

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI NR.....

zawarta w dniu r. w Szklarskiej Porębie

pomiędzy:

Nadleśnictwem Szklarska Poręba z siedzibą w (58-580) Szklarskiej Porębie przy ulicy Krasińskiego 6,
reprezentowanym przez: Pana Jakuba Tomzę – Nadleśniczego Nadleśnictwa Szklarska Poręba
zwanym w treści umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a

.....
z siedzibą w, NIP REGON
zwanym w treści umowy **DZIERŻAWCĄ**,

§ 1

1. Wyzdierżawiający oświadcza, że posiada w zarządzie nieruchomość Skarbu Państwa opisaną w poniższej tabeli. Lokalizację nieruchomości oznaczono na mapie będącej załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

L.p.	Obręb leśny	Leśnictwo	Gmina	Działka	Kategoria użytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia udostępnienia [ha]
		Oddział		Obręb ewidencyjny			
1.	Szklarska Poręba	03 Orle	Szklarska Poręba	504	Bi	0,82	0,58
		252-d-00		0008			

Do dzierżawy wyznacza się nieruchomość o planowanej do udostępnienia powierzchni 0,58 ha, zapisanej w KW nr JG1J/00050440/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, zabudowaną budynkiem dawnej Leśniczówki „Orle”, o powierzchni użytkowej 335,30 m² oraz o powierzchni zabudowy 229 m², uzbrojoną w energię elektryczną, wodociąg grawitacyjny oraz kanalizację – szambo bezodpływowe, o nr inwentarzowym 110/4/96, wraz z budynkiem gospodarczym o numerze inwentarzowym 108/329/96.

2. Na dzierżawę wyżej wymienionej nieruchomości została wydana zgoda Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu pismem Zn. spr.: z dniar.

§ 2

1. Wyzdierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość o której mowa § 1 ust.1 z przeznaczeniem jako obiekt o charakterze turystyczno – wypoczynkowym (gastronomia z pokojami gościnnymi) oraz nieruchomość gruntową służącą turystyce.
2. W związku z wydzierżawieniem nieruchomości określonej w § 1 ust. 1 Wyzdierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do umożliwienia korzystania z leśnej drogi dojazdowej do nieruchomości o przebiegu określonym w załączniku nr 2. Prawo korzystania z drogi dojazdowej, poprzez dopuszczenie ruchu pojazdami silnikowymi, dotyczy wyłącznie

Dzierżawcy, pracowników Dzierżawcy oraz podmiotów obsługujących nieruchomość, w tym dostawców. Ruch pojazdów silnikowych innych osób, w tym w szczególności turystów i pozostałych osób niewymienionych w art 29 ustawy o lasach jest niedozwolony.

3. W okresie od 30.11 do 30.04 każdego kolejnego roku prawo korzystania z drogi dojazdowej w zakresie ruchu pojazdami silnikowymi będzie realizowane wyłącznie przy pomocy skuterów śnieżnych/ratraków - innych pojazdów, które nie wpływają na stan przygotowanych śladów do narciarstwa biegowego. Powyższe ograniczenie nie obowiązuje w przypadku braku pokrywy śnieżnej.
4. Dzierżawca w terminie 10 dni od daty podpisania umowy prześle do siedziby Nadleśnictwa pismem listę pojazdów wraz z nr rejestracyjnymi i marką pojazdu, celem wydania identyfikatorów na wjazd do lasu, a tym samym nadania uprawnień do korzystania z drogi dojazdowej do przedmiotu dzierżawy.

§ 3

1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania na okres 30 lat, tj. do roku.

§ 4

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpir. na podstawie protokołu przekazania obiektu i protokołu przekazania terenu. Protokoły te stanowią odpowiednio załączniki nr 4 oraz 5.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy, jego stan faktyczny i prawny są mu znane i nie wnosi żadnych roszczeń z tytułu wad fizycznych i wad prawnych Przedmiotu Umowy, istniejących w dniu zawarcia niniejszej Umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości.
3. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy dokonał analizy rynku, w tym ocenił atrakcyjność Przedmiotu Umowy, możliwość osiągania przychodów odpowiednich do pokrycia kosztów swojej działalności, w tym kosztów związanych z realizacją Umowy.
4. Wyzierżawiający oświadcza, że nie podejmuje wobec Dzierżawcy żadnych zobowiązań co do uzyskiwanych zysków z prowadzonej działalności i tym samym nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za ewentualne straty albo mniejsze zyski od przewidzianych przez Dzierżawcę, uzyskiwane w związku z zawartą Umową.
5. Po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie do 14 dni od dnia zakończenia dzierżawy) zwrócić przedmiot umowy Wyzierżawiającemu, w stanie niepogorszonym. Przekazanie obiektu i gruntu Wyzierżawiającemu potwierdzone zostanie protokołami nr 4 oraz 5.
6. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 5, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości podwójnej stawki czynszu określonego w § 7 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zrealizowania na terenie Przedmiotu Umowy prac określonych w załączniku nr 3, zwanych w dalszej części Umowy „Inwestycją”.
2. Inwestycja rozpocznie się z dniemi zakończy w terminie 5 lat
3. Inwestycja będzie podzielona na następujące podstawowe etapy z terminem ich realizacji (harmonogram wykonania poszczególnych etapów), zgodnie ze szczegółowym zakresem prac, na podstawie kosztorysu inwestorskiego – cel i zakres opracowania, stanowiącego załącznik nr 3.

Podstawowe etapy prac:

a. prace przygotowawcze :

- wykonanie dokumentacji projektowej inwestycji oraz uzyskanie niezbędnych zgód i pozwoleń (w tym pozwolenia na budowę);
- prace rozbiórkowe wewnętrzne i zewnętrzne.

Termin realizacji : do 18 miesięcy do dnia zawarcia niniejszej umowy.

b. Roboty budowlane:

- wykonanie biologicznej oczyszczalni ścieków i przebudowa wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- wymiana przyłącza i przebudowa instalacji wodociągowej;
- wymiana przyłącza i instalacji elektrycznej;
- budowa ogrzewania - instalacji gazowej wraz ze zbiornikami podziemnymi;
- wykonanie izolacji pionowej i poziomej budynków;
- wykonanie wentylacji mechanicznej obiektu;
- remont dachu budynku stacji turystycznej Orle i budynku gospodarczego;
- remont elewacji budynku stacji turystycznej Orle i budynku gospodarczego;
- częściowa wymiana stropu drewnianego;
- przemurowanie kominów;
- wymiana stolarki zewnętrznej budynku stacji turystycznej Orle i budynku gospodarczego (wymiana okien, drzwi);
- wykonanie schodów zewnętrznych.

Termin realizacji : do 48 miesięcy do dnia zawarcia niniejszej umowy.

c. prace wykończeniowe

- remont poddasza, podłóg i sufitów;
- roboty tynkarskie;
- roboty malarskie;
- remont schodów drewnianych, balustrad, podestów;
- wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych;
- tzw. biały montaż.

Termin realizacji : do 60 miesięcy do dnia zawarcia niniejszej umowy.

- Przez zakończenie realizacji Inwestycji, o której mowa w ust. 1, rozumie się przystąpienie do użytkowania
- Dzierżawca uzyskuje prawo do dysponowania Przedmiotem Umowy na cele budowlane w rozumieniu art. 3 ust. 11 PrBud oraz tytuł prawny do korzystania z Przedmiotu Umowy w rozumieniu art. 7 ust. 3 ustawy z 10.4.1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.).
- Dzierżawca może ubiegać się w imieniu własnym w szczególności o:
 - uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę na Przedmiocie Umowy;
 - uzyskanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz umowy o sprzedaż energii elektrycznej;
 - uzyskanie innych pozwoleń, uzgodnień i opinii związanych z Inwestycją na Przedmiocie Umowy, niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę na Przedmiocie Umowy, o którym mowa w ust. 1.

7. Dzierżawca uzyskuje prawo do dokonywania na własny koszt wszelkich niezbędnych badań, testów i pomiarów na Przedmiocie Umowy, w szczególności:
 - a. badań na obecność skażeń i zanieczyszczeń;
 - b. badań geologicznych i hydrogeologicznych;
 - c. pomiarów geodezyjnych;
 - d. oględzin i testów przyłączy infrastruktury technicznej.
8. Dzierżawca na każdym etapie prowadzonych prac informuje Wydierżawiającego o realizacji prac prowadzonych zgodnie z harmonogramem.

§ 6

1. Inwestycja, o której mowa w § 5, jest ponoszona na koszt Dzierżawcy, w tym opracowanie dokumentacji, uzgodnień, realizacja Inwestycji.
2. Wydierżawiający zatrzymuje poniesione przez Dzierżawcę nakłady stanowiące ulepszenia związane z wykonaniem Inwestycji bez obowiązku zwrotu ich wartości.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości..... zł netto miesięcznie (słownie:.....netto) wraz z należnym podatkiem VAT za każdy miesiąc obowiązywania umowy.
2. Podatek VAT, o którym mowa w ust. 1, naliczany będzie w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz płatny jest w okresach miesięcznych na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr 15 1090 1984 0000 0005 2600 0302 lub w kasie Nadleśnictwie Szklarska Poręba, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
4. Czynsz podlega waloryzacji od 1 stycznia każdego następnego roku o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Zmiana ta nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
5. Strony dopuszczają możliwość zmiany wysokości stawek czynszu w przypadku zmian kalkulacyjnych Wydierżawiającego, jednakże nie częściej niż raz w roku. W tym przypadku zmieniona stawka czynszu obowiązywać będzie strony od pierwszego dnia miesiąca po zgłoszeniu przez Wydierżawiającego.

§ 8

1. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty dostawy do przedmiotu dzierżawy: wody i odprowadzania ścieków, gazu, energii elektrycznej i innych mediów, wywozu nieczystości stałych – na podstawie umów zawartych bezpośrednio z dostawcami tych mediów i usługodawcami. Kopie podpisanych umów należy przedłożyć w siedzibie Nadleśnictwa Szklarska Poręba najpóźniej w trzecim dniu od daty podpisania umowy dzierżawy.
2. Wszelkie uzgodnienia z instytucjami zewnętrznymi (np. Sanepid, PSP, PIP itp.), dotyczące przedmiotu dzierżawy, a związane z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej spoczywają na Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest przekazywać na bieżąco wszelką dokumentację dotyczącą w/w uzgodnień.
3. Wydierżawiający informuje, że dokonuje ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy w zakresie szkód budynków od ognia i innych żywiołów oraz od uszkodzeń i szkód elektrycznych.
4. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, a ubezpieczenie przedmiotu w pozostałym zakresie dzierżawy pozostawione jest do jego uznania.

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM
RADCA PRAWNY
Wojciech Cwiągala

5. Dzierżawca ma obowiązek chronienia i zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy własnym staraniem i na własny koszt.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
- a. używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności ustaw: o ochronie gruntów rolnych i leśnych, o lasach, o ochronie przyrody, prawo wodne, prawo budowlane, o ochronie przeciwpożarowej;
 - b. ponoszenia, oprócz czynszu, wszelkich obciążeń publiczno – prawnych, związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem;
 - c. informowania Wydierżawiającego o zmianie adresu pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysyłaną pocztą poleconą pod adres znany Wydierżawiającemu w chwili zawarcia umowy;
 - d. utrzymania czystości na dzierżawionym gruncie oraz bezpośrednio w jego otoczeniu;
 - e. utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy;
 - f. dokonania nakładów rzeczowo - finansowych (Inwestycji), wymienionych w § 5, stanowiących załącznik nr 3;
 - g. zgłoszenia planowanych prac naprawczo - remontowych z dwutygodniowym wyprzedzeniem wraz z ich opisem ich zakresu;
2. Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia postanowień określonych w § 9 ust. 1 pkt. a-g, a także pozostałych istotnych warunków umowy, w tym w szczególności pozostawania w zwłoce przez okres jednego (1) miesiąca w realizowaniu inwestycji.

§ 10

1. Wszelkie, inne niż wymienione w § 5 i § 11 umowy, nakłady na przedmiot dzierżawy mogą być dokonywane przez Dzierżawcę wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Brak zgody uniemożliwia wnoszenie przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń z tytułu poniesionych nakładów. Rozliczenie nakładów poniesionych za zgodą Wydierżawiającego nastąpi według przepisów Kodeksu Cywilnego.
2. Nakłady dokonane przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego przypadają po wygaśnięciu umowy Wydierżawiającemu, bez obowiązku zwrotu ich wartości.
3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może czynić w przedmiocie dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy. Wszelkie zmiany dotyczące sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na przedmiot dzierżawy i dokonania jego oględzin w obecności Dzierżawcy lub osoby upoważnionej przez Dzierżawcę w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
5. W razie stwierdzenia naruszenia obowiązujących przepisów prawa Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemne uwagi w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca winien złożyć na piśmie wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag – w ciągu 7 dni od dnia ich otrzymania.

6. W przypadku stwierdzenia naruszeń obowiązujących przepisów prawa, Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 11

1. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek utrzymania przedmiotu umowy w należytym stanie poprzez dokonywanie bieżącej konserwacji oraz prac naprawczo - remontowych na jego koszt, pod rygorem rozwiązywania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 12

1. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 13

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, którego bieg rozpoczyna się z ostatnim dniem miesiąca, w którym wypowiedzenie zostało doręczone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zrzekają się uprawnienia do wypowiedzenia umowy przez okres pierwszych 10 lat obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Strony mogą za porozumieniem: rozwiązać umowę w każdym czasie lub skrócić okres wypowiedzenia.
4. W przypadku uzyskania zgody na sprzedaż nieruchomości oraz gdy nieruchomość stanie się niezbędna Wyzierżawiającemu na skutek wejścia w życie przepisów o restryktacji, Wyzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, którego bieg rozpoczyna się z ostatnim dniem miesiąca, w którym wypowiedzenie zostało doręczone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wyzierżawiającego z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca wpłaca przed podpisaniem umowy kaucję w wysokości miesięcznej stawki czynszu zł (słownie:..... netto), co Wyzierżawiający niniejszym potwierdza.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
3. Dzierżawca wyraża zgodę na zaliczenie jej na poczet należności z tytułu:
 - a) wydatków poniesionych przez Wyzierżawiającego, zaistniałych w związku z koniecznością przywrócenia terenu do stanu poprzedzającego zawarcie niniejszej umowy;
 - b) bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy – w przypadku, gdy nie zostanie on zwrócony Wyzierżawiającemu w terminie określonym w § 4 ust. 5;
 - c) wymagalnych należności czynszowych wraz z odsetkami.

§ 15

1. Jeżeli Dzierżawca pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. W takim przypadku nie jest konieczne dodatkowe uprzedzenie o zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 16

1. Spory związane z wykonywaniem niniejszej umowy strony będą rozstrzygały polubownie, a w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego właściwym będzie odpowiedni rzeczowo Sąd w Jeleniej Górze.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

1. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody spowodowane na wynajmowanym gruncie.

§ 18

1. Strony ustalają, że wszelka korespondencja dotycząca niniejszej umowy kierowana będzie pod następujące adresy :
 - a) do Wyzdierżawiającego: ul. Krasińskiego 6, 58-580 Szklarska Poręba,
e-mail:szklarska@wroclaw.lasy.gov.pl
 - b) do Dzierżawcy: ul.,
e-mail:.....
2. Strony zobowiązane są do wzajemnego powiadamiania o zmianach adresów.
3. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w ust. 2 lub nie podejmowania korespondencji wysyłanej pod wskazany adres, korespondencję wysłaną uznaje się za doręczoną.

§ 19

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. Administratorem danych ujawnionych w niniejszej umowie przez Dzierżawcę jest Nadleśnictwo Szklarska Poręba z siedzibą: ul. Krasińskiego 6, 58-580 Szklarska Poręba. Przetwarzania danych osobowych następuje jedynie w celu realizacji umowy. Pełna treść informacji o przetwarzaniu danych osobowych znajduje się w siedzibie Administratora oraz na stronie internetowej: <http://www.szklarska.wroclaw.lasy.gov.pl/obowiazek-informacyjny>. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z pełną treścią klauzuli informacyjnej.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Załączniki:

1. Mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy.
2. Mapa z przebiegiem drogi dojazdowej do przedmiotu dzierżawy.
3. Kosztorys inwestorski Inwestycji.
4. Protokół przekazania obiektu.
5. Protokołu przekazania terenu.

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM
RADCA PRAWNY
Wojciech Cwiakała

