

WZÓR

UMOWA DZIERŻAWY
NR.....

Zawarta w dniu roku pomiędzy Skarbem Państwa- Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasami Państwowymi **Nadleśnictwem Torzym** z siedzibą w Torzymiu, ul. Wodna 1, zwanym w treści umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM, reprezentowanym przez Nadleśniczego Michała Taszarka

a

firmą..... z siedzibą, zwanym w treści umowy DZIERŻAWCĄ reprezentowanym przez:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy, którym w imieniu Skarbu Państwa jako właściciela, zarządza Wydierżawiający, jest zabudowana nieruchomość - kwatera myśliwska w Drzewcach Kolonii, Jelenie Pole 1, nr inw. 110/663 o powierzchni 877,14m² wraz z gruntem pod budynkiem o powierzchni 0,0622ha położonej na adresie leśnym 14-13-1-02-261-k-00, rodzaj użytku Bz. Grunt pod drogą dojazdową i placem parkingowym z posypki żwirowej o powierzchni 0,2312ha położonej na adresie leśnym 14-13-1-02-261-i-00, rodzaj użytku Bz nr inw. 220/666. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawiera **załącznik nr 1** do umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że na zawarcie umowy otrzymał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze z dniar. zn spr.

§ 2

Czas trwania umowy

1. Strony zawierają niniejszą umowę na czas określony od dnia do dnia roku.
2. Strony są zwolnione od odpowiedzialności za częściowe lub całkowite niewykonanie obowiązków wynikających z umowy, jeśli zostało ono spowodowane „siłą wyższą” (siły przyrody, ob.: powódź, klęski żywiołowe, ob.).

§ 3

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia miesięcznego czynszu netto, który za okres dzierżawy płatny jest w PLN w wysokościzł plus należny podatek VAT w wysokości 23 %. Czynsz został wyliczony w oparciu o sporządzoną jednostronnie przez Wydierżawiającego kalkulację.
2. Czynsz płatny jest co miesiąc w oparciu o faktury wystawione przez Wydierżawiającego do dnia 10-go każdego miesiąca.
3. Czynsz ustala się w wysokości proporcjonalnej do ilości miesięcy kalendarzowych objętych umową, przy czym rozpoczęty miesiąc kalendarzowy uważa się za pełny miesiąc.
4. Należność płatna będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto wydierżawiającego w PKO BP O/Sulęcín 82 1020 2036 0000 0802 0002 0644.
5. Ubezpieczenie nieruchomości ciąży na Wydierżawiającym i stanowić będzie składnik czynszu dzierżawnego.

§ 4

1. Dzierżawca do dnia podpisania umowy zobowiązany jest do wpłacenia na konto Wyzierżawiającego nr..... kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 miesięcznego czynszu, która nie podlega oprocentowaniu i wynosi zł (słownie: netto (bez podatku VAT)).
2. W przypadku popadnięcia przez Dzierżawcę w zadłużenie wobec Wyzierżawiającego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wyzierżawiający zaliczy kaucję na poczet tych należności.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do ww. kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wyzierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wyzierżawiającego umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

§ 5

Wydanie przedmiotu umowy

1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego z udziałem stron umowy. Protokół stanowi integralną część umowy (**załącznik nr 4**).
2. Po zakończeniu umowy Wyzierżawiający przejmie protokólnie przedmiot dzierżawy od dzierżawcy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu umowy i nie wnosi z tego tytułu uwag.

§ 6

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca ma obowiązek dokonania konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawca jest obowiązany używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego nie może czynić w nim zmian sprzecznych z tym przeznaczeniem ani oddawać go osobom trzecim.
3. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na przedmiocie umowy, także na przyszłość.
4. Dzierżawca ma obowiązek utrzymać porządek i estetykę na terenie zieleni mu przekazanym w ramach umowy.

§ 7

Zmiany przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca ponosi koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania kwatery wraz z gruntem oraz bramy wjazdowej (energia elektryczna, ogrzewanie, woda, wywóz nieczystości płynnych, wywóz nieczystości stałych) oraz opłaca podatek od nieruchomości na mocy odrębnych przepisów. Sposób rozliczenia kosztów eksploatacji określa (**załącznik nr 3**) do umowy.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda decyzję administracyjną obciążającą Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający przekaże Dzierżawcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wyzierżawiającego.

W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Dzierżawca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

6. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać wyposażenie (**załącznik nr 2**) w stanie zdatnym do użytku, a powstające braki w tym sprzęcie uzupełnić na bieżąco, na własny koszt w porozumieniu z Wydierżawiającym.
7. Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu zawarte umowy na wywóz nieczystości stałych oraz na utrzymanie obiektu w czystości.
8. Dzierżawca nie ma prawa, bez zgody Wydierżawiającego, do:
 - wycinania drzew i krzewów;
 - poddzierżawiania i przekazywania odpłatnie lub nieodpłatnie przedmiotu umowy innym osobom.

§ 8

Obowiązki Dzierżawcy w zakresie zabezpieczenia przedmiotu umowy

1. Dzierżawca zobowiązany jest do właściwego zabezpieczenia przeciwpożarowego dzierżawionego terenu w sposób uzgodniony z Wydierżawiającym.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania niżej wymienionych przepisów:
 - ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach,
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
 - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne,
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów,
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz innych przepisów, dotyczących usług turystycznych i organizacji wypoczynku,
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

§ 9

Zmiany umowy

Wszelkie zmiany niniejszej umowy powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności, co nie dotyczy zmian czynszu w przypadku wskazanym w § 3 ust. umowy.

§ 10

Wypowiedzenie umowy

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 Wydierżawiający ma prawo do przedterminowego rozwiązania umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - a) jeśli Dzierżawca zalega dłużej niż 2 miesiące z zapłatą całości lub części czynszu, licząc od upływu terminu zapłaty.
 - b) jeśli Dzierżawca nie wykorzystuje przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) jeśli Wydierżawiający stwierdzi, że Dzierżawca dokonał zmian (nakładów), bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. W przypadkach zajścia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w ust. 1 Wydierżawiający przed dokonaniem wypowiedzenia, pisemnie uprzedzi Dzierżawcę o zajściu naruszenia i wyznaczy dodatkowy jednomiesięczny termin liczony od doręczenia pisma, do zapłaty zaległego świadczenia, bądź do przywrócenia stanu sprzed naruszeń. W przypadku dokonania zapłaty bądź przywrócenia stanu poprzedniego sprzed naruszeń, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający nie może wypowiedzieć umowy.
3. W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele reprzywatyzacji, Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Strony mogą umowę rozwiązać w każdym czasie w oparciu o wzajemne porozumienie.

§ 11

Uprawnienia kontrolne Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający oraz uprawnieni pracownicy Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych i Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze, upoważnieni są do kontrolowania sposobu zagospodarowania i użytkowania dzierżawionego terenu oraz przestrzegania warunków umowy, w sposób nieuciążliwy dla prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej.
2. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy, Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemnie swoje uwagi i zalecenia w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu Dzierżawy. Zalecenia wydane przez kontrolujących, jeśli nie są sprzeczne z umową i ustawami, są wiążące dla Dzierżawcy.
3. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag zaleceń w ciągu 14 dni od ich otrzymania.

§ 12

1. W sprawach nienormowanych umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Strony uzgadniają, że spory wynikłe na tle stosowania umowy będzie rozpoznawał Sad Powszechny w Zielonej Górze.

§ 13

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 14

Umowa sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy nr z dnia

Przedmiotem dzierżawy jest pawilon łowiecki w miejscowości Drzewce Kolonia, Jelenie Pole 1, 66-235 Torzym -budynek murowany, podpiwniczony, konstrukcja nośna stalowa, więźba dachowa drewniana, dach kryty blachą aluminiową. Rury spustowe cynkowe, instalacja elektryczna, co. odgromowa, podłogi drewniane, w części płytki lastriko, taras. W zestawieniu wykazano powierzchnię z obmiaru budowlanego, nie powierzchnię użytkową.

Piwnica

1. Kotłownia-01 25,20m²
2. Skład opału-02 40,00m²
3. Piwnica-03 11,73m²
4. Korytarz -010 5,40m²
5. Piwnica-04 20,25m²
6. Pomieszczenie gospodarcze-05 13,05m²
7. Korytarz-06 25,16m²
8. Piwnica-07 10,80m²
9. Piwnica-08 7,56m²
10. Piwnica-09 22,50m²
11. Łącznik-011 3,73m²
12. Pomieszczenie gospodarcze -012 5.21m²

Razem: 190,59m²

Parter

1. Sień-1,1 4,50m²
2. Hall-1,2 33,38m²
3. Sala zebrań-1,3 30,93m²
4. Świetlica-1,4 28,74m²
5. Pomieszczenie komunikacyjne -1,5 15,86m²
6. Klatka schodowa -1,6 11,45m²
7. WC kobiet-1,7 2,77m²
8. WC mężczyzn -1,8 3,00m²
9. Wiata tarasowa-1,9 21,40m²
10. Taras-1,0 27,50m²
11. Pomieszczenie gospodarcze -1,2 14,12m²
12. Pomieszczenie gospodarcze -1,2 22,97m²
13. Kancelaria-1.11 9,07m²
14. Podcień-1.12 5,55m²
15. Sień-1,13 4,42m²
16. Klatka schodowa-1,14 7,12m²
17. Zejście do piwnicy -1,15 3,78m²
18. Korytarz-1,16 8,68m²
19. Pokój dzienny-1,17 21,46m²
20. Kuchnia-1,18 24,20m²
21. Pokój-1,19 14,76m²
22. Łazienka-1,20 9,27m²
23. Pomieszczenie gospodarcze -1.23 3.52m²

Razem 298,45m²

Piętro I

1.	Klatka schodowa -2,1	16,97m ²	
2.	Korytarz -2,2	21,80m ²	
3.	Przedpokój -2,8	3,45m ²	
4.	Pokój (nr-4)-2,9	13,63m ²	
5.	Łazienka-2,10	3,45m ²	
6.	Pokój (nr-3)-2,11	16,55m ²	
7.	Przedpokój -2,12	2,94m ²	
8.	Łazienka -2,13	3,60m ²	
9.	Pokój (nr-2)-2,14	11,76m ²	
10.	Przedpokój -2,15	4,18m ²	
11.	Łazienka-2,16	4,09m ²	
12.	Pokój (nr-1) -2,17	9,43m ²	
13.	Przedpokój -2,18	2,60m ²	
14.	Łazienka -2,19	3,00m ²	
15.	Pomieszczenie gospodarcze -2,20	2,80m ²	
16.	Przedpokój -2,21	2,10m ²	
17.	Pokój (nr-7)-2,22	15,40m ²	
18.	Łazienka -2,23	4,03m ²	
19.	Pokój (nr-6)-2,24	13,26m ²	
20.	Łazienka -2,25	4,14m ²	
21.	Przedpokój -2,26	3,92m ²	
22.	Przedpokój -2,27	4,32m ²	
23.	Łazienka -2,28	4,09m ²	
24.	Pokój (nr - 5) -2.29	13.75m ²	
25.	Klatka schodowa -2,3	9,97m ²	
26.	Przedpokój -2,4	2,26m ²	
27.	Łazienka -2,5	4,62m ²	
28.	Pokój -2,6	13,36m ²	
29.	Pokój -2.7	11.50m ²	
Razem 226,97m²			

Piętro II

1.	Klatka schodowa -3,7	
2.	Korytarz -3,8	
3.	Przedpokój -3,9	
4.	Łazienka -3,10	
5.	Łazienka-3,13	
6.	Pokój (nr-8) -3,16	
7.	Magazyn -3,11	
8.	Pokój (nr-10) -3,14	
9.	Pokój (nr-9)-3,15	
10.	Magazyn-3.17 z	
11.	Klatka schodowa na poddasze -3,1	
12.	Poddasze -3.2/ 3.3/ 3.4/ 3.5/ 3.6	
Razem 178,03m²		

**Załącznik nr 2 do umowy wyposażenie (środki trwałe i pezwdnioty nietrwałe) kwatery myśliwskiej
w Drzewcach Kolonii, Jelenie Pole 1, 66-235 Torzym**

Nr inwent.	Nazwa	Data zakupu	Ilość
110/663	kwatery myśliwska pawilon	31.01.1992	1
220/666	nawierzchnia dróg i placów JP	31.01.1992	1
310/657	kocioł stalowy wodny z pom.ob.	31.01.1992	1
440/W/100	pompa obiegowa do c.o.	19.12.1991	1
440/W/82	pompa obiegowa do c.o.typ32/PT	14.08.1992	1
808/1392	stolik s34 kwadratowy pełny	29.11.2013	1
808/1393	stolik s34 kwadratowy pełny	29.11.2013	1
808/1394	szafa 2-dzw. GRZEŚ	29.11.2013	1
808/1539	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1540	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1541	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1542	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1543	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1544	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/W/102	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/103	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/104	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/110	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/111	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/112	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/113	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/114	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/115	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/116	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/117	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/118	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/41	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/42	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/43	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/44	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/45	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/46	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/47	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/48	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/49	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/50	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/51	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/52	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/53	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/54	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1

808/W/55	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/56	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/57	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/58	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/59	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/60	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/61	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/62	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/63	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/64	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/65	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/66	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/67	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/68	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/69	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/70	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/71	krzesło 591 dąb		31.01.1992	1
808/W/81	Stół "Graff" II		17.12.1991	1
808/W/84	stół 28-69 dąb naturalny		17.12.1991	1
808/W/89	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/90	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/91	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/92	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/93	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/94	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/95	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/96	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
808/W/97	szafa 2drz. "Oliwer"		17.12.1991	1
B40/503	meble segmentowe		31.12.1980	1
B40/498	stolik tv		07.11.1994	1
B40/519	stolik nocny		30.03.1993	6
B40/517	fotel		17.12.1991	4
B40/507	krzesło "Krzysztof"		21.01.1992	12
B40/521	łóżko Oliwer		17.12.1991	17
B40/518	kredens Rustik		17.12.1991	1
B42/1102	Chodnik "WIOSNA"		31.03.2015	5
B42/1103	Chodnik "ROMA"		31.03.2015	21
B42/481	Kołdry z pierza		28.03.1993	18
B42/874	Poduszki pikowane 70x80		04.12.2008	18
B43/1060	Lampa wisząca 3x60W		26.11.2013	1
B43/1061	Lampa wisząca 5x60W		26.11.2013	3
B43/1062	Lampa wisząca 5x60W		26.11.2013	1
B43/488	lampa wisząca		29.03.1993	5
B43/489	kinkiety		29.03.1993	8
B43/490	lampa wisząca		29.03.1993	8

B43/491	lampa wisząca		29.03.1993	11
B43/895	Lamka nocna		12.08.2009	6
B43/896	PLAFON (DĄB)		12.08.2009	10
B49/496	lustro		28.03.1993	3
B49/499	antena ze wzmacniaczem		15.11.1994	1
B49/509	lustro		29.01.1992	7
B49/510	pompa wirowa do c.o.		14.08.1992	2
B49/520	materac Oliwer		17.12.1991	17
B40/831	meble wyposaż. Lokal gościny		06.10.2006	(komplet)1
	trofea myśliwskie	wg. dokumentacji zdjęciowej		

Załącznik nr 3 do umowy dzierżawy nr z dnia

1. Strony ustalają rozliczenie energii elektrycznej wykonywane będzie raz w miesiącu na podstawie wskazań z podliczników (główny licznik – budynek gospodarczy – hydrofor)
Stany początkowe liczników energii elektrycznej:
 - stan licznika głównego energii elektrycznej wynosi: kWh
 - stan licznika budynku gospodarczego wynosi: kWh
 - stan licznika hydroforu wynosi: kWh
2. Rozliczenie wody wykonane będzie raz w miesiącu na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody dla jednego miejsca noclegowego dziennie ($\text{dm}^3/\text{j.o.} - 80,0$), oraz na podstawie kalkulacji kosztów eksploatacyjnych do obliczenia stawki za dostarczenie wody z dniar. – opłata za dostarczenie wody w roku 2024 wynosi 5,44 netto zł/ 1m^3 .