

Zn.spr.:

Projekt

UMOWA DZIERŻAWY Nr

zawarta w dniu r. w Bolesławcu, pomiędzy :

Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Bolesławiec,
NIP 612-000-42-45, adres do korespondencji: Bolesławiec, ul. Mikołaja Brody 2A, 59-
700 Bolesławiec, reprezentowanym przez :

Nadleśniczego - Arkadiusza Sudół
przy kontrasygnacie Głównego Księgowego
zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,
a

.....
.....
.....
.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,
o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę stanowiącą własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Bolesławiec nieruchomość gruntową zabudowaną, położoną na działce ewidencyjnej nr 541, obręb ewid. 0009 Bolesławice, gmina Miejska Bolesławiec, o powierzchni 1137 m² (użytek Bi), adres leśny: 13-03-1-09-503-f-00, adres administracyjny ul. Bolesława Kubika 16, 59-700 Bolesławiec. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest dwoma budynkami:

Budynek nr 1 o nr inw. 105/235 – Budynek czterokondygnacyjny (piwnica, parter, piętro, strych) o powierzchni użytkowej 333,50 m², wybudowany w 1935 roku w konstrukcji z bloczków piaskowca. Dach płaski w konstrukcji drewnianej, kryty papą. Stolarka okienna częściowo PCV i drewniana. Stolarka drzwiowa częściowo drewniana i płycinowa. Budynek wyposażony w instalacje wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i gazową.

Budynek nr 2 o nr inw. 121/2288 - Budynek jednokondygnacyjny (garaż dwustanowiskowy) o powierzchni użytkowej 25,44 m², wybudowany w 1956 roku w konstrukcji z cegły ceramicznej. Dach płaski – stropodach z żelbetowych płyt prefabrykowanych kryty papą. Stolarka okienna – nie występuje. Stolarka drzwiowa (wrota wjazdowe) wykonane z desek drewnianych krytych farbą olejną. Budynek wyposażony w instalację elektryczną.

W dalszej części umowy przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowa dwoma budynkami zwana jest „**przedmiotem dzierżawy**”.

2. Wydierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 567 z dalszymi zmianami) uzyskał zgodę (Znak sprawy: ZLP-2126-145/103/08) z dnia 24.09.2008r. Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy.
3. Granice nieruchomości oznaczone są na mapie – wyrys z mapy gospodarczej która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Szczegółowy opis stanu technicznego przedmiotu dzierżawy zawarto w protokole zdawczo - odbiorczym z dnia, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na cele związane z:.....
6. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na inne cele niż określone w ust. 5 wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie do 3 dni po zaksięgowaniu przez Wydierżawiającego pierwszej opłaty czynszowej o której mowa § 3 ust. 1.

§ 2

Umowa jest zawarta od dnia r. na czas nieokreślony.

§ 3

1. Łączny czynsz przedmiotu dzierżawy wynosi miesięcznie zł netto
(słownie:) plus obowiązujący podatek VAT,

w tym:
 - 1) czynsz za dzierżawę gruntu wynosi miesięcznie zł netto za 1 m² powierzchni, co daje kwotę zł netto (1137 m² xzł netto/m²),
(słownie:) plus obowiązujący podatek VAT.
 - 2) czynsz za dzierżawę budynku nr 1 o nr inw. 105/235 wynosi miesięczniezł netto za 1 m² powierzchni użytkowej, co daje kwotę zł netto (333,50 m² xzł netto/m²
(słownie:) plus obowiązujący podatek VAT.
 - 3) czynsz za dzierżawę budynku nr 2 o nr inw. 121/2288 wynosi miesięczniezł netto za 1 m² powierzchni użytkowej, co daje kwotę zł netto (25,44 m² xzł netto/m²
(słownie:) plus obowiązujący podatek VAT

2. Czynsz będzie płatny miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto Wydierżawiającego - BNP Paribas Bank Polska S.A. 68 2030 0045 1110 0000 0082 4060.
3. Dzierżawca jest zobowiązany na dowodzie przelewu wpisać nr faktury, rodzaj świadczenia i okres, którego dotyczy.
4. Z tytułu opóźnienia w opłacie czynszu Dzierżawca uiści właściwe odsetki ustawowe za opóźnienia.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany każdego roku stawek czynszu stosownie do wysokości wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszonego przez GUS w Monitorze Polskim z mocą obowiązującą od dnia 1 lutego danego roku - po uprzednim zawiadomieniu o tym dzierżawcy, bez konieczności sporządzania aneksu i uzyskania jego zgody. W przypadku ujemnego i zerowego wskaźnika, o którym mowa powyżej, wysokość czynszu pozostaje na poziomie roku ubiegłego.
6. Niezależnie od czynszu płacone Wydierżawiającemu, Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich innych kosztów z tytułu zawarcia i realizacji niniejszej umowy, w tym do samodzielnego ponoszenia wszelkich należności podatkowych, dostawy mediów i innych kosztów.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umów na dostawę niezbędnych mediów (prąd, woda, kanalizacja, gaz) i wywóz śmieci, oraz przedłożenie ich kopii Wydierżawiającemu.
2. W przypadku naliczenia jakichkolwiek opłat (np. przez dostawcę mediów, wywóz śmieci itp.) na poczet Wydierżawiającego, za korzystanie z przedmiotu dzierżawy w okresie obowiązywania niniejszej umowy, Dzierżawca wyraża zgodę na ich refakturowanie i oświadcza, że obciążają one Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, konserwować go i utrzymywać w należytym stanie.
4. Z chwilą wygaśnięcia (rozwiązania) umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
5. Wszelkie stwierdzone uchybienia Dzierżawca winien usunąć i naprawić w terminie ustalonym przez strony.
6. W przypadku prowadzenia na wydierżawianym terenie działalności wymagającej dodatkowych pozwoleń i uzgodnień, Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania ich we własnym zakresie i przedłożenia Wydierżawiającemu w terminie 7 dni przed rozpoczęciem działalności.

7. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem, poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot dzierżawy i utrzymywać ubezpieczenie ważne przez cały okres dzierżawy.
9. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za osoby trzecie przebywające na terenie przedmiotu dzierżawy.
10. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na terenie przedmiotu dzierżawy w związku prowadzeniem działalności gospodarczej wyrządzone osobom trzecim.
11. Dzierżawca w ramach utrzymania obiektów będących przedmiotem dzierżawy zobowiązany jest do ich bieżącej konserwacji, oraz wykonywania (zlecania osobom posiadającym stosowne uprawnienia) przeglądów technicznych (w tym przede wszystkim okresowych przeglądów technicznych budynków, instalacji elektrycznej, instalacji gazowych, przewodów kominowych i kotła c.o.).
12. Realizację wszelkich czynności związanych z utrzymaniem obiektów będących przedmiotem dzierżawy, o których mowa w ust. 11 Dzierżawca będzie wykonywał na swój koszt.
13. Realizację wszelkich robót budowlanych na terenie przedmiotu dzierżawy (w tym również instalacyjnych i montażowych) nie stanowiących bieżącej konserwacji, a szczególnie polegających na remoncie, modernizacji, budowie, przebudowie, nadbudowie, odbudowie obiektów budowlanych, wymaga każdorazowo pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym, określającego rodzaj i wartość nakładów.
14. Realizacja robót budowlanych o których mowa w ust. 13 będzie realizowana na koszt Dzierżawcy, chyba że strony postanowią inaczej, co zostanie ustalone w odrębnym Porozumieniu. Strony przyjmują, że w braku odmiennego uregulowania w Porozumieniu wszelkie nakłady są ponoszone na koszt Dzierżawcy bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów przez Nadleśnictwo.

§ 5

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy zgodnie z § 1 ust. 7.
2. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wydierżawiającego, po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.

3. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w związku z dzierżawą nieruchomości oraz powstałe w wyniku innych okoliczności np. pożar, osoby trzecie, ewentualne wypadki powstałe na wdzierżawionym terenie itp.

§ 6

1. Wdzierżawiającemu jak i Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy za uprzednim pisemnym 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, licząc na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wdzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - 1) dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu ponad 1 miesiąc;
 - 2) nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z niniejszej umowy;
 - 3) w przypadku konieczności wykorzystania przedmiotu dzierżawy dla potrzeb gospodarki leśnej;
 - 4) przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny Wdzierżawiającemu na skutek wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji.
3. W przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wdzierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wdzierżawiającego.
4. Wdzierżawiający i Dzierżawca zgodnie postanawiają, że w protokole zdawczo-odbiorczym mogą zostać doprecyzowane kwestie związane z przywróceniem przedmiotu dzierżawy do stanu sprzed zawarcia umowy.
5. W każdym przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany oddać przedmiot dzierżawy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem jego prawidłowego użytkowania.
6. Za opóźnienie w zwrotnym przekazaniu przedmiotu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 2-krotnego łącznego czynszu określonego w niniejszej umowie w § 3 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy, za wyjątkiem zawiadomienia o wysokości czynszu określonego w § 3 ust. 5, oraz Porozumienia o którym mowa w § 4 ust. 14, wymagają aneksu w formie pisemnej.
3. W miarę możliwości wszelkie spory będą rozstrzygane polubownie, w innym wypadku spory wynikające z realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla Wdzierżawiającego.

§ 8

Niniejsza umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wykaz załączników:

1. Mapa gospodarcza.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Formularz ofertowy dzierżawcy – kopia.
4. Protokół z przetargu – kopia.
5. Klauzula informacyjna.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA