

## UMOWA DZIERŻAWY SA.....

Zawarta w dniu ..... r. w Dwukołach pomiędzy Skarbem Państwa – Nadleśnictwem Dwukoły z siedzibą w Dwukołach 2, 13-240 Iłowo-Osada, w imieniu którego występuje Nadleśniczy ....., zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....reprezentowanym przez .....zwanym w dalszej części „Dzierżawcą”.

### §1

1. Wydzierżawiający jest właścicielem działki położonej w województwie mazowieckim, powiat mławski, gmina Mława, obręb Krajewo o numerze ewidencyjnym nr 98 (rodzaj użytku według ewidencji Ls), położonej w obrębie leśnym Dwukoły, leśnictwo Krajewo cz. oddziału 77c (0,806ha). Dla wyżej wskazanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW PL1M/00054063/4.

2. Na opisanej w ust. 1 działce, w jej północnej części, znajduje się budynek w konstrukcji drewnianej, dwukondygnacyjny (parter - dwa pomieszczenia, w tym jedno pomieszczenie sanitarne, piętro – cztery pomieszczenia, w tym pomieszczenie WC), trwale związany z gruntem, będący własnością Wydzierżawiającego. Wyposażony jest w instalację elektryczną i wodno - kanalizacyjną. Pow. zabudowy 39,20m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 60,39m<sup>2</sup>, stan techniczny dobry.

3. Obszar i stan przedmiotu umowy dokumentuje wydruk z mapy stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy oraz dokumentacja fotograficzna przedmiotu dzierżawy, stanowiąca Załącznik nr 2 do umowy.

### §2

1. Dysponując zgodą Dyrektora RDLP w Olsztynie z dnia 09.04.2024r. Zn. spr.: ZS.2217.1.107.2024, Wydzierżawiający oddaje z dniem ..... r. a Dzierżawca przyjmuje z tym dniem w dzierżawę cz. działki 98 o powierzchni 806m<sup>2</sup> wraz z budynkiem opisanym w § 1 ust. 2, do używania i pobierania pożytków (w celu prowadzenia punktu gastronomicznego – z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych - na terenie Pokazowej Zagrody Żubrów w Krajewie), a Dzierżawca bierze w/w nieruchomość wraz z budynkiem opisanym w §1 ust. 2 w dzierżawę na okres wskazany w §7 ust. 1 oraz zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

2. Prowadzenie działalności odbywać się będzie mogło w godzinach otwarcia terenu Pokazowej Zagrody Żubrów. Na prowadzenie działalności Dzierżawca musi uzyskać wszelkie przewidziane prawem pozwolenia; Dzierżawca zobowiązuje się do spełnienia warunków sanitarno - epidemiologicznych i technologicznych stawianych przez Państwową Inspekcję Sanitarną.

3. Rozliczenie w zakresie korzystania z mediów (energii elektrycznej) nastąpi na podstawie odczytów z zamontowanego przez Wydierżawiającego podlicznika na pobór energii elektrycznej (wg kosztów jakie ponosi Wydierżawiający). Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami za zużytą energię elektryczną oraz kosztami za jej dystrybucję – Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy refakturę, która będzie wskazywała nr rachunku bankowego oraz termin płatności. Po stronie Wydierżawiającego będzie ponoszenie kosztów wywozu i utylizacji ścieków.

4. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać pomieszczenia wchodzące w skład obiektu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a także przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ponosić będzie odpowiedzialności z tego tytułu.

5. Wszelkie prace modernizacyjne i remontowe będą wykonywane na koszt i ryzyko Dzierżawcy i nie będą podlegały rozliczeniu z Wydierżawiającym, na co niniejszym Dzierżawca wyraża zgodę oraz zrzeka się w najszerszym możliwie prawnie zakresie prawa do dochodzenia tych nakładów lub poniesionych kosztów. W przypadku rozwiązania bądź zakończenia niniejszej umowy Dzierżawca, według wyboru Wydierżawiającego, zobowiązuje się pozostawić Wydierżawiającemu bezpłatnie ulepszenia i nakłady lub przywróci rzecz do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. W przypadku, gdy Wydierżawiający zażąda przywrócenia stanu poprzedniego, a Dzierżawca zaniecha powyższemu obowiązkowi w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający jest uprawniony do przywrócenia przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.

6. Dzierżawca jest obowiązany przeprowadzać ewentualne prace o których mowa w ust. 5 w sposób profesjonalny, przy wykorzystaniu materiałów dobrej jakości oraz zgodnie ze stosownymi przepisami prawa. Wydierżawiający może dokonywać inspekcji Nieruchomości w dowolnym czasie podczas realizacji prac Dzierżawcy. Jeżeli według opinii Wydierżawiającego prace Dzierżawcy nie będą realizowane w sposób należyty, zgodny z pozwoleniem udzielonym przez odpowiednie organy lub sztuką budowlaną, Wydierżawiający może nakazać wstrzymanie ich realizacji.

7. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia na własny koszt nakładów związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do zmian wynikających z obowiązujących przepisów (np. prawo budowlane, pożarowe, ochrony środowiska, przepisy sanitarne). W przypadku rozwiązania bądź zakończenia niniejszej umowy Dzierżawca według wyboru Wydierżawiającego, zobowiązuje się pozostawić Wydierżawiającemu bezpłatnie nakłady lub przywróci rzecz do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, nie krótszym niż 14 dni. W przypadku, gdy Wydierżawiający zażąda przywrócenia stanu poprzedniego, a Dzierżawca zaniecha powyższemu obowiązkowi w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający jest uprawniony do przywrócenia przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko

Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.

8. Dzierżawca obowiązany jest do uzyskiwania wszelkich pozwoleń na remonty i inwestycje wynikających z prawa powszechnego oraz ponoszenia na własny koszt wszelkich opłat z tym związanych.

9. Dzierżawca jest obowiązany nie dokonywać żadnych remontów, prac modernizacyjnych oraz nakładów na Nieruchomości bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Zmiana wystroju i aranżacji Nieruchomości również wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Wydierżawiającego. W przypadku wykonania prac, o których mowa w ust. 9 bez uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Wydierżawiającego Dzierżawca przywróci rzecz do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, zaś gdy Dzierżawca zaniecha powyższemu obowiązkowi w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego nie krótszym niż 14 dni, Wydierżawiający jest uprawniony do przywrócenia przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.

10. Wyposażenie lokalu w niezbędny sprzęt do prowadzenia działalności gastronomicznej pozostaje po stronie Dzierżawcy.

11. Dzierżawca przed rozpoczęciem działalności, a w ciągu 15 dni od dnia zawarcia umowy zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu kopię polisy ubezpieczeniowej NW i OC, dotyczącej ewentualnych zdarzeń na terenie dzierżawionego obiektu na kwotę minimum 10 000 zł NW i 50 000 zł OC. W przypadku nieprzedłożenia polis we wskazanym powyżej terminie, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w kwocie 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu jednej polisy, a w przypadku braku przedłożenia obu polis do zapłaty kary umownej w wysokości 2.000,00 zł za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu obu polis. Kara umowna nie może przekroczyć 15.000,00 zł. Niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, nieprzedłożenie polisy/polis w terminie 15 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

12. Dzierżawca jest obowiązany, w przypadku, gdy Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o głównych postanowieniach polis ubezpieczeniowych Wydierżawiającego, stosować się do wymogów ustanowionych przez ubezpieczycieli Wydierżawiającego i nie czynić niczego, co mogłoby spowodować całkowite lub częściowe unieważnienie polis ubezpieczeniowych Wydierżawiającego.

13. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

### §3

**1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać roczny czynsz w wysokości: ..... + 23% VAT = ..... zł (słownie : .....) płatny do 31 marca każdego roku z góry.**

**2. Za niepełny rok dzierżawy Dzierżawca zapłaci czynsz w wysokości 1/12 czynszu rocznego za każdy rozpoczęty miesiąc dzierżawy, w terminie do 10 każdego miesiąca.**

3. Powyższą kwotę należy wpłacić bezpośrednio do kasy Nadleśnictwa Dwukoły lub na konto Nadleśnictwa nr konta 36 1020 1592 0000 2902 0012 0527

4. Za nieterminowe wnoszenie czynszu Wydierżawiający będzie żądać odsetek ustawowych za opóźnienie.

5. Z tytułu czynszu dzierżawnego Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Od pierwszego stycznia 2025 roku czynsz będzie waloryzowany raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku danego roku przez Prezesa GUS wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga zmiany umowy. W przypadku deflacji czynsz nie ulega zmianie.

7. Zmiana stawki podatku VAT spowoduje zmianę wysokości czynszu. Zmiana ta nie wymaga zmiany umowy.

8. Za dzień dokonania zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego lub dzień wpłaty należności w kasie Nadleśnictwa Dwukoły.

9. W przypadku opóźnienia w zapłacie któregośkolwiek ze świadczeń Wydierżawiający uprawniony jest do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

10. Opóźnienie z wydaniem zwrotnym gruntu przez Dzierżawcę skutkować będzie naliczeniem przez Wydierżawiającego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w wysokości 1.000,00 zł netto miesięcznie plus należny podatek VAT, płatnego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.

#### **§4**

Dzierżawca zobowiązany jest do regulowania wszelkich należności publicznoprawnych i innych świadczeń wynikających z korzystania z przedmiotu dzierżawy na rzecz właściwych organów w terminach wynikających z przepisów prawa lub wydanych decyzji, obowiązujących w momencie zawarcia niniejszej umowy, jak i powstałych w trakcie jej trwania. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest regulować podatki na rzecz właściwej gminy.

#### **§5**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych, ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa wodnego, budowlanego oraz zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie wydierżawianym i przyległym.

2. Dzierżawca może korzystać z przedmiotu dzierżawy wyłącznie w celach określonych statutową działalnością Dzierżawcy. Jakakolwiek zmiana rodzaju użytku jest zabroniona.

3. Dzierżawca nie może w czasie trwania umowy wycinać drzew i krzewów ani niszczyć runa leśnego na terenie wydierżawianym i przyległym.

4. Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo do umożliwienia Wydierżawiającemu i jego przedstawicielom wstępu na teren dzierżawy.
5. Wydierżawiający ma prawo do bieżącego kontrolowania wypełniania przez Dzierżawcę postanowień umowy, w tym również do swobodnego wstępu na udostępniony grunt.
6. Dzierżawca nie może wynajmować, poddzierżawiać, oddawać do nieodpłatnego lub odpłatnego użytkowania, jak również rozporządzać w jakiejkolwiek innej formie odpłatnie lub nieodpłatnie dzierżawionym gruntem w całości ani w części na rzecz osób lub podmiotów trzecich, chyba że Dzierżawca uzyska na to uprzednią pisemną zgodę Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
7. Wydierżawiający nie ponosi względem Dzierżawcy żadnej odpowiedzialności za ewentualne wypadki lub szkody spowodowane działaniem osób trzecich, czynnikami naturalnymi oraz tzw. siły wyższej, w szczególności wiatrolomami, śniegołomami, wywrotami, pożarami, wiatrowałami, stałym lub okresowym zalewem wodami opadowymi lub gruntowymi, zwierzyną, prowadzeniem prawidłowej gospodarki leśnej, itp.
8. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na dzierżawionym gruncie oraz za szkody powstałe na gruntach przyległych w związku z jego działaniem lub zaniechaniem, jak również w związku z działaniem lub zaniechaniem osób przebywających na dzierżawionym gruncie za jego wiedzą lub zgodą. Odpowiedzialność Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego lub osób trzecich obejmuje wszelkie szkody związane z ryzykiem osobowym lub rzeczowym wynikającym z posiadania przedmiotu niniejszej umowy lub pozostającym w związku z jego użytkowaniem. Odpowiedzialność obejmuje również szkody, które ujawnią się po wygaśnięciu, wypowiedzeniu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, jeżeli szkody te pozostają w związku z użytkowaniem nieruchomości przez Dzierżawcę.
9. Ustalenie wysokości i zasad wypłaty odszkodowania, w przypadku roszczeń powstałych między Wydierżawiającym a Dzierżawcą, Strony dokonają w formie protokołu uzgodnień. W przypadku rozbieżności w tej kwestii Strony mogą powołać na koszt Dzierżawcy rzeczoznawcę. W przypadku, gdy Dzierżawca uchyli się od spisania protokołu ustalającego szkodę oraz jej wysokość, Wydierżawiający jest uprawniony dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu sporządzonego przez Wydierżawiającego, który wiąże Dzierżawcę.
10. W przypadku nieusunięcia przez Dzierżawcę szkód w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego Dzierżawcy w wystosowanym wezwaniu, może usunąć szkody we własnym zakresie, obciążając Dzierżawcę kosztami usunięcia szkód lub może powierzyć ich usunięcie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu kosztów w terminie 14 dni od dnia otrzymania stosownego żądania w tym zakresie.

11. Koszty bieżącego utrzymania (porządkowania, wyrównywania, odśnieżania) przedmiotu dzierżawy, w tym bieżące remonty i konserwacja istniejących naniesień leżą po stronie Dzierżawcy.

12. Dzierżawca jest obowiązany niezwłocznie przekazywać Wydierżawiającemu kopie wszystkich zawiadomień dotyczących Nieruchomości i związanych z jej dzierżawą, jakie Dzierżawca otrzyma od organów państwowych, gminnych lub innych władz lub organów.

13. Dzierżawca obowiązany jest regulować wszelkie należności podatkowe, w tym podatki lokalne i inne świadczenia wynikające z korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, na rzecz właściwych organów w terminach wynikających z przepisów prawa lub wydanych decyzji oraz terminowo składać deklaracje.

14. Dzierżawca jest obowiązany w czasie trwania umowy do bieżącego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie.

15. Dzierżawca jest obowiązany dbać o porządek na Nieruchomości i utrzymywać ją w dobrym stanie (tj. stanie niepogorszonym), w jakim znajdowała się w dacie rozpoczęcia okresu obowiązywania dzierżawy (z zastrzeżeniem normalnego zużycia), dokonywać napraw niezbędnych do zachowania Nieruchomości łącznie z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego, a także wykonywać wszelkie prace naprawcze w odniesieniu do sprzętu i wyposażenia wniesionego przez Dzierżawcę i Wydierżawiającego.

## §6

1. Zabronione jest dysponowanie przez Dzierżawcę nieruchomością na cele budowlane i realizację trwałych naniesień a także zabronione jest dokonywanie przez Dzierżawcę jakichkolwiek naniesień (trwale lub nietrwale związanych z gruntem), poza istniejącymi naniesieniami, o których mowa w § 1 ust. 2 lub dokonywanie nakładów w celu ulepszenia naniesień już istniejących, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. W przypadku, gdy Dzierżawca wzniesie na przedmiocie dzierżawy jakikolwiek obiekt budowlany, inne naniesienie lub inne urządzenie Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do ich usunięcia w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie. W przypadku nieusunięcia przez Dzierżawcę wzniesionych obiektów budowlanych, innych naniesień lub innych urządzeń w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający może je usunąć we własnym zakresie, obciążając Dzierżawcę kosztami ich usunięcia lub może powierzyć ich usunięcie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu kosztów w terminie 14 dni od dnia otrzymania stosowanego żądania w tym zakresie.

2. Zabronione jest stawianie ogrodzeń, płotów i innych przeszkód, które uniemożliwiają swobodne poruszanie się po całym udostępnionym terenie.

## §7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres 3 lat liczony od dnia zawarcia umowy.
2. Wyzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach wskazanych w umowie oraz w każdym z następujących przypadków :
  - a) naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z postanowień umowy zawartych w §5 i w §6,
  - b) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące, pod warunkiem uprzedniego wezwania do zapłaty zaległego czynszu w terminie trzech miesięcy pod rygorem wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia,
  - c) opóźnienia w płatności którejkolwiek z należności wynikającej z § 3 przekraczającego 30 dni,
  - d) gdy Dzierżawca poddzierżawia, użycza bezpłatnie, lub ustanawia obciążenia na całości lub części Nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
  - e) gdy Dzierżawca korzysta z Nieruchomości niezgodnie z celem określonym w § 2 ust. 1.
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
5. Jeżeli Dzierżawca stanie się niewypłacalny - czyli przestanie być zdolnym do spłaty swoich wymagalnych zobowiązań w terminach ich wymagalności lub jego aktywa nie będą wystarczające do spłaty wymagalnych zobowiązań, Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. W przypadku, gdy Dzierżawca zainicjuje postępowanie układowe lub podobne postępowanie albo zawrze układ lub publicznie ogłosi taki zamiar lub zainicjuje postępowanie upadłościowe na swój własny wniosek, bądź w odniesieniu do niego zainicjowane zostanie postępowanie upadłościowe, wówczas, dla celów niniejszej umowy dzierżawy, którakolwiek lub kilka z tych okoliczności będzie wystarczającym dowodem niemożności spłaty przez taki podmiot jego długów w terminach ich wymagalności.
6. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wyzierżawiającego w trybie natychmiastowym Wyzierżawiającemu przysługuje prawo żądania zapłaty kary umownej w wysokości 50000 zł.
7. Wyzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną w ust. 6 oraz innych zapisach umowy karę umowną na zasadach ogólnych.
8. Umowa wygasa z chwilą śmierci Dzierżawcy.
9. W przypadku, gdyby w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę na dzierżawionej Nieruchomości jakąkolwiek działalnością, Wyzierżawiający został obciążony jakimkolwiek zobowiązaniem podatkowym w zwiększonej wysokości lub inną należnością lub karą, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu uiszczonego z tego tytułu przez Wyzierżawiającego zobowiązania lub należności lub kary w terminie 14 dni do dnia przedłożenia Dzierżawcy stosownego dokumentu potwierdzającego poniesienie tych kosztów, o ile Wyzierżawiający nie uzyska zaspokojenia z wniesionej przez Dzierżawcę kaucji lub gwarancji bankowej.
10. Rozwiązanie lub wypowiedzenie niniejszej umowy zobowiązuje Dzierżawcę do usunięcia z przedmiotu dzierżawy na własny koszt wszelkich naniesień i ulepszeń przedmiotu dzierżawy oraz uprzątnięcia i wydania przedmiotu dzierżawy – bez żadnych rozliczeń ze strony

Wydzierżawiającego na rzecz Dzierżawcy, zaś Dzierżawca w najszerszym możliwym prawie zakresie zrzeka się wobec Wydzierżawiającego wszelkich roszczeń z tego tytułu, w tym przede wszystkim o zwrot poniesionych nakładów czy też wydatków lub utraconych korzyści. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 30 dni licząc od daty otrzymania przez Dzierżawcę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w trybie natychmiastowym. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć naniesienia i ulepszenia oraz uprzętnąć teren dzierżawy i wydać przedmiot dzierżawy do upływu terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Wydzierżawiający nie będzie ponosił kosztów dokonanych naniesień i ulepszeń, których nie można odłączyć od przedmiotu dzierżawy bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

11. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 10, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości odpowiadającej kosztom poniesionym przez Wydzierżawiającego w celu usunięcia naniesień i ulepszeń oraz uprzętnięcia przedmiotu dzierżawy.

12. Wydzierżawiający może zdecydować o pozostawieniu niektórych naniesień i ulepszeń dokonanych przez Dzierżawcę.

13. Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia od Wydzierżawiającego zwrotu jakichkolwiek nakładów czy wydatków poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot umowy lub zwrotu utraconych korzyści przez Dzierżawcę zarówno w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, jak i po zakończeniu jej obowiązywania.

14. Uchylenie się przez Dzierżawcę od przystąpienia do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego uprawnia Wydzierżawiającego do sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, który wiąże Dzierżawcę.

15. W przypadku, gdy z chwilą zwrotu przedmiotu umowy Wydzierżawiający stwierdzi, że na gruncie istnieją naniesienia lub gdy teren dzierżawy nie został uprzętnięty, wówczas Dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia naniesień lub uprzętnięcia terenu na własny koszt w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. W przypadku, gdy Dzierżawca nie wykona obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie, wówczas Wydzierżawiający może usunąć naniesienia, jak również uprzętnąć przedmiot dzierżawy we własnym zakresie, obciążając Dzierżawcę kosztami usunięcia naniesień lub uprzętnięcia przedmiotu dzierżawy lub może powierzyć usunięcie naniesień oraz uprzętnięcie przedmiotu dzierżawy podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu kosztów w terminie 14 dni od dnia otrzymania stosownego żądania w tym zakresie.

16. Wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym nie powoduje zwrotu uiszczonych już przez Dzierżawcę czynszu ani jego zmniejszenia.



### **§8**

1. W przypadku, gdy Dzierżawca, pracownicy Dzierżawcy, użytkownicy jakiegokolwiek części Nieruchomości lub którykolwiek z ich odpowiednich agentów lub wykonawców, bądź jakakolwiek osoba, za którą Dzierżawca ponosi odpowiedzialność, w tym klient Dzierżawcy, będzie odpowiedzialna za uszkodzenie lub zniszczenie Nieruchomości, Wydzierżawiający nie będzie mieć wobec Dzierżawcy obowiązku odtworzenia czy odbudowy Nieruchomości oraz Dzierżawca będzie odpowiadać wobec Wydzierżawiającego za wszystkie szkody powstałe wskutek takiego uszkodzenia lub zniszczenia.
2. Dzierżawca jest obowiązany zawiadomić Wydzierżawiającego o każdym uszkodzeniu Nieruchomości, której naprawa przekracza wartość 10.000 zł, w terminie 3 dni od daty uszkodzenia.
3. Rozwiązanie umowy nie pozbawia Wydzierżawiającego prawa do dochodzenia od Dzierżawcy roszczeń odszkodowawczych lub innych powstałych uprzednio roszczeń.
4. Jeżeli umowa dzierżawy zostanie rozwiązana, kwoty otrzymane przez Wydzierżawiającego z tytułu ubezpieczenia będą wyłącznie własnością Wydzierżawiającego. Nie uchybia to prawu Wydzierżawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca uzyska prawo do świadczenia z tytułu ubezpieczenia obejmującego jakąkolwiek część Nieruchomości (niezależnie od tego czy to ubezpieczenie zostało zawarte lub przedłużone w ramach wykonania zobowiązań zawartych w niniejszej umowie czy też nie), Dzierżawca wykorzysta całą kwotę otrzymaną tytułem takiego ubezpieczenia (zależnie od jego zakresu) na wyrównanie strat i szkód, które były podstawą jego wypłaty.

### **§9**

Adresy podane w komparcji niniejszej umowy są adresami do doręczeń dla Stron wszelkiej korespondencji. Zmiana tych adresów nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Każda ze Stron jest zobowiązana powiadomić drugą Stronę niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni w formie pisemnej pod rygorem nieważności o każdej zmianie swojego adresu do doręczeń. Uchybienie obowiązkowi, o którym mowa w zdaniu poprzednim skutkuje tym, że wysłanie korespondencji na ostatni wskazany przez Stronę adres uważa się za ważne i skuteczne.

### **§10**

1. W zakresie dozwolonym przez prawo, Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia lub straty w mieniu Dzierżawcy znajdującym się na Nieruchomości, a Dzierżawca nie ma prawa dochodzić roszczeń wobec Wydzierżawiającego w związku z jakimkolwiek zniszczeniami lub niedogodnościami spowodowanymi przez:
  - a. czasowe braki lub przerwy w dostawach mediów, świadczeniu usług lub w serwisie eksploatacyjnym Nieruchomości w okresach inspekcji, konserwacji, napraw i remontów,

- b. awarii, niesprawności, przecieków, pęknięć, wadliwego działania lub przerw w dostawach wody lub dostawach energii elektrycznej bądź w działaniu instalacji kanalizacyjno-ściekowej, CO, klimatyzacji, wentylacji, systemu telekomunikacyjnego lub innych okoliczności mających wpływ na jakikolwiek system lub usługi świadczone na rzecz Nieruchomości, pozostające poza uzasadnioną kontrolą Wydierżawiającego,
- c. działanie siły wyższej.

### **§11**

1. Spory wynikłe na tle zawartej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
2. W sprawach nie uregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.
6. Integralną część niniejszego aneksu stanowią następujące Załączniki  
Załącznik Nr 1 – wydruk z mapy,  
Załącznik Nr 2 – dokumentacja fotograficzna przedmiotu dzierżawy (zdjęcia),  
Załącznik Nr 3 – protokół zdawczo – odbiorczy.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

Załącznik nr 1  
do umowy nr ..... z dnia .....

### **Protokół zdawczo – odbiorczy**

Sporządzony w dniu ..... r. w Dwukołach pomiędzy:

Skarbem Państwa - Nadleśnictwem Dwukoły z siedzibą w Dwukołach 2, 13-240 Iłowo-Osada ,  
w imieniu którego występuje Nadleśniczy Jaromir Skrzypecki, zwanym w dalszej części umowy  
„Wydzierżawiającym”,

a

..... zwanym w dalszej części „Dzierżawcą”.

na okoliczność przekazania Dzierżawcy przedmiotu umowy stanowiącego własność Skarbu  
Państwa - Nadleśnictwa Dwukoły.

#### **§1**

1. Wydzierżawiający jest właścicielem działki położonej w województwie mazowieckim, powiat mławski, gmina Mława, obręb Krajewo cz. działki ewidencyjnej nr 98 (rodzaj użytku według ewidencji Ls), położonej w obrębie leśnym Dwukoły, leśnictwo Krajewo cz. oddziału 77c (0,806ha). Dla wyżej wskazanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW PL1M/00054063/4.

2. Na opisanej w ust. 1 działce znajduje się:

a) budynek w konstrukcji drewnianej, dwukondygnacyjny (parter - dwa pomieszczenia, w tym jedno pomieszczenie sanitarne, piętro – cztery pomieszczenia, w tym pomieszczenie WC), wyposażony w instalacje wodnokanalizacyjną i elektryczną; łączna powierzchnia użytkowa budynku 60,39m<sup>2</sup>.

#### **§2**

Dzierżawca oświadcza, że położenie działki, stan i ilość naniesień oraz granice udostępnionego gruntu (oznaczone kolorem na mapie będącej załącznikiem do umowy) są mu znane i nie wnosi zastrzeżeń do Wydzierżawiającego z tytułu stanu ich zagospodarowania.

#### **§3**

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**

Znak sprawy: SA.2217.1.2025

Znak sprawy: SA.2217.1.2025