**UMOWA DZIERŻAWY**

**NR …………….**

zawarta w dniu ……………………………... w Starej Kuźni pomiędzy Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kędzierzyn
w Starej Kuźni ul. Brzozowa 48, 47-246 Kotlarnia reprezentowanym przez:

**Nadleśniczego - Pawła Hajduka**

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

…………………

…………………

…………………

reprezentowanym przez: ……………………………….

zwanym dalej „Dzierżawcą”

zawarta zostaje umowa następującej treści:

§1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość wraz z gruntem położoną w Lenartowicach – Leśnictwo Czajka oddział ………., działka ewidencyjna nr ………… – grunt Ls o powierzchni …………… ha oraz ………… – nr inw. ……… o powierzchni użytkowej ………… m³.
2. Wydzierżawiający udostępnia Dzierżawcy odcinek drogi w oddziale 23~a celem dojazdu do ……………………………….
3. Szczegółowy opis ………………….. zawiera protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny budynku. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy do ……………………………………………………………

§2

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązywania od dnia ……………..

§3

1. Czynsz roczny za dzierżawę ……………… z gruntem wynosi …………. zł netto, zgodnie ze złożoną ofertą z dnia ……………. w przetargu pisemnym nieograniczonym na najem nieruchomości ogłoszonym w dniu ………….
2. Wyliczenie czynszu za 2024 rok: …………………. zł netto. Faktura będzie wystawiona do 14 dni od daty podpisania umowy z terminem płatności wskazanym w fakturze.
3. Wydzierżawiający będzie uprawniony do corocznej zmiany – podwyższenia kwoty czynszu proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług
w roku poprzednim na podstawie Obwieszczenia Prezesa GUS.

Zmiana wysokości czynszu we wskazanych wyżej granicach nie będzie stanowiła zmiany niniejszej umowy.

1. Do ustalonej wyżej kwoty czynszu Wydzierżawiający doliczy podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących w tej mierze przepisów
2. Czynsz płatny będzie w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy Wydzierżawiającego lub gotówką w kasie Wydzierżawiającego.
3. Czynsz płatny będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

W latach następnych faktura za czynsz będzie wystawiona najpóźniej do 31 marca za dany rok.

1. Niezależnie od określonej kwoty czynszu Dzierżawca będzie ponosił wszelkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem przedmiotu dzierżawy
i jego działania, a w szczególności koszty energii elektrycznej, wywozu śmieci itp. Należności z tych tytułów Dzierżawca opłacać będzie do Nadleśnictwa na podstawie wystawionych przez Nadleśnictwo refaktur.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo żądania zmiany czynszu częściej lub w wyższych granicach niż ustalone w ust. 3 w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca będzie zobowiązany do złożenia w urzędzie gminy właściwym ze względu na położenie przedmiotu najmu stosownej deklaracji, oraz terminowego uiszczania podatku od nieruchomości i podatku leśnego.

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do :

 a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem,

 b) utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

2. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do dokonywania na własny koszt bieżących napraw i konserwacji budynku, w przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawca nie będzie rościł zwrotu ewentualnych nakładów ulepszających na przedmiocie umowy.

3. Dzierżawca jest też zobowiązany do utrzymania we właściwym stanie gruntu wchodzącego w skład przedmiotu dzierżawy – w szczególności poprzez systematyczne koszenie trawników i dbanie o ich estetyczny wygląd. Koszty utrzymania gruntu we właściwym stanie w całości obciążają Dzierżawcę.

4. Ewentualne zamierzone przez Dzierżawcę prace remontowe, adaptacyjne lub przebudowy muszą być uprzednio uzgodnione z Wydzierżawiającym i wymagają jego zgody pisemnej.

5. W przypadku rozwiązania umowy, Dzierżawca nie będzie rościł zwrotu ewentualnych nakładów ulepszających na przedmiocie umowy.

6. Za wszelkie szkody powstałe podczas użytkowania gruntu i budynku Dzierżawca zobowiązany będzie uiścić odszkodowanie wyliczone przez Nadleśnictwo.

7. Nie wyraża się zgody na wznoszenie jakichkolwiek obiektów na gruncie.

8. Nadleśnictwo Kędzierzyn nie odpowiada za uszkodzenie obiektów, ani posadowionych w gruncie urządzeń, ani za ewentualne wypadki mogące mieć miejsce na udostępnionym gruncie i budynku.

9. W przypadku stwierdzenia, że Dzierżawca wszedł na grunty leśne nie objęte umową zastosowany zostanie art.28 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. w Dz.U. z 2004r., poz. 82).

10. Niniejsza umowa nie daje prawa władania gruntem wymaganym dla uzyskania pozwolenia na budowę i nie zwalnia najemcę od uzyskania innych, prawem przewidzianych pozwoleń.

11. Prawa i obowiązki stron niniejszej umowy regulują przepisy opisane w tytule XVII księgi III Kodeksu Cywilnego

§ 5

Dzierżawcy nie wolno oddawać nieruchomości w podnajem lub do bezpłatnego używania.

§ 6

1.Każdej ze stron służy prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na piśmie pod rygorem nieważności .

2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nie wywiązywania się przez Dzierżawcę z obowiązków wynikających z niniejszej umowy a w szczególności pozostawania przez niego w zwłoce z zapłatą czynszu rocznego.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym.

2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenia przedmiotu dzierżawy.

3. W przypadku niewykonania obowiązku o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 150% stawki czynszu ustalonej ostatnio przed rozwiązaniem umowy.

§ 8

Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane w drodze wzajemnych uzgodnień stron wyrażonych w formie pisemnej pod rygorem nieważności – z zastrzeżeniem wynikającym z § 3 ust. 6.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

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

Wydzierżawiający : Dzierżawca :