

Umowa dzierżawy/ najmu.

Umowa Dzierżawy

zawarta w dniu r. pomiędzy:

- a) **Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Baligród**, ul. Bieszczadzka 15, 38-606 Baligród;
688-004-21-39, nr REGON: 370014478
reprezentowanym przez Nadleśniczego mgr inż. Wojciecha Głuszko - zwanym
w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**

a

- b)
.....
Zwaną/ym w dalszej części **Dzierżawcą** .

§ 1.

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, że nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 87/1 położona w miejscowości Łopienka, o pow. 37,0451 ha, ma urządzoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym w Lesku nr KS1E/00031081/4 jest własnością Skarbu Państwa i pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Baligród.
2. **Wydzierżawiający** oświadcza, że posiada zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie z dnia 16.09.2021 r., znak sprawy ZS.2217.171.2021 na wydzierżawienie części nieruchomości opisanej w ust 1.
3. **Wydzierżawiający** oddaje w dzierżawę część nieruchomości opisanej w ust 1, o łącznej powierzchni ha, zgodnie z zestawieniem uwidocznionym w poniższej tabeli:

Lp.	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Działka ewidencyjna	Rodzaj Użytku	Powierzchnia [ha]
1.	Leski	Cisna	Łopienka	87/1	Ls	ha

z przeznaczeniem na cele na cele prowadzenia działalności handlowo-usługowej z możliwością posadowienia nietrwale związanych z gruntem obiektów, Położenie i przebieg granic dzierżawionej nieruchomości zaznaczone są kolorem czerwonym na mapie gosp. ewid., która stanowi załącznik nr **1** do umowy.

4. Wyszczególnienie szczegółowe oraz stan poszczególnych składników dzierżawy opisuje protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr **2** do umowy.

§ 2.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie wpłacał:

- a) do Urzędu Gminy Cisna należne podatki w terminie i wysokości określonej przez w/w urząd,
- b) czynsz roczny netto, którego wysokość została określona w drodze przetargu przeprowadzonego w dniuw terminie 14 dni od daty wystawienia faktury wg stawek jak niżej:

- dzierżawa gruntu

-..... zł netto rocznie

- 2. Czynsz dzierżawny za pierwszy rok dzierżawy zostanie obliczony proporcjonalnie licząc od dnia przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo- odbiorczym.
- 3. Do czynszu netto zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 4. Brak zapłaty w terminie określonym fakturą powoduje naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie lub odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, jeżeli Dzierżawca jest podmiotem, do którego stosuje się przepisy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
- 5. Wysokość czynszu ulegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Monitorze Polskim jako komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisu art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1631). W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie miał wartość ujemną, czynsz dzierżawy na dany rok pozostanie na poziomie z roku poprzedniego. W przypadku, gdy ww. wskaźnik przestanie być publikowany, wówczas do waloryzacji stawki czynszu zostanie przyjęty wskaźnik publikowany w jego miejsce. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 r.
- 6. Poza przypadkami określonymi w ust. 5 **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadkach uzasadnionych gospodarczo. W takich sytuacjach obowiązująca stawka czynszu może zostać wypowiedziana na podstawie jednostronnego oświadczenia Wydzierżawiającego. Termin wypowiedzenia wynosi trzy miesiące, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 3.

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych z tytułu zawarcia niniejszej umowy oraz użytkowania dzierżawionej nieruchomości wg obowiązujących przepisów .

§ 4.

- 1. **Dzierżawca** przejmuje na siebie kontakty z instytucjami nadzorującymi i kontrolującymi działalność gospodarczą oraz przyjmuje do realizacji wyniki z nich ustalenia.
- 2. **Dzierżawca** nie ma prawa bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego przekazać w całości lub w części swych uprawnień Wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich ani zmieniać pierwotnego przeznaczenia dzierżawy.

3. Dzierżawca w szczególności nie ma prawa bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego udostępniać przedmiot dzierżawy pod jakimkolwiek tytułem prawnym lub faktycznym na rzecz osób trzecich.

§ 5.

Całe ryzyko związane z prowadzoną działalnością na przedmiocie dzierżawy i wszelkie wypadki losowe mogące wpływać negatywnie na przedmiot dzierżawy obciążają wyłącznie **Dzierżawcę**, który z tego tytułu nie będzie rościć pretensji do **Wydierżawiającego**.

§ 6.

Wykonywanie wszelkich prac adaptacyjnych i budowlanych wymaga uzyskania każdorazowo pisemnej, w formie aneksu do niniejszej umowy, zgody **Wydierżawiającego** pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy.

§ 7.

Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania czystości na całej powierzchni dzierżawionej nieruchomości w szczególności poprzez:

- 1) usuwanie odpadów z dzierżawionej nieruchomości,
- 2) wyposażenie dzierżawionej nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów w miejscach na ten cel przeznaczonych.

§ 8.

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie umowy oraz obowiązany jest przywrócić go do stanu poprzedniego.

§ 9

1. Po zakończeniu dzierżawy **Dzierżawca** obowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym protokołem zdawczo – odbiorczym.
2. Przed wydaniem nieruchomości Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt usunie z przedmiotu dzierżawy wszelkie znajdujące się tam przedmioty.

§ 10.

1. Umowa zostaje zawarta od dnia na czas nieokreślony.
2. Umowa może być wypowiedziana na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego lub rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
3. Umowa może być rozwiązana przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania w przypadku, gdy:
 - a) **Dzierżawca** dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub świadczeń dodatkowych wymienionych w § 2 za dwa okresy płatności, lub
 - b) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, lub

- c) działalność **Dzierżawcy** narusza obowiązujące przepisy prawa, zakłóca spokój i porządek publiczny lub rażąco narusza zasady współżycia społecznego.

§ 11.

Ewentualne zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu przyjętego przez obydwie strony z wyjątkiem przewidzianym w § 2 pkt. 5 umowy, pod rygorem nieważności.

§ 12.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz postanowienia innych obowiązujących w tym przedmiocie przepisów prawa.
2. Rozstrzyganie ewentualnych sporów powstałych na tle niniejszej umowy należy do sądu właściwego według siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 13.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 14.

Dzierżawca oświadcza, że przed podpisaniem umowy została mu udostępniona klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych przez Nadleśnictwo Baligród.

Załącznik nr **1** do umowy- mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy
Załącznik nr **2** do umowy- wzór protokołu zdawczo odbiorczego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY :

DZIERŻAWCA :

Załącznik nr 1 do umowy- mapa z lokalizacją przedmiotu dzierżawy



Załącznik nr 2 do umowy- wzór protokołu zdawczo odbiorczego.

Baligród, dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

wzór

Sporządzany między przedstawicielami stron tj.

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Baligród ul. Bieszczadzka 15, 38-606 Baligród;

reprezentowanym przez:

Zwanym dalej Przekazującym/Przyjmującym

a

.....

Zwaną/ym dalej Przekazującym/Przyjmującym

Przekazanie dotyczy gruntów wyszczególnionych w §..... umowy nr z dnia

Przyjmujący oświadcza, że miejsce położenia, granice i powierzchnia udostępnianego gruntu oraz jego stan gospodarczy zna dokładnie i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Przekazującego.

Uwagi dotyczące wydania/zwrotu nieruchomości

.....

Data wydania / zwrotu.....

Przekazujący

Przyjmujący

.....

.....