy Sława.
9. W przypadku zamiaru zabudowy dzierżawionej kwatery większą niż jeden liczbą budynków letniskowych, **Dzierżawca** jest zobowiązany do takiego posadowienia tych budynków, aby możliwe było docelowo dokonanie podziału na indywidualnie użytkowane, niezależne kwatery, każda zabudowana budynkiem letniskowym wraz z infrastrukturą niezbędną do korzystania z niego, z zapewnieniem niezakłóconego dojazdu do każdej kwatery wytyczoną na planie i docelowo urządzoną przez **Dzierżawcę** drogą wewnętrzną.
10. **Dzierżawca** kwater B oraz J, w terminie 6 miesięcy od uzyskania decyzji wyłączeniowej, o której mowa w § 1 ust. 7 Umowy, jest zobowiązany do urządzenia drogi wewnętrznej własnym staraniem i na własny koszt, na całej długości kwatery J, poprzez co najmniej ulepszenie gruntu tłucznem kamiennym na szerokości nawierzchni min. 4 m, jej utrzymywania w należyтым stanie technicznym i nieodpłatnego udostępniania:
- 1) do przejścia lub przejazdu bez ograniczeń Wydierżawiającemu i podmiotom działającym na jego rzecz, dzierżawcom lub użytkownikom kwatery C, służbom porządkowym lub ratunkowym;
 - 2) do przejścia pieszego bez ograniczeń na rzecz innych osób.
- Kwaterna J musi pozostać wolna od innej zabudowy lub urządzeń uniemożliwiających lub utrudniających korzystanie z niej jako drogi.
11. Uzbrojenie terenu w energię elektryczną, instalacje wodną i kanalizacyjną odbędzie się staraniem i na koszt **Dzierżawcy**. **Dzierżawca** jest zobowiązany do przyłączenia się do sieci wodno-kanalizacyjnej położonej w działce nr 6/4 na warunkach określonych przez operatora (ZWiK Sława Sp. z o.o.). **Wydierżawiający** nie dopuszcza budowy indywidualnych instalacji służących gromadzeniu lub oczyszczaniu ścieków na miejscu ani służących zaopatrzeniu w wodę pitną.
12. **Dzierżawca** jest zobowiązany do uzyskania decyzji Starosty Wschowskiego zezwalającej na budowę budynków lub dokonania prawomocnego zgłoszenia robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym przedmiocie. **Dzierżawcę** zobowiązuje się w szczególności do:
- 1) opracowania docelowego planu zagospodarowania całej dzierżawionej kwatery i pisemnego uzgodnienia treści tego planu z **Wydierżawiającym**. **Wydierżawiający**, uzgadniając plan, będzie wymagał spełnienia kryteriów określonych w ust. 8 – 11;
 - 2) opracowania projektów budowlanych budynków wraz z ewentualnymi obiektami towarzyszącymi i pisemnego uzgodnienia ich z **Wydierżawiającym**;
 - 3) dokonania stosownych uzgodnień zamierzeń budowlanych i warunków środowiskowych ich funkcjonowania z organami nadzorującymi ochronę przyrody w obszarze sieci Natura 2000 PLB300011 „Pojezierze Sławskie”, w szczególności Burmistrzem Sławy;
 - 4) uzyskania uzgodnienia z **Wydierżawiającym** w zakresie wycinki drzew i krzewów, niezbędnej do posadowienia zabudowy. **W ramach tego uzgodnienia Wydierżawiający oczekuje pozostawienia na każdej z kwater, z wyjątkiem kwatery J, min. 20% szt. drzew lub w okresie 2 lat od zakończenia zabudowy, dokonania nasadzeń na każdej z tych kwater rodzimych drzew liściastych z rodzaju np.: brzoza, klon, dąb, buk, topola, wierzba, wg wskaźnika 3 szt./100m².**
13. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość zmian w umowie dotyczących intensywności zabudowy lub sposobu korzystania z nieruchomości w kierunku ograniczenia liczby obiektów lub liczby przebywających osób, w przypadkach uzasadnionych pojawieniem się chronionych gatunków zwierząt, w tym szczególnie

gatunków podlegających ochronie strefowej lub gatunków ptaków stanowiących przedmioty ochrony (np. gągoł) w ptasim obszarze Natura 2000 PLB300011 Pojezierze Sławskie.

14. **Wydzierżawiający** jest uprawniony do zawarcia umowy i posiada odpowiednią zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze z dnia 03.06.2025 r. (Zn. spr. ZS.2217.107.2025).

§ 2

1. Za korzystanie z przedmiotu dzierżawy **Dzierżawca** płacić będzie czynsz dzierżawny w wysokości xxxxx PLN netto (słownie: xxx) za pełny rok dzierżawy, począwszy od 01.10.2025r. Za rok 2025 wartość czynszu stanowić będzie 1/4 kwoty wskazanej w zdaniu poprzednim, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Do czasu uzyskania przez **Dzierżawcę** prawomocnej decyzji pozwolenie na budowę pierwszego budynku lub uprawomocnienia się zgłoszenia robót budowlanych w tej sprawie, czynsz dzierżawny określony w ust. 1 będzie obniżony o połowę z zastrzeżeniem, że nie dłużej niż na okres 24 miesięcy od dnia przyjęcia nieruchomości w dzierżawę.
3. Wartość ustalonego w ust. 1 w zdaniu pierwszym i ust. 2 czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik inflacji, wg wzoru:
$$Cr = Cg \times (1 + W/100),$$

gdzie:
Cr – wartość czynszu w PLN na rok bieżący wyrażona w zł, zaokrąglana do pełnych groszy (jeżeli trzecia cyfra po przecinku jest większa lub równa 5, to zaokrąglenie następuje w górę). Pierwszym rokiem Cr będzie rok 2026;
Cg – wartość całorocznego czynszu w roku poprzednim wyrażona w PLN,
W – średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzedzającym rok waloryzacji, ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Waloryzacja czynszu nie wymaga formy aneksu.
5. Czynsz za dany rok, począwszy od 2026 r., płatny będzie na konto Nadleśnictwa Sława Śląska w Sławie PKO BP S.A. O/Zielona Góra 55 1020 5402 0000 0402 0115 2883 w dwóch równych ratach na podstawie faktur wystawionych przez **Wydzierżawiającego** w miesiącach: marcu i październiku, z 30 dniowym terminem płatności. Za rok 2025 czynsz płatny będzie jednorazowo na podstawie faktury wystawionej w październiku 2025 r.
6. Do kwoty ustalonego czynszu doliczony będzie podatek od towarów i usług (VAT) wg stawki obowiązującej w dniu fakturowania.
7. W przypadku zalegania z płatnością **Dzierżawca** płacić będzie **Wydzierżawiającemu** ustawowe odsetki.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy, **Wydzierżawiającemu** będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z późniejszymi zmianami*.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 1 **Dzierżawca** jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 10) do zapłaty **Wydzierżawiającemu** bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, kwot określonych w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych*.

§3

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany do:
 - 1) używania przedmiotu umowy zgodnie z niniejszą umową w tym jego przeznaczeniem,
 - 2) dokonywania konserwacji urządzeń melioracyjnych, o ile znajdują się na dzierżawionym gruncie,
 - 3) utrzymywania porządku na przedmiocie umowy.
2. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność za spowodowanie pożaru na nieruchomości oraz pożaru lasu lub wzrostu zagrożenia pożarowego obszarów leśnych, będącego wynikiem działalności dzierżawcy i osób korzystających z dzierżawionych gruntów. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność również za ograniczenie lub utratę wartości użytkowej przedmiotu umowy powstałą na skutek działalności **Dzierżawcy**. **Dzierżawca** zobowiązuje się do naprawienia szkody poprzez zapłatę rekompensaty odpowiedniej do rozmiaru powstałej szkody.

§4

1. Wszelkie opłaty, podatki i świadczenia publiczne związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, ponosi **Dzierżawca**.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda ostateczną decyzję administracyjną obciążającą **Wydzierżawiającego** kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej przedmiotem umowy, wartość należnego od **Dzierżawcy** czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy **Wydzierżawiający** zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 **Wydzierżawiający** powiadomi w formie pisemnej dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu, oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
5. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust. 4 **Wydzierżawiający** przekaze **Dzierżawcy** fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez **Wydzierżawiającego**.
6. W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie **Dzierżawca** zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

§5

1. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo zmniejszenia powierzchni przedmiotu dzierżawy za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku konieczności realizacji inwestycji własnej na wydzierżawionym gruncie.
2. W takim przypadku nastąpi proporcjonalne pomniejszenie wartości czynszu, a przepisy § 11 i § 12 będą zastosowane odpowiednio.

§6

1. **Dzierżawca** nie ma prawa, z zastrzeżeniem postanowień określonych w § 1, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, do:
 - 1) oddawania dzierżawionych gruntów i nakładów w całości lub części osobom trzecim do bezpłatnego użytkowania, w najem, w poddzierżawę, bądź przelewania na inne osoby swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
 - 2) wprowadzania zmian w otoczeniu obiektu w odniesieniu do gleby, drzew, krzewów i innych roślin;

- 3) trwałego grodzenia dzierżawionego gruntu;
 - 4) utwardzania dzierżawionego gruntu;
 - 5) czynienia nakładów na nieruchomość bądź ulepszania jej w szczególności poprzez rozbudowę lub modernizację zlokalizowanych na nieruchomości obiektów i urządzeń;
 - 6) doprowadzania linii energetycznych, telefonicznych, wodociągowych, itp.
2. **Dzierżawca** nie może bez zgody **Wydzierżawiającego** wykorzystywać przedmiotu umowy w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu lub poddzierżawianiu przedmiotu umowy lub wynajmowaniu lub poddzierżawianiu domku letniskowego, o ile nie zadeklarował tego zamiaru w zgłoszeniu do udziału w przetargu.
 3. **Wydzierżawiający** deklaruje przychylne stanowisko odnośnie dokonywania nakładów przez **Dzierżawcę** zmierzających do realizacji celu umowy (w tym wycinki krzewów lub drzew niezbędnej do posadowienia naniesień. Drewno powstałe w wyniku tej wycinki stanowi własność **Wydzierżawiającego**. **Dzierżawca** jest zobowiązany wyrobić i ułożyć drewno wg wskazań miejscowego pracownika Służby Leśnej), uzależniając swoje ostateczne stanowisko od stanowiska organów uprawnionych do opiniowania bądź uzgadniania konkretnych przedsięwzięć (np. Dyrektor RDLP, Starosta, PINB, Burmistrz Sławy i in.).
 4. Wszelkie roboty budowlane, w tym dotyczące zagospodarowania terenu i zieleni, **Dzierżawca** przeprowadzi własnym staraniem i na własny koszt. Przy prowadzeniu robót ziemnych, w przypadku stwierdzenia kolizji posadowienia obiektu budowlanego z istniejącymi liniami infrastruktury, **Dzierżawca** jest zobowiązany do utrzymania ciągłości linii własnym staraniem i na własny koszt, np. poprzez ich przełożenie.
 5. Po wykonaniu nakładów **Dzierżawca** jest zobowiązany sukcesywnie dokonywać inwentaryzacji geodezyjnej naniesień, w celu aktualizacji mapy zasadniczej w Ewidencji Gruntów i Budynków Starosty Wschowskiego, własnym staraniem i na własny koszt, najpóźniej w terminie sześciu miesięcy od zakończenia robót budowlanych. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku **Wydzierżawiający** zleci inwentaryzację, a jej koszty pokryje **Dzierżawca**.
 6. Analogicznie, po zakończeniu robót budowlanych **Dzierżawca** jest zobowiązany do geodezyjnej aktualizacji Ewidencji Gruntów i Budynków Starosty Wschowskiego w zakresie użytku gruntowego, który powstanie po wyłączeniu gruntu z produkcji leśnej, własnym staraniem i na własny koszt, najpóźniej w terminie sześciu miesięcy od zakończenia robót budowlanych. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku **Wydzierżawiający** zleci aktualizację, a jej koszty pokryje **Dzierżawca**.
 7. **Dzierżawca** jest zobowiązany do prowadzenia właściwej, zgodnej z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, gospodarki odpadami, ściekami, zaopatrzenia w wodę. Na tę okoliczność **Dzierżawca** zawrze niezbędne umowy z uprawnionymi podmiotami.

§7

1. **Wydzierżawiający** nie będzie partycypował w kosztach utrzymania przedmiotu dzierżawy ani drogi dojazdowej do niego.
2. **Dzierżawca**, z wyłączeniem **Wydzierżawiającego**, ponosi wszelkie ryzyka i całkowitą odpowiedzialność związaną z przedmiotem umowy, w tym w szczególności z tytułu jego dzierżawy i eksploatacji.
3. Obowiązki w zakresie konserwacji, napraw i bieżącego utrzymania zlokalizowanych obecnie lub w przyszłości na dzierżawionym gruncie naniesień obciążają **Dzierżawcę**.

§8

1. **Dzierżawca** jest odpowiedzialny za monitorowanie stanu zdrowotnego drzew znajdujących się na przedmiocie dzierżawy i w bezpośrednim sąsiedztwie oraz niezwłoczne zgłaszanie **Wydzierżawiającemu** w formie pisemnej (co najmniej email)

zagrożeń wynikających z prowadzonego monitoringu. **Dzierżawca** jest odpowiedzialny cywilnie i karnie za ewentualne szkody wywołane przez złomy i wywroty w stosunku do osób i ich majątku przebywających na przedmiocie dzierżawy.

2. **Wydzierżawiający** w terminie 30 dni od zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, dokona oceny zagrożeń i powiadomi pisemnie **Dzierżawcę** o swojej decyzji w tym zakresie. Usuwanie zagrożeń, w tym drzew stanowiących zagrożenie, odbywa się staraniem i na koszt **Dzierżawcy**, a powstałe w wyniku tych działań drewno stanowi własność **Wydzierżawiającego**. **Dzierżawca** jest zobowiązany wyrobić i ułożyć drewno wg wskazań miejscowego pracownika Służby Leśnej.
3. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność cywilną lub karną za szkody lub pogorszenie stanu nieruchomości sąsiednich spowodowane w związku z jego działalnością prowadzoną na przedmiocie dzierżawy (np. zaśmiecanie, składowanie odpadów, naruszenie granicy itp.).
4. **Wydzierżawiający** nie jest odpowiedzialny wobec **Dzierżawcy** i osób trzecich za szkody powstałe w wyniku działań warunków atmosferycznych i naturalnych procesów występujących w przyrodzie, a także za szkody powstałe w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną przez **Wydzierżawiającego**.
5. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności wobec **Dzierżawcy** i osób trzecich za szkody powstałe w wyniku pożaru oraz działalności zwierząt zarówno w odniesieniu do zdrowia jak i majątku **Dzierżawcy** i innych osób korzystających z gruntu dzierżawionego. **Dzierżawca** nie będzie zgłaszać z tego tytułu żadnych roszczeń.

§9

1. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale **Dzierżawcy**.
2. Niezależnie od zapisu ust. 1 **Wydzierżawiający** jest uprawniony do wykonywania na przedmiocie dzierżawy czynności gospodarczych wynikających z obowiązującego planu urządzenia lasu oraz do wejścia na grunt w celu kontroli lub monitorowania stanu nieruchomości i przestrzegania warunków niniejszej umowy.
3. Na powierzchni wydzierżawionej **Wydzierżawiający** jest uprawniony do wykonywania czynności gospodarczych wynikających z obowiązującego planu urządzenia lasu oraz warunków niniejszej umowy.

§10

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany do przestrzegania wszelkich przepisów dotyczących korzystania ze środowiska naturalnego, jego ochrony i kształtowania w tym niżej przykładowo wymienionych:
 - 1) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
 - 2) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
 - 3) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
 - 4) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
 - 5) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
 - 6) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów;
 - 7) rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczania przeciwpożarowego lasów;
 - 8) Przepisów prawa miejscowego dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Sława.

2. Jeśli jakikolwiek z wymienionych wyżej przepisów ulegnie zmianie bądź w jego miejsce wejdzie nowa regulacja prawna **Dzierżawca** będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów z uwzględnieniem aktualizacji.

§11

1. W czasie obowiązywania umowy, każda ze Stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy **Dzierżawca**:
 - 1) zalega z zapłatą całości lub części czynszu dłużej niż 30 dni, po uprzednim wezwaniu **Dzierżawcy** do zapłaty i wyznaczeniu **Dzierżawcy** w tym celu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni,
 - 2) korzysta z gruntu w sposób naruszający treść umowy po uprzednim wezwaniu **Dzierżawcy** do zaprzestania naruszeń i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu nie krótszego niż 14 dni,
 - 3) nie rozpoczął budowy żadnego obiektu objętego pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem w okresie 36 miesięcy od dnia przyjęcia nieruchomości w dzierżawę lub nie zakończył budowy ostatniego z nich w okresie 60 miesięcy od tego dnia. Przez zakończenie budowy rozumie się prawomocny brak sprzeciwu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie na dokonane przez **Dzierżawcę** zgłoszenie zakończenia budowy lub równoważny dokument,
 - 4) nie wykonał zobowiązania określonego w § 1 ust. 7 lub ust. 10 w terminach tam określonych,
 - 5) wykorzystuje przedmiot umowy wbrew zakazom określonym w § 6 ust. 1 lub 2.
3. Jeżeli **Dzierżawca** nie wykonuje zobowiązania określonego w § 1 ust. 12 pkt 4 Umowy zgodnie z dokonany uzgodnieniem, zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę w wysokości 1% zwaloryzowanego czynszu brutto, określonego w § 2 Umowy za każdy stwierdzony dzień zwłoki.
4. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie, w oparciu o porozumienie Stron.

§12

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez **Dzierżawcę** za wypowiedzeniem albo przez **Wydzierżawiającego** w oparciu o treść § 11 ust. 2, **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualną szkodę, jaką poniósł **Dzierżawca** w związku z dokonaniem nakładów i ulepszeń na przedmiocie umowy, jak również w zakresie utraconych przez niego w wyniku rozwiązania umowy korzyści oraz nie jest zobowiązany do zwrotu poczynionych przez **Dzierżawcę** nakładów i ulepszeń, a także nie jest zobowiązany do zwrotu otrzymanego czynszu za okres do dnia rozwiązania umowy.
2. Wszelkie nakłady poczynione przez **Dzierżawcę** na ulepszenie przedmiotu dzierżawy, w przypadku rozwiązania umowy, o którym mowa w ust. 1, zostaną przez niego usunięte jego staraniem i na jego koszt. **Wydzierżawiający** nie przejmuje dokonanych przez **Dzierżawcę** nakładów i ulepszeń. W takim przypadku **Dzierżawca** zobowiązany jest do uporządkowania przedmiotu umowy, w razie potrzeby dokonania jego rekultywacji oraz przekazania przedmiotu umowy protokołem **Wydzierżawiającemu** w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu na dzień zawierania umowy w terminie 6 miesięcy od daty rozwiązania umowy. Do czasu przekazania **Dzierżawca** zobowiązany jest płacić **Wydzierżawiającemu** opłatę w wysokości odpowiadającej ustalonemu w § 2 czynszowi dzierżawnemu. W przypadku, gdyby **Dzierżawca** lub jego przedstawiciel nie stawiał się w wyznaczonym terminie w celu podpisania protokołu przekazania-przejęcia przedmiotu dzierżawy, protokół zostanie sporządzony jednostronnie przez

Wydzierżawiającego i będzie on podstawą ewentualnych roszczeń w stosunku do **Dzierżawcy**.

3. W przypadku rozwiązania umowy przez **Wydzierżawiającego** za wypowiedzeniem **Wydzierżawiający** zatrzyma dokonane przez **Dzierżawcę** nakłady lub ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu umowy. Wartość tych nakładów oszacuje biegły rzeczoznawca powołany przez **Wydzierżawiającego** na jego koszt. Zwrot wartości nakładów, o których mowa w zdaniu poprzednim, powinien nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia zwrotu nieruchomości **Wydzierżawiającemu**. Zwrot wartości nakładów i ulepszeń poczynionych na przedmiocie dzierżawy dotyczy tylko tych nakładów i ulepszeń, na których poniesienie przez **Dzierżawcę** **Wydzierżawiający** wyraził zgodę i które nie zostały rozpoczęte w okresie wypowiedzenia.
4. Przenoszenie nakładów i ulepszeń przedmiotu umowy, poczynionych przez **Dzierżawcę**, na rzecz osób trzecich może się odbywać jedynie za uprzednią zgodą wyrażoną przez **Wydzierżawiającego**. **Wydzierżawiający** deklaruje swoją przychylność w tej sprawie.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest do okazania osobie trzeciej, która wyraziła wolę nabycia nakładów bądź ulepszeń, o których mowa w ust. 4, treści niniejszej umowy, w szczególności wskazując na zapisy zawarte w § 12 oraz poinformowania tej osoby o konieczności podpisania umowy dzierżawy z Nadleśnictwem Sława Śląska.
6. W przypadku wypowiedzenia umowy przez **Dzierżawcę** lub w przypadku jej rozwiązania na podstawie § 11 ust. 2, **Dzierżawca** pokryje w całości opłaty wynikające z obowiązujących decyzji administracyjnych uzyskanych przez **Dzierżawcę**, a obciążających nieruchomość będącą przedmiotem dzierżawy.

§13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego.

§14

1. Każda zmiana umowy bądź składanie wszelkich oświadczeń przez strony wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3 i § 4 ust. 2.
2. Spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

§15

Ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi **Dzierżawca**.

§16

Umowę sporządzono w 2 egz. po jednym dla każdej ze Stron.

§17

Wymienione w treści załączniki, stanowią integralną część umowy:

Załącznik nr 1 – Szczegółowa lokalizacja przedmiotu dzierżawy.

Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo – odbiorczy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

*dotyczy, gdy Dzierżawcą jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

****niepotrzebne skreślić.**