

Umowa dzierżawy nr SU.2217.1.35.2023

zawarta roku pomiędzy:

1. Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Iława z siedzibą w Smolniki 30, 14-200 Iława, NIP 744-000-51-81, w imieniu którego działa nadleśniczy Hubert Krasula, dalej „**Wydzierżawiający**”

a

2. NIP
....., zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

§ 1

1. **Wydzierżawiający** jest właścicielem nieruchomości położonej w województwie warmińsko-mazurskim, powiat Ostródzki, gmina Ostróda, obręb Samborowo, obejmującej działki ewidencyjne o numerach: 3218/2, o łącznej powierzchni 4,7282 ha (47 282 m²), dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr EL1O/00040169/7.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że nieruchomość, określona w zapisie ust. 1, nie jest obciążona prawami na rzecz osób trzecich, a także nie jest przedmiotem egzekucji.
3. Dysponując zgodą Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie z 27 lutego 2023 roku, znak sprawy ZS.2217.1.34.2023, **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** nieruchomość celem prowadzenia działalności gospodarczej, a **Dzierżawca** zobowiązuje się płacić czynsz i wypełniać inne obowiązki wynikające z zawartej umowy.
4. Przedmiot umowy oznaczono na kopii mapy gospodarczej, stanowiącej załącznik nr 1 do umowy.
5. Umowę dzierżawy zawarto w wyniku przetargu nieograniczonego rozstrzygniętego roku, w którym ustalono wysokość rocznego czynszu dzierżawnego za 1 m² gruntu.
6. **Wydzierżawiający** wyda **Dzierżawcy** przedmiot umowy w terminie 7 dni, licząc od dnia zawarcia umowy i przedłożenia ważnej polisy OC. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym strony opiszą stan przedmiotu dzierżawy. Protokół zdawczo – odbiorczy będzie stanowił załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

Przedmiotem umowy dzierżawy jest, stanowiący własność **Wydzierżawiającego**, grunt o pow. 4,7282 ha, będący częścią działki nr 3218/2, KW EL10/00040169/7, użytek Ba (adres leśny: wydzielenie 07-07-3-14-218A-c-00, rodzaj pow. T PRZEM, pow. 0,0333 ha; 07-07-3-14-218A-f-00, rodzaj pow. T PRZEM, pow. 0,8292 ha), użytek Bp (adres leśny: wydzielenie 07-07-3-14-218A-d-00, rodzaj pow. PLAC, pow. 2,9319 ha; 07-07-3-14-218A-g-00, rodzaj pow. PLAC, pow. 0,9338 ha), na którym znajdują się naniesienia, będące własnością **Wydzierżawiającego**:

- budynek biurowy - kantorek składu o nr inwentarzowym 109/446, stan techniczny średni, pow. użytkowa 71,82 m², trwale związany z gruntem,
- dwa budynki garażowe o nr inwentarzowym 102/475, stan techniczny średni, pow. użytkowa 81,43 m², trwale związane z gruntem.

§ 3

1. Strony ustalają, że **Dzierżawca** będzie płacił czynsz **roczny** w wysokości zł (słownie: złotych 00/100) plus podatek VAT w terminie do 30 września każdego roku na podstawie faktury VAT.
2. Za nieterminowe wnoszenie czynszu **Wydzierżawiający** będzie żądać odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Od pierwszego stycznia 2024 roku czynsz będzie waloryzowany raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku danego roku przez Prezesa GUS wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Waloryzacji nie dokonuje się, jeżeli wskaźnik, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie miał wartość ujemną albo równą 0. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga zmiany umowy.
4. Za niepełny miesiąc dzierżawy **Dzierżawca** zapłaci czynsz w wysokości proporcjonalnej liczby dni dzierżawy do liczby dni pozostałych do końca miesiąca.

§ 4

1. **Dzierżawca** jest zobowiązany do regulowania należności z tytułu korzystania z instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej oraz do regulowania zobowiązań ustawowych związanych z przedmiotem umowy, obowiązujących w momencie podpisania umowy, jak i powstałych w trakcie jej trwania. Należności należy regulować w terminach wskazanych w tytułach wystawianych przez właściwe podmioty.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest regulować podatek od nieruchomości na rzecz właściwej gminy.

§ 5

1. Zabronione jest dysponowanie przez **Dzierżawcę** nieruchomością na cele budowlane i dokonywanie jakichkolwiek naniesień bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest do dokonywania wszelkich napraw oraz remontów związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
3. Wnoszenie dodatkowych naniesień oraz dokonywanie nakładów w celu ulepszenia obiektów już istniejących, dopuszczalne będzie wyłącznie za pisemną zgodą **Wydzierżawiającego**, pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy.
4. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy lub oddawać go do bezpłatnego korzystania, pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy.
5. **Dzierżawca** jest zobowiązany do przestrzegania przepisów ochrony przyrody i środowiska, przepisów przeciwpożarowych i BHP, a także utrzymania porządku i czystości na dzierżawionym terenie oraz zobowiązany jest zapewnić, aby związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy nie były zanieczyszczone grunty przylegające.
6. **Wydzierżawiający** nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody w mieniu oraz szkody na osobach powstałe w obrębie przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności za szkody powstałe wskutek wiatrołomów, śniegołomów, wywrotów i pożarów leśnych

7. **Dzierżawca** jest zobowiązany do posiadania ważnej polisy OC przez cały okres trwania umowy na kwotę minimum 100 tys. zł. Kopię polisy **Dzierżawca** jest zobowiązany przedkładać corocznie **Wydzierżawiającemu**.

§ 6

1. Strony zawierają umowę na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym wypowiedzenie może nastąpić dopiero po upływie 5 lat, licząc od daty zawarcia umowy. Wypowiedzenie winno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
3. **Wydzierżawiający** ma prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy w przypadkach określonych w powyższych zapisach umowy oraz w przypadku zwłoki **Dzierżawcy** z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, przy czym w tym wypadku **Wydzierżawiający** nie musi udzielać **Dzierżawcy** dodatkowego terminu na zapłatę. Wypowiedzenie winno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu na dzień podpisania umowy.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest w razie wypowiedzenia umowy dzierżawy przez którąkolwiek ze stron, zgodnie z zapisem ust. 2, na własny koszt usunąć wszystkie dokonane przez siebie naniesienia nietrwale związane z gruntem i wydać przedmiot umowy **Wydzierżawiającemu**. **Wydzierżawiający** nie będzie ponosił kosztów dokonanych naniesień i ulepszeń, których nie można odłączyć od przedmiotu dzierżawy bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. **Dzierżawca** zobowiązany jest usunąć nietrwale związane z gruntem naniesienia i ulepszenia do zakończenia okresu wypowiedzenia, o którym mowa w zapisie ust. 2, i wydać uprzątnięty teren. W przypadku natychmiastowego wypowiedzenia, o którym mowa w zapisie ust. 3, **Dzierżawca** zobowiązany jest w terminie 14 dni, licząc od otrzymania oświadczenia o natychmiastowym wypowiedzeniu, do ich usunięcia i wydania przedmiotu dzierżawy.
6. W przypadku naruszenia obowiązków **Dzierżawcy**, wynikających z zapisu ust. 5, zapłaci on **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości odpowiadającej kosztom

poniesionym przez **Wydzierżawiającego** w celu usunięcia nietrwale związanych z gruntem naniesień i ulepszeń.

7. **Wydzierżawiający** może zdecydować o pozostawieniu niektórych naniesień i ulepszeń dokonanych przez **Dzierżawcę** za jego uprzednią pisemną zgodą.
8. **Dzierżawca** nie może po zakończeniu obowiązywania umowy, jak i podczas jej trwania, domagać się zwrotu ewentualnych nakładów.

§ 7

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach, które nie zostały uregulowane w umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikłe na tle umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby **Wydzierżawiającego**.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

za Wydierżawiającego -

za Dzierżawcę -