

## UMOWA DZIERŻAWY

Nr .....

zawarta w dniu .....r. w Boguszowie-Gorcach pomiędzy:

**Nadleśnictwem Wałbrzych** z siedzibą w Boguszowie-Gorcach przy ul. Miłej 2, 58-372 Boguszów-Gorce, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego Nadleśnictwa Wałbrzych - Jarosława Zająca  
Główną Księgową - Annę Mikołajczyk  
zwanym w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM

a

.....  
.....

zwanym w dalszej części umowy DZIERŻAWCĄ  
o następującej treści :

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

1. Wyzierżawiający oświadcza, że:
  - a. nieruchomości gruntowa zabudowana położona w Wałbrzychu przy ul. Głuszyckiej 86, na terenie Leśnictwa Glinica oddz. 211d -99, stanowiąca działkę nr 161/11 o powierzchni 0,2705 ha (użytek Bi), dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą numer SW1W/00031934/1. Na działce zlokalizowany jest:
    - zespół trzech garaży o numerze inw. 102/181 o łącznej powierzchni użytkowej 43,2 m<sup>2</sup>,
    - wiata stalowa o numerze inw. 104/348 o powierzchni zabudowy 127 m<sup>2</sup>,
    - budynek gospodarczy (dawny magazyn paliw) o numerze inw. 104/172 o powierzchni użytkowej 33,4 m<sup>2</sup>,
    - budynek warsztatowo-gospodarczy o numerze inw. 108/136 o powierzchni użytkowej 175,8 m<sup>2</sup>.Zabudowania wyposażone są w instalację elektryczną. Obiekty, stanowią niegdyś zaplecze techniczne przy dawnej siedzibie Nadleśnictwa. Dodatkowo na gruncie istnieje mur oporowy o nr inw. 291/468 oraz ogrodzenie o nr inw. 291/472.  
Grunt stanowi własność Skarbu Państwa i są w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Wałbrzych.
2. Wyzierżawiający oświadcza, iż zgoda na wydzierżawienie została wydana przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu w dniu ..... – pismo nr .....
3. Wrys z mapy gospodarczej Nadleśnictwa stanowi załącznik numer 1 do umowy.

## § 2

1. Wyzierzawiający oddaje do użytkowania nieruchomości, o której mowa w §1 umowy a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę w celu prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej polegającej na ..... . Zgodnie z treścią złożonej oferty z dnia .....
2. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania na swój koszt i własnym staraniem wszelkich decyzji oraz pozwoleń, w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa budowlanego itp. związanych z pracami projektowymi i inwestycyjnymi oraz z prowadzoną działalnością.
3. W przypadku wystąpienia konieczności uzyskania min. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, Dzierżawca przedłoży Wyzierzawiającemu uzyskaną decyzję/pozwolenie o w ciągu 14 dni od daty jej wydania.
4. W przypadku uchylania się przez Dzierżawcę od wystąpienia o wydanie decyzji/pozwolenia lub uzyskania decyzji negatywnie opiniującej działalność określoną w ofercie przetargowej Dzierżawcy, Wyzierzawiający będzie miał prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Dzierżawca nie będzie rościć z tego tytułu pretensji finansowych do Wyzierzawiającego.
5. Wyzierzawiona nieruchomość stanowi grunt zabudowany, sklasyfikowany w ewidencji jako Bi – 0,2705 ha (obiekty o nr inwentarzowych 102/181, 104/172, 108/136, obiekt o nr inwentarzowym 104/348, 291/468, 291/472). Przedmiotowy grunt stanowił zaplecze warsztatowo-techniczne Nadleśnictwa Wałbrzych do roku 1998.
6. Dzierżawcy bez zgody Wyzierzawiającego nie wolno zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, określonego w §2 ustęp 1.
7. Dojazd do nieruchomości odbywać się będzie od strony drogi publicznej stanowiącej działkę nr 161/7 (załącznik nr 2).

## § 3

Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi z chwilą podpisania przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 3 do umowy.

## CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

### § 4

1. Strony ustalają, że za użytkowanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca płacić będzie Wyzierzawiającemu czynsz w wysokości .....zł + 23% VAT = ..... zł (słownie: ..... brutto) w wymiarze miesięcznym, na który składają się:
  - a) czynsz za powierzchnię dzierżawy gruntu:  $2705 \text{ m}^2 \times \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$ ,
  - b) czynsz za budynki i pomieszczenia gospodarcze:  $252,4 \text{ m}^2 \times \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$ ,
  - c) czynsz za budowlę (wiata)  $127 \text{ m}^2 \times \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$ .
2. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca jest zobowiązany do następujących opłat dodatkowych:
  - a) opłata za wodę zimną wynikającą z przemnożenia wskazań wodomierza (podlicznika który Dzierżawca zamontuje na koszt własny w miejscu

- uzgodnionym z Wydierżawiającym) przez stawkę obowiązującą w WZWIK – płatne Wydierżawiającemu,
- b) opłata śmieciowa w wysokości wynikającej z deklaracji którą Dzierżawca zobowiązuje się złożyć w Urzędzie Miejskim w Wałbrzychu w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy – płatna na rzecz Gminy Wałbrzych,
- c) opłata za energię elektryczną – Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć stosowną umowę na dostawę energii elektrycznej z dostawcą prądu, w wyniku czego zainstalowany zostanie przez dostawcę licznik poboru energii elektrycznej – płatna na rzecz dostawcy prądu,
3. Czynsz Dzierżawca wpłacać będzie w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry, natomiast opłatę za wodę do dnia 10 każdego miesiąca z dołu, na rachunek Wydierżawiającego ING Bank Śląski O/Wałbrzych Nr 69 1050 1908 1000 0022 1823 3803, lub w kasie Nadleśnictwa.
  4. Zmiana wysokości czynszu może następować raz w roku o wskaźnik wysokości inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
  5. W przypadku zalegania z płatnością, Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu ustawowe odsetki.
  6. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych, **Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości.**
  7. Przed podpisaniem umowy Dzierżawca wpłacił na konto Wydierżawiającego **17 1020 5226 0000 6802 0816 0378** kaucję stanowiącą pięciokrotną wartość zaoferowanego, miesięcznego czynszu brutto tj. .... (słownie: .....).
  8. Wydierżawiający może corocznie waloryzować kaucję o wzrost cen towarów i usług (wskaźnik inflacji) ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
  9. Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości, określonej w ust. 8, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Płatność uiszczana będzie przelewem na konto Nadleśnictwa Wałbrzych nr **17 1020 5226 0000 6802 0816 0378**.
  10. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w nieruchomości, pogorszenia stanu nieruchomości, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.
  11. Wydierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 10.
  12. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 10, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości, określonej w ust. 7, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy.
  13. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
  14. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wydierżawiającego.
  15. W przypadku, gdy Wydierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu nieruchomości, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi

w terminie 14 dni od daty zwrotu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.

## **UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

### **§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmioty dzierżawy zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, konserwować go i utrzymywać w należyłym stanie.
2. Z chwilą wygaśnięcia (rozwiązania) umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmioty dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wykonywać jakichkolwiek robót związanych ze zmianą struktury obiektów i ich przeznaczenia.
4. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawcy nie przysługuje zwrot ewentualnie poniesionych kosztów adaptacyjnych.
5. W przypadku prowadzenia na wydierżawianym terenie działalności wymagającej dodatkowych pozwoleń i uzgodnień, Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania ich we własnym zakresie i przedłożenia Wydierżawiającemu w terminie 7 dni przed rozpoczęciem działalności.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem, poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.
7. Dzierżawcę zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiotową nieruchomość.
8. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za osoby trzecie przebywające na wydierżawianym terenie.
9. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na nieruchomości w związku prowadzeniem działalności gospodarczej wyrządzone osobom trzecim.
10. Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydierżawianym gruntem.

## **UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

### **§ 6**

1. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy celem kontroli osobie wskazanej przez Wydierżawiającego, po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w związku z dzierżawą nieruchomości oraz powstałe w wyniku innych okoliczności np. pożar, osoby trzecie, ewentualne wypadki powstałe na wydierżawionym terenie itp.

## ROZWIĄZANIE UMOWY

### § 7

1. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - a) oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem, poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
  - b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
  - c) zalegania z opłatą czynszu za dwa (lub więcej) pełne okresy płatności
2. Umowa może być wypowiedziana w przypadku gdy wydzierżawiana nieruchomość będzie niezbędna dla potrzeb Wyzierżawiającego, gospodarki narodowej lub gdy zostanie przeznaczona do sprzedaży.
3. Wypowiedzenie musi być dostarczone na piśmie. Okres wypowiedzenia umowy dzierżawy wynosi trzy miesiące.
4. W razie rozwiązania umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do przywrócenia wydzierżawianej nieruchomości do stanu pierwotnego w terminie 30 dni.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy, w którym uwzględniony zostanie przede wszystkim stan całej nieruchomości.
6. Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia wobec Wyzierżawiającego z tytułu poczynionych nakładów na nieruchomość.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j.: Dz.U. 2024, poz. 530 z późn. zm.) i Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy dla Wyzierżawiającego sąd powszechny.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wyzierżawiającego, jeden dla Dzierżawcy.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY