

## UMOWA DZIERŻAWY nr .....

zawarta w Białowieży w dniu ..... pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Białowieża z siedzibą w Białowieży, ul. Wojciechówka 4, 17-230 Białowieża,  
NIP: 543-020-11-52, REGON: 050026851,  
reprezentowanym przez Nadleśniczego Dariusza Skirko, zwanym w dalszej części umowy **„Wydzierżawiającym”**

a

..... NIP: ....., REGON: ....., KRS: .....

reprezentowanym przez ....., zwanym w dalszej części umowy **„Dzierżawcą”**  
o następującej treści:

### §1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem budynku Dom „Jegierski” nr inw. 144/91 położonego w Białowieży, ul. Parkowa 2, 17-230 Białowieża, o łącznej powierzchni użytkowej 1002,67 m<sup>2</sup>, wpisanym do Rejestru Zabytków pod nr A-562 (d.485).
2. Budynek opisany w §1 ust. 1 niniejszej umowy usytuowany jest na działce 635/8 w obrębie ewidencyjnym Zastawa Krzyże Gminy Białowieża, oznaczonej w ewidencji gruntów jako B, adres leśny: 01-02-2-05-451B -k-00, dla której prowadzona przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim jest księga wieczysta numer KW BI2P/00021709/2.
3. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część budynku „Dom Jegierski” – lokal nr inw. M20/91/4 o pow. użytkowej ..... m<sup>2</sup> do odpłatnego używania w celu .....
4. Teren, na którym znajduje się przedmiot umowy nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
5. Przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany jedynie zgodnie z celem określonym w §1 ust. 3 niniejszej umowy.

### §2

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy określonego w §1 ust. 3 niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, sporządzonego z udziałem przedstawicieli stron, niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia jej podpisania.
2. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany, przyjmuje go w takim stanie, w jakim znajduje się on na dzień zawarcia umowy i nie będzie z tego tytułu rościł pretensji do Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający od chwili wydania przedmiotu określonego w §1 ust. 3 nie odpowiada za żadne wady przedmiotu dzierżawy.
4. Z dniem przekazania Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy w okresie trwania umowy oraz przejmuje wszelkie bieżące zobowiązania i obciążenia związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, a zwłaszcza jest obowiązany do przeprowadzania koniecznych napraw, remontów i konserwacji o charakterze eksploatacyjnym, o których zobowiązany jest powiadomić pisemnie Wydierżawiającego. Poniesione koszty obciążają wyłącznie Dzierżawcę.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wypełniając wszelkie obowiązki, jakie przedmiotowa ustawa nakłada na posiadacza zabytku. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia i utrzymania przedmiotu dzierżawy w jak najlepszym stanie i korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości
6. Wszelkie roboty budowlane, remonty, naprawy itp. prace mogą być wykonywane z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz.U. 2014 poz. 1446 z późn. zm.) i po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Protokół zdawczo-odbiorczy o którym mowa w §2 ust. 1 niniejszej umowy stanowi podstawę do dokonania rozliczeń po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy.

### §3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia .....
2. Umowa ulega rozwiązaniu:
  - 1) za zgodą Stron w każdym terminie;
  - 2) przez każdą ze Stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego;
  - 3)Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym:
    - a) w razie stwierdzenia, że pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego dwutygodniowego terminu Dzierżawca zalega ze spłatą czynszu dzierżawnego,
    - b) bez uprzedniego upomnienia w przypadku gdy Dzierżawca narusza obowiązki wynikające z treści niniejszej umowy, w szczególności korzysta z przedmiotu dzierżawy w innym celu niż wynika to z umowy lub narusza inne jej warunki.

### §4

1. Dzierżawca zobowiązuje się opłacać Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości ..... zł brutto (słownie: ..... zł) w tym ..... zł netto (słownie: ..... zł) oraz 23 % podatek od towarów i usług (VAT) w kwocie ..... zł (słownie: ..... zł) płatny w terminie 14 dni od wystawienia faktury.
2. W przypadku nieterminowego realizowania płatności, Wydierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe za każdy dzień przekroczenia terminu płatności. Dzierżawca obowiązany jest do uiszczenia bez dodatkowego wezwania zaległej należności wraz z odsetkami ustawowymi.
3. Od dnia nabycia uprawnień do odsetek Wydierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
  - a. 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
  - b. 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
  - c. 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.
4. Równowartość kwoty rekompensaty, o której mowa w ust. 3, jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Oprócz kwot, o których mowa w ust. 3,

Wydzierżawiającemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.

5. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z lokalu, a w szczególności opłat za dostawę wody i odprowadzenie nieczystości płynnych, energię elektryczną, energię cieplną oraz innych wynikających z korzystania z przedmiotu dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umów bezpośrednio z dostawcami ww. usług w terminie 30 dni od podpisania niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, że do momentu ich zawarcia, opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy będą rozliczane zgodnie ze wskazaniem licznika lub w inny uzgodniony sposób, na podstawie faktury wystawianej przez Wydierżawiającego, płatnej w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
7. W przypadku gdyby Nadleśnictwo Białowieża zostało uznane podatnikiem podatku leśnego, rolnego bądź od nieruchomości za lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy, z którego korzysta dzierżawca strony przyjmują, iż czynsz netto (tj. bez podatku od towarów i usług) należny Nadleśnictwu Białowieża zostanie zwiększony o kwotę tego zapłaconego podatku i nie będzie to uznane za zmianę umowy wymagającą zgodnych oświadczeń stron. Wystawienie przez Nadleśnictwo Białowieża faktury VAT obejmującej zwiększoną kwotę czynszu i przesłanie jej dzierżawcy jest wystarczające do uznania dokonanej zmiany czynszu za zgodną z umową.

#### §5

1. W pierwszym kwartale każdego roku stawka czynszu dzierżawnego będzie waloryzowana według wskaźnika inflacji za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS. Zmiana następować będzie bez potrzeby wprowadzania aneksu do umowy w tym zakresie.
2. W każdym następnym roku trwania umowy czynsz waloryzowany będzie w relacji do czynszu naliczonego w roku poprzednim (wskaźnik inflacji obliczany przy podstawie rok poprzedni = 100 %).

#### §6

Strony dopuszczają coroczną możliwość zmiany wysokości czynszu dzierżawnego w przypadku wzrostu wartości przedmiotu dzierżawy, po 3-miesięcznym pisemnym wypowiedzeniu warunków dotychczasowych Dzierżawcy przez Wydierżawiającego.

#### §7

Oprócz czynszu dzierżawnego oraz opłat eksploatacyjnych Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem umowy (w tym podatków lokalnych), a także kosztów indywidualnego ubezpieczenia dzierżawionego obiektu.

#### §8

Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości całej klatki schodowej budynku, w którym usytuowany jest dzierżawiony lokal oraz terenu (określonego w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym do niniejszej umowy), bezpośrednio przyległego do wejścia tego budynku.

#### §9

Dzierżawca zobowiązuje się, że przy wykonywaniu niniejszej umowy będzie przestrzegał obowiązujących przepisów: Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej ( Dz.U. z 1991 r. Nr 81, poz.351 z późn. zm.) , Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn. Dz.U. z 2016 poz. 1987 z późn. zm.), Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz.U. z 2016 poz. 2134 z późn. zm.), Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2017 poz. 290 z późn. zm.) oraz innych obowiązujących przepisów prawnych.

#### **§10**

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do bieżącej kontroli stanu przedmiotu umowy oraz kontrolowania jego używania w sposób określony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

#### **§11**

Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa oddać przedmiotu niniejszej umowy innym osobom w poddzierżawę, podnajem lub do używania, ustanowić na nim jakichkolwiek innych praw, przelewać jakichkolwiek praw wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie, a także zmieniać charakteru nieruchomości.

#### **§12**

1. Naruszenie przez Dzierżawcę zobowiązań określonych w § 9 i § 11 rodzi po stronie Dzierżawcy obowiązek zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej, w wysokości równoważności kwoty czynszu dzierżawnego brutto, określonego w § 4 niniejszej umowy, obowiązującego w dniu naruszenia obowiązku, za każde naruszenie.
2. Kara umowna będzie płatna w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania przez Dzierżawcę pisemnego wezwania ze strony Wydierżawiającego precyzującego wysokość oraz podstawę faktyczną kary umownej.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych wynikających z Kodeksu cywilnego.

#### **§13**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż wynika to z naturalnego zużycia.
2. W przypadku wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niezgodnym z postanowieniami §13 ust.1 niniejszej umowy Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin do doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Wydierżawiający wykona ww. czynności na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do uregulowania należności wynikającej z ust. 2 powyżej.

#### **§14**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy winny być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§15**

W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz Prawa budowlanego.

#### **§16**

Strony zobowiązują się do polubownego rozstrzygnięcia ewentualnych spraw spornych związanych z wykonaniem niniejszej Umowy. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu Strony poddadzą go rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Wdzierżawiającego.

#### **§17**

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku wyraził zgodę na zawarcie niniejszej umowy pismem zn.spr.: ..... z dnia .....

#### **§18**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach wraz z załącznikami po jednym dla każdej ze Stron.

#### **§19**

Załącznik do niniejszej Umowy stanowi integralną jej część.

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy

.....  
**Wydierżawiający**

.....  
**Dzierżawca**

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

### **Protokół zdawczo-odbiorczy**

sporządzony w dniu ..... w Białowieży w związku z przekazaniem i przejęciem lokalu stanowiącego przedmiot dzierżawy zgodnie z umową dzierżawy nr ..... zawartą dnia ..... pomiędzy:

#### **Wydierżawiającym:**

Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Białowieża, ul. Wojciechówka 4, 17-230 Białowieża, w imieniu którego w przekazaniu udział biorą:

-  
-

a

#### **Dzierżawcą:**

....., w imieniu którego w przejęciu udział biorą:

-  
-

#### **§ 1**

1. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przejmuje w posiadanie lokal nr inw. M20/91/4 usytuowany w budynku nr inw. 144/91 przy ul. Parkowa 2, 17-230 Białowieża do używania zgodnie z treścią umowy, w stanie określonym w niniejszym protokole zdawczo-odbiorczym.

#### **§ 2**

1. Opis stanu technicznego lokalu:
  - a. powierzchnia użytkowa lokalu składającego się z ..... pomieszczeń wynosi ..... m<sup>2</sup> tj. .... o pow. .... m<sup>2</sup>, ..... o pow. .... m<sup>2</sup>, ..... o pow. .... m<sup>2</sup>, ..... o pow. .... m<sup>2</sup>.
  - b. wykończenie pomieszczeń: .....

.....  
.....

2. Uwagi do stanu technicznego lokalu:

.....  
.....  
.....

#### **§ 3**

1. Wyposażenie lokalu i stan techniczny wyposażenia:

.....  
.....  
.....

2. Uwagi do wyposażenia lokalu:

.....  
.....  
.....

**§ 4**

1. Stan licznika energii elektrycznej numer ..... wynosi: .....
2. Stan licznika wody numer ..... wynosi .....

**§ 5**

Dzierżawca otrzymał komplet kluczy do zamków w lokalu oraz klucz do drzwi wejściowych budynku, w którym znajduje się lokal.

**§ 6**

Inne ustalenia i uwagi: .....  
.....  
.....  
.....

**§ 7**

1. Z momentem podpisania niniejszego protokołu zdawczo-odbiorczego Dzierżawca przejmuje na siebie całość obowiązków i zobowiązań dotyczących lokalu wynikających z umowy.
2. Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna

.....

**Wydierżawiający**

.....

**Dzierżawca**