

Umowa dzierżawy nr S.2217.....2017
zawarta w dniu2018r. w Zgierzu pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Grotniki, 95-100 Zgierz ul. Ogrodnicza 6/8, NIP 732-00-16-466, REGON 470022842, reprezentowanym przez: Nadleśniczego Nadleśnictwa Grotniki mgr inż. Józefa Lipińskiego zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

....., NIP REGON, z/s w
....., reprezentowanym przez, zam. w
....., zwanym dalej „**Dzierżawcą**” z drugiej strony,
zwanymi w treści Umowy łącznie „**Stronami**”

§ 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą, pozostającej w zasobach Lasów Państwowych, zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa położonej na terenie gminy Ozorków, obręb Sokolniki Las, działka nr 71, (I-ctwo Sokolniki, obręb leśny Grotniki, adres leśny 06-24-1-07-45-I-00), w miejscowości Sokolniki Las, ul. Reja 31 i na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1/art. 34 pkt.1 ww. ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach reprezentuje Skarb Państwa, jako właściciela nieruchomości.
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę, część działki o pow. 5900 m² oraz budynki:
 - 1) mieszkalny o nr inw. 110/40 i powierzchni użytkowej 90,79 m²,
 - 2) gospodarczy o nr inw. 108/151 i powierzchni użytkowej 50,10 m²,
 - 3) gospodarczy o nr inw. 108/149 i powierzchni użytkowej 78,30 m²,
 - 4) gospodarczy o nr inw. 108/100 i powierzchni użytkowej 56,65 m²,położone na działce, o której mowa w ust. 1.
3. Szczegółowy opis w/w budynków znajduje się w protokole przekazania z dn.2018r..
4. Przedmiot dzierżawy zostaje przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia2018 r., stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, w którym określono jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
5. Datę określoną w protokole zdawczo - odbiorczym uznaje się za datę przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 4 stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
6. Dzierżawca oświadcza, że stan zabudowań jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.

7. Dzierżawca oświadcza, że w ciągu 120 dni od podpisania niniejszej umowy, tj. do dn., dokona niezbędnych do korzystania z budynków wchodzących w skład przedmiotu umowy, napraw tzn.:
- a) Budynek nr inw. 110/40:
 - Naprawa pokrycia dachowego w miejscach przecieków,
 - Naprawa elementów odwodnienia dachu,
 - b) Budynek nr inw. 108/151:
 - Naprawa pokrycia dachowego w miejscach przecieków,
 - Wzmocnienie drewnianej konstrukcji nośnej dachu,
 - Naprawa pęknięć ścian konstrukcyjnych,
 - Naprawa pękniętego nadproża,
 - c) Budynek nr inw. 108/149:
 - Naprawa pokrycia dachowego w miejscach przecieków,
 - Naprawa słupów drewnianych
- Wszelkich napraw należy dokonać zgodnie ze sztuką budowlaną.
8. Dzierżawca dokona napraw, o których mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu na własny koszt i własnym staraniem. Wyzierżawiający nie będzie Dzierżawcy zwracać kosztów poniesionych na wykonane naprawy, a Dzierżawca nie będzie z tego tytułu rościł pretensji.
9. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu oznaczona jest na fragmencie mapy numerycznej (szkic wydzielenia), stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
10. Dojazd do nieruchomości zapewnia droga publiczna oznaczona na załączniku nr 2.

§ 2.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca od dnia będzie uiszczać na rzecz Wyzierżawiającego miesięczny czynsz w łącznej kwocie zł (słownie złotych:/100) netto, powiększony o wysokość podatku VAT (23%) tj. zł brutto, zwany dalej czynszem:
 - a) wysokość czynszu za grunt wynosi zł netto,
 - b) wysokość czynszu za budynki wynosi zł netto.
2. Faktura będzie przesyłana na adres
3. Tytułem zabezpieczenia zapłaty zaległego czynszu Dzierżawca wpłaci na konto Wyzierżawiającego, przed podpisaniem umowy kaucję w wysokości dwukrotnej wartości czynszu dzierżawnego brutto. Wpłacona kaucja nie będzie waloryzowana oraz nie będą od niej naliczane odsetki. Niewykorzystana przez Wyzierżawiającego kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w ciągu 30 dni od rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy.

4. Wszelkie podatki, opłaty oraz ciężary publiczno-prawne z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości, ponosi Dzierżawca. Płatnikiem ubezpieczenia od ognia budynków jest Wydierżawiający.
5. Czynnysz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z przedmiotu dzierżawy, o których mowa w § 3.
6. Czynnysz i opłaty dodatkowe, o jakich mowa w § 3 niniejszej umowy, Dzierżawca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr BGŻ S.A. Łódź 15 2030 0045 1110 0000 0019 9170.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie czynnyszu i opłat dodatkowych Dzierżawca ma obowiązek doliczania do czynnyszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
8. Płatności dokonywane przez Dzierżawcę będą rozliczane w następującej kolejności: odsetki, czynnysz, pozostałe opłaty.
9. Czynnysz, o którym mowa w § 2 ust. 1 będzie waloryzowany na początku każdego następnego roku kalendarzowego wg wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS, w stosunku do roku poprzedniego. Waloryzacja wysokości czynnyszu jedynie o wskaźnik inflacyjny/deflacyjny publikowany w formie komunikatu Prezesa GUS w Monitorze Polskim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynnyszu, w przypadku zmiany warunków ekonomicznych stanowiących podstawę wyliczenia czynnyszu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 3.

§ 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczyć opłaty, o których mowa wyżej w terminie do 30 dni od dnia wezwania do ich zapłaty, chyba, że Wydierżawiający ustali krótszy termin płatności.

§ 4.

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy na cele prowadzenia działalności gospodarczej z możliwością podnajmu.
2. Przekazywanie praw wynikających z umowy na rzecz osób trzecich wymaga pisemnej zgody wydierżawiającego.
3. Wydierżawiana nieruchomość będzie wykorzystywana do

4. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
5. Dzierżawca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją budynek gospodarczy i jego otoczenie.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów p.poż, bhp.
7. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję przedmiotu dzierżawy, poza wykonaniem napraw, o których mowa w §1, ust. 7.
8. Dzierżawca może dokonać w przedmiocie dzierżawy adaptacji i ulepszeń na własny koszt i własnym staraniem, tylko za pisemną zgodą Wydierżawiającego. Wydierżawiający nie będzie Dzierżawcy zwracać kosztów poniesionych na wykonane prace, a Dzierżawca nie będzie z tego tytułu rościł pretensji.
9. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji przedmiotu dzierżawy wynikłe na skutek normalnego zużycia.
10. Dzierżawca ma prawo oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę części lub całości przedmiotu dzierżawy.
11. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność materialną za szkody i straty wyrządzone przez Dzierżawcę, na terenie przedmiotu dzierżawy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.
12. Wszelkie ewentualne prace remontowo-budowlane niezmiennego charakteru budynku Dzierżawca wykona na własny koszt i własnym staraniem zgodnie ze sztuką budowlaną w zakresie uzgodnionym na piśmie z Wydierżawiającym.
13. Wzniesienie jakichkolwiek naniesień budowlanych i innych na wydierżawionej nieruchomości wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 5.

1. Dzierżawca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w celu dokonania:
 - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
 - b) za Dzierżawcę obciążających go niezbędnych napraw, o których mowa w § 5 Umowy, jeżeli Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydierżawiającego do jego niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydierżawiający ma prawo wejść do przedmiotu dzierżawy, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów.

4. Dzierżawca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynków. Przed wykonaniem zastępczym Wydierżawiający pisemnie wezwie Dzierżawcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§ 6.

1. Umowa wchodzi w życie od2018 r. na czas nieokreślony.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej umowy za 1 (jednomiesięcznym) pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli Dzierżawca:
 - a) przez co najmniej dwa pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat.
 - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem nieruchomości, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy dopuszczając do powstania szkód,
 - c) podnajął lub oddał do używania przedmiot dzierżawy lub jego część bez wiedzy i zgody Wydierżawiającego,
 - d) używa przedmiotu dzierżawy, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
 - e) nie wykona napraw, o których mowa w §1 ust. 7 w ustalonym terminie.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za 3-miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wypowiedzenie umowy musi być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 7.

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić przedmiot dzierżawy w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany odnowić przedmiot dzierżawy doprowadzając do stanu technicznego odpowiadającego stanowi z daty zawarcia umowy dzierżawy.
3. Wydierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych w przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego i bez zawarcia uprzedniej umowy określającej sposób rozliczenia i przywrócenia stanu poprzedniego.
4. Jeżeli, pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca nie opuszcza przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiającemu przysługuje odszkodowanie za korzystanie z

przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę bez tytułu prawnego w wysokości trzykrotności czynszu, jaki Wydierżawiający mógłby otrzymać z tytułu dzierżawy na wolnym rynku.

5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący podstawę do dokonania rozliczeń. W razie uchylania się jednej ze stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
6. Rozliczenia z tytułu dzierżawy są dokonywane wg cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

§ 8.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9.

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem waloryzacji czynszu, o której mowa w § 2 ust.8 Umowy.

§ 10.

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia przedmiotu dzierżawy.

§ 11.

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

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy
2. szkic wynajmowanej nieruchomości

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA