UMOWA DZIERŻAWY

nr 2217.3.2019

zawarta w Ustrzykach Dolnych w dniu ….11.2019 roku pomiędzy:

Skarbem Państwa państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Ustrzyki Dolne z siedzibą w Ustrzykach Dolnych przy ul. Rynek 6,

NIP: 689 000 11 65; REGON: 370014490;

reprezentowanym przez:

Nadleśniczy - Maciej Szpiech zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

……..,

……..,

reprezentowanym przez:

……..,

w treści umowy **Dzierżawcą.**

§ 1.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Ustjanowej Górnej, Gmina Ustrzyki Dolne stanowiącej:

- część działki numer 525/5 o powierzchni 1,1473ha (ogólna powierzchnia działki 1,8273ha) zabudowanej budynkiem warsztatowym nr inw. 115/395 o powierzchni użytkowej 1826m^2, budynkiem wiaty murowanej nr inw. 132/399 o powierzchni użytkowej 863,46m^2, stanowiącą użytek Ba,

- działkę numer 525/6 o powierzchni 0,2618ha zabudowaną budynkiem biurowym nr inw. 144/341 o całkowitej powierzchni użytkowej 418m^2, do dzierżawy przeznaczono 346m^2, 72m^2 pozostaną w użytkowaniu Wydzierżawiającego jako pomieszczenia magazynowe, stanowiącą użytek Ba,

- działkę numer 534 o powierzchni 0,6065ha zabudowaną wiatą murowaną nr inw. 132/398 o powierzchni użytkowej 1236m^2, stanowiącą użytek Ba,

- działkę numer 535 o powierzchni 1,3308ha, stanowiącą użytek Ba,

- działkę numer 536 o łącznej powierzchni 0,1099ha, stanowiącą użytek Ba na powierzchni 0,0845ha i użytek PSV na powierzchni 0,0254ha,

- działkę numer 537 o łącznej powierzchni 0,172ha, stanowiącą użytek Ba na powierzchni 0,0315ha, użytek PSV na powierzchni 0,1040ha, i użytek ŁVI na powierzchni 0,0365,

- działkę numer 531, stanowiącą użytek ŁVI na powierzchni 0,0217.

2. Na działkach o numerach 525/5, 525/6, 534, 535, 536, 537 zlokalizowane są drogi i place utwardzone o nawierzchni bitumicznej o łącznej powierzchni 8785m^2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego, niczym nie ograniczonego dojścia i dojazdu do nie

będących przedmiotem dzierżawy pomieszczeń magazynowych zlokalizowanych w budynku usytuowanym na działce nr 525/6 przez drogi i place utwardzone zlokalizowane na działkach nr 525/5 i 525/6.

3. Działki o numerach 525/5, 525/6, 534, 535, 536, 537 ogrodzone są ogrodzeniem z siatki stalowej o łącznej dł. 1355mb.

4. Wyżej opisane nieruchomości mają urządzoną Księgę Wieczystą nr KS 2E/00018788/0 w Sądzie Rejonowym w Lesku w Zamiejscowym Wydziale VII Ksiąg Wieczystych w Ustrzykach Dolnych.

5. Nieruchomości opisane w ust. 1 zaznaczone zostały na mapie gospodarczej będącej załącznikiem nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy część nieruchomość, o której mowa w §1, tj.:
   ……
   ……
   ……
   ……...
   na okres od dnia ……...2020 roku na czas nieokreślony.
2. Dzierżawca przedmiot dzierżawy będzie użytkował na cele **prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej dla środowiska**, **tj. prowadzenie ……** zgodnie ze złożoną ofertą.
3. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 3.

1.Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu ……...2020 r.

2. Z czynności przekazania przedmiotu dzierżawy sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy zawierający szczegółowy opis poszczególnych pomieszczeń.

3. Protokół zdawczo – odbiorczy o którym mowa w ust. 2 jest załącznikiem nr 2 i stanowi integralną część umowy.

§ 4.

1. Dzierżawca obowiązany jest, w trakcie trwania umowy, dokonywać drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem przedmiotu dzierżawy, utrzymywać w stanie przydatnym do korzystania zgodnie z jego przeznaczeniem i zachować go w stanie niepogorszonym.
2. Do drobnych nakładów, które obciążają dzierżawcę nieruchomości, a które obowiązany jest dokonać bez osobnego wezwania, należą: drzwi, okna, malowanie ścian, podłóg oraz naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, dopływu i odpływu wody, itp.

3. Dokonywanie przez Dzierżawcę modernizacji, remontów, ulepszeń przedmiotu umowy (poza tymi określonymi w poprzednich ustępach), wymaga każdorazowo pisemnego, uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym co do zakresu i wartości.
4. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca obowiązany jest odłączyć ulepszenia. Wartość ulepszeń, które nie dadzą się odłączyć ze względu na ich charakter, staja się własnością Wydzierżawiającego, bez obowiązku zwrotu ich wartości.

§ 5.

Wszelkie nakłady na przedmiot umowy zmierzające do przystosowania go do potrzeb Dzierżawcy, nieuzgodnione w Wydzierżawiającym, Dzierżawca zobowiązany jest na swój koszt usunąć i przywrócić rzecz do stanu poprzedniego lub za zgodą Wydzierżawiającego pozostawić zmiany bez prawa żądania zwrotu nakładów.

§ 6.

1. Strony ustalają, że czynsz miesięczny dzierżawny wynosi **…… zł netto** (słownie: …… *zł, 00/100*), płatny z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, według faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego. Do czynszu doliczony będzie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Strony ustalają, że czynsz będzie waloryzowany każdego roku obowiązywania umowy do 31.01. o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszany przez prezesa GUS. W przypadku, gdy w danym roku kalendarzowym roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług będzie ujemny, wówczas do waloryzacji czynszu nie dojdzie, zaś obowiązywać będzie czynsz z roku poprzedniego.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo podwyższenia czynszu w przypadku przeszacowania wartości środków trwałych, stawek ubezpieczeniowych, czy innych czynników stanowiących podstawę kalkulacji czynszu. W takim wypadku podwyższenie czynszu nastąpi w oparciu o pisemne wypowiedzenie. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Zabezpieczeniem realizacji prawa umowy jest kaucja wpłacona przez Dzierżawcę w wysokości 1 miesięcznego czynszu, która ulegnie zwrotowi po rozwiązaniu umowy i wydaniu nieruchomości w wysokości wpłaty powiększonej o odsetki jak na rachunku bieżącym należącym do Nadleśnictwa Ustrzyki Dolne, z zastrzeżeniem, iż z kaucji tej Wydzierżawiający może potrącić wartość nieopłaconego czynszu lub zniszczonego mienia w pełnej wysokości kaucji.

§ 7.

1. Dzierżawca obowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości bezpośrednio na rachunek bankowy Gminy Ustrzyki Dolne i sporządzać deklaracje podatkowe z tego tytułu (w przypadku osób prawnych).
2. Oprócz czynszu, którym mowa w § 6 i podatku od nieruchomości, na Dzierżawcy ciąży obowiązek uiszczania następujących opłat związanych z przedmiotem dzierżawy - opłaty za media dostarczane do nieruchomości na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy Dzierżawcą a dostawcą lub dostawcami tych mediów .

3. Opłaty związane z przedmiotem dzierżawy Dzierżawca uiszczał będzie na podstawie odrębnych faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego w terminach określonych w tych fakturach.

§ 8.

Wydzierżawiający oświadcza, że osobom trzecim nie służą do przedmiotu dzierżawy żadne uprawnienia, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Dzierżawcę swoich praw wynikających z tej umowy, oprócz praw przysługujących Skarbowi Państwa w stosunku do nieruchomości oddanych w trwały zarząd na podstawie przepisów prawa czy decyzji.

§ 9.

1. Dzierżawcy bez zgody Wydzierżawiającego nie wolno oddawać przedmiotu umowy w poddzierżawę, najem i do bezpłatnego używania.
2. Dzierżawcy nie wolno ustanowić na nieruchomości żadnych praw rzeczowych ograniczonych i w inny sposób dokonywać obciążenia przedmiotu umowy.

§ 10.

1. Dzierżawca obowiązany jest utrzymywać nieruchomość w stanie estetycznym, wolnym od śmieci i innych nieczystości, przestrzegać na nieruchomości i w sąsiedztwie przepisów bhp., sanitarnych, związanych z ochroną środowiska, organizacją imprez masowych itp. Za ich naruszenie ponosi odpowiedzialność przed Wydzierżawiającym i organami administracji publicznej.
2. Dzierżawcy nie przysługuje od Wydzierżawiającego odszkodowanie za utrudnienia przy prowadzeniu działalności na dzierżawionym terenie powstałe podczas i przy prowadzeniu działalności leśnej w ustawowym zakresie.

§ 11.

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na dzierżawiona nieruchomość, celem kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy, w szczególności sprawdzenia jej stanu technicznego i sposobu wykorzystania.

§ 12.

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
   a) zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, lub
   b) zmienia sposób przeznaczenia rzeczy, dokonuje inwestycji, remontów i modernizacji, ulepszenia przedmiotu dzierżawy bez uzgodnienia z Wydzierżawiającym, lub
   c) dokonuje naruszeń innych istotnych postanowień umowy,
   d) prowadzi działalność niezgodną z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce.

2. Przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu, Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy dwumiesięczny termin zapłaty.

§ 13.

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron, ewentualnie w drodze wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest wydać Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie wolnym od osób i praw.
3. Przez okres posiadania nieruchomości przez Dzierżawcę po rozwiązaniu umowy, obowiązany jest on uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, w wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego.

§ 14.

Postanowienia dodatkowe:

1. Wszelkie oświadczenia stron kierowane do drugiej, w zakresie realizacji istotnych praw i obowiązków, dla ich skuteczności, powinny być wysyłane listem poleconym lub za zwrotnym poświadczeniem odbioru na adres siedziby, miejsca zamieszkania.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wyjścia na dzierżawiony teren w przypadku realizacji własnych inwestycji.

§ 15.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego a spory mogące wyniknąć, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 17.

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 18.

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYDZIERŻAWIAJĄCY: **DZIERŻAWCA:**

…….. **…….**