

**Umowa Nr ..... dzierżawy nieruchomości  
zawarta w dniu ..... r. w Świeradowie Zdroju pomiędzy:**

**Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Świeradów z siedzibą w Świeradowie - Zdroju ul. 11 Listopada 1, NIP 616-000-44-70 reprezentowanym przez Nadleśniczego Lubomira Leszczyńskiego, zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”**

a

**Dane firmy**

*(w przypadku osoby fizycznej lub jednoosobowej działalności gospodarczej należy pamiętać o podaniu numeru PESEL)*

zwanym w treści Umowy „Dzierżawcą”

Zwanymi łącznie „Stronami”

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach Lasów Państwowych zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, obejmującej grunt nieleśny (Bz) o powierzchni 0,4153 ha oraz wybudowany na nim budynek o numerze inwentarzowym 110/11 o powierzchni użytkowej 345,80 m<sup>2</sup>, położone w oddz. 258b obrębu leśnego Świeradów, gmina Świeradów-Zdrój, obręb ewidencyjny 0002 Świeradów-Zdrój. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 30, dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr JG1S/00021546/8 (adres leśny: 13-27-1-05-258-b-00, zgodnie z mapą gospodarczą stanowiącą załącznik nr 1). Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 2a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2025 poz. 567) przy zawarciu niniejszej umowy reprezentuje Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę grunt nieleśny (Bz) o powierzchni 0,4153 ha opisany w ust. 1 oraz wybudowany na nim budynek o numerze inwentarzowym 110/11, o powierzchni użytkowej 345,80 m<sup>2</sup>, w oddz. 258b obrębu leśnego Świeradów w celu prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze usług turystyczno – hotelarskich.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu obowiązek składania deklaracji i informacji w zakresie płacenia podatku od nieruchomości za przekazany budynek.
4. Budynek zostaje przekazany Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia ....., stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy, w którym określono

- jego stan techniczny, a tym samym stan, w jakim dzierżawca zobowiązany będzie pozostawić przedmiot dzierżawy po rozwiązaniu umowy. Datę określoną w protokole zdawczo-odbiorczym uznaje się za datę przekazania budynku. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę do ustalenia stanu technicznego budynku przy zakończeniu umowy.
5. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż musi stosować się do ograniczeń w użytkowaniu gruntów leśnych wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o ochronie przeciwpożarowej.
  6. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
  7. Dzierżawca oświadcza, że stan budynku jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń.
  8. W razie wykonania przez Dzierżawcę, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, robót mających wpływ na stan techniczny budynku oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, Strony sporządzą aneks do protokołu zdawczo-odbiorczego, odzwierciedlający zmiany wynikające z wykonanych prac. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z aneksami stanowi wyłączną podstawę do ustalenia stanu technicznego budynku przy zakończeniu umowy. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę przechodzą na własność Wydierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich wartości ani jakiegokolwiek rozliczenia. W przypadku odmowy podpisania aneksu przez Dzierżawcę lub jego nieuczestniczenia w sporządzeniu aneksu, aneks może zostać sporządzony jednostronnie przez Wydierżawiającego i będzie wiążący dla obu Stron.
  9. Wydierżawiający uzyskał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na oddanie w dzierżawę przedmiotu określonego w ust. 2, udzieloną pismem zn. spr.: ..... z dnia ..... r.

## § 2

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczać na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz w kwocie ..... (słownie: ..... ), zwany dalej czynszem, który obejmuje:
  - a) budynek, nr inw.110/11
  - b) grunt nieleśny (Bz) o powierzchni 0,4153 ha
2. Do czynszu dzierżawnego doliczany będzie podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Czynsz określony w ust. 1 stanowi kwotę netto.
3. Czynsz nie obejmuje opłat eksploatacyjnych, wynikających z korzystania z budynku o których mowa w § 3.
4. Czynsz Dzierżawca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10. dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr 26 1020 2137 0000 9002

0136 9081

5. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Dzierżawca ma obowiązek doliczania do czynszu odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie.
6. Czynsz dzierżawny podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS za rok poprzedni, począwszy od drugiego roku obowiązywania umowy. Zmiana ta nie wymaga osobnego aneksu.
7. Niezależnie od powyższego, nie częściej niż raz na dwa lata, Wyzierżawiający ma prawo dokonać aktualizacji czynszu do poziomu odpowiadającego aktualnym stawkom rynkowym za dzierżawę nieruchomości o podobnym charakterze na terenie powiatu.

Przez „aktualne warunki rynkowe” rozumie się średnie stawki wynikające z:

- a) publikowanych raportów rynkowych (GUS, OGN, lokalne analizy) lub,
- b) ofert porównywalnych obiektów lub,
- c) operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W przypadku braku porozumienia co do nowej stawki w terminie 30 dni od przedstawienia propozycji, Wyzierżawiający może wypowiedzieć dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z budynku, a w szczególności opłat za dostawy energii, wody oraz odbiór odpadów i ścieków, bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia obiektu, a w szczególności (pożar, powódź, uderzenie pioruna, eksplozja, upadek statku powietrznego, huragan, deszcz nawalny, grad, obsunięcie ziemi, nadmierne opady śniegu, uderzenie pojazdu, dym i sadza, szkody wodociągowe).
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia, najpóźniej w dniu rozpoczęcia dzierżawy, umów bezpośrednio z dostawcami mediów i usług, o których mowa w ust. 1. Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wyzierżawiającemu potwierdzenie zawarcia tych umów w terminie 7 dni od dnia rozpoczęcia dzierżawy. W przypadku nieprzedstawienia potwierdzeń zawarcia umów w powyższym terminie, Wyzierżawiający ma prawo wstrzymać dostawę mediów do czasu wykonania obowiązku przez Dzierżawcę. Jeżeli z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy umowy z dostawcami nie zostaną zawarte, wszelkie koszty wynikające z korzystania z mediów obciążają Dzierżawcę, niezależnie od tego, na kogo wystawione są faktury.

#### **§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać budynku z należytą starannością oraz utrzymywać we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa.
2. Dzierżawca zobowiązuje się dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją przedmiot niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązującego porządku, zasad p.poż, oraz zwyczajowo przyjętych zasad wdzierżawiania.
4. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać zmian naruszających substancję budynku dzierżawionego.
5. Dzierżawca może dokonać w budynku adaptacji, ulepszeń lub prac modernizacyjnych wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Wdzierżawiającego, udzieloną przed rozpoczęciem prac, oraz na podstawie pisemnej umowy określającej zakres i sposób wykonania tych prac. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę, niezależnie od ich rodzaju, wartości oraz tego, czy zostały wykonane za zgodą Wdzierżawiającego, przechodzą na własność Wdzierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich wartości ani jakiegokolwiek rozliczenia.
6. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za straty w budynku wynikłe wskutek normalnego zużycia.
7. Na podstawie art. 61 i 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.2025.418 t.j.) Wdzierżawiający zapewnia wykonywanie okresowych kontroli i przeglądów stanu technicznego budynku. Koszty wszystkich przeglądów oraz kontroli obciążają Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić przeprowadzenie przeglądów w wyznaczonych terminach oraz udostępnić wszelkie niezbędne pomieszczenia i urządzenia. W przypadku stwierdzenia podczas przeglądów usterek lub nieprawidłowości wynikających z niewłaściwego użytkowania budynku przez Dzierżawcę, koszty ich usunięcia obciążają Dzierżawcę.
8. Dzierżawca nie ma prawa oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani w najem lub podnajem części lub całości przedmiotu niniejszej umowy, ani też przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie. Za oddanie do używania uważa się również faktyczne korzystanie przez osoby trzecie, niezależnie od formy prawnej.

#### **§ 5**

1. W dzierżawionym budynku Dzierżawca jest upoważniony do prowadzenia działalności, zgodnej z przeznaczeniem obiektu, przestrzegając zasad współżycia społecznego oraz obowiązujących przepisów sanitarnoporządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, zagospodarowania przestrzennego, ochrony przyrody i ochrony środowiska.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne szkody, jakie mogą zostać wyrządzone w przedmiocie dzierżawy, jak również w obrębie innych nieruchomości

w związku z działalnością Dzierżawcy.

3. W przypadku poniesienia szkody przez osoby trzecie, strony wyłączają odpowiedzialność cywilną Wydierżawiającego, a Dzierżawca wstępuje w spór w miejsce Wydierżawiającego.
4. W przypadku zaistnienia straty lub szkody po stronie Wydierżawiającego spowodowanej działalnością Dzierżawcy – ponosi on odpowiedzialność do ich pełnej wysokości w stosunku do Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się czuwać nad całością oddanego mu w dzierżawę budynku i o każdym zakłóceniu posiadania, czy to odnośnie granic, czy pod innym względem, zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego, podejmując jednocześnie właściwe kroki prawne pod odpowiedzialnością za koszty, szkody i straty, które z zaniedbania tego wyniknąć mogą.
6. Wszelkie koszty eksploatacyjne z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca, łącznie z podatkami i opłatami lokalnymi dotyczącymi budynku.

## **§ 6**

1. Dzierżawca jest obowiązany, w terminie z nim uzgodnionym, udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w celu dokonania:
  - a) okresowego oraz w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego budynku oraz ustalenia zakresu prac wymagających wykonania,
  - b) za Dzierżawcę obciążających go niezbędnych napraw, jeżeli Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania, nie wykonuje ich w terminie wyznaczonym.
2. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednim powstaniem znacznych szkód w budynku, Dzierżawca jest zobowiązany na żądanie Wydierżawiającego do ich niezwłocznego udostępnienia. Jeżeli Dzierżawca odmawia udostępnienia lub jest nieobecny, Wydierżawiający ma prawo wejść do budynków, w razie potrzeby, w obecności właściwych organów. Odmowa udostępnienia budynku stanowi istotne naruszenie umowy i może stanowić podstawę do jej wypowiedzenia przez Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wydierżawiającego, na koszt Dzierżawcy, obciążających go napraw, których niewykonanie w terminie mogłoby spowodować uszkodzenie budynku lub jego części. Przed wykonaniem zastępczym Wydierżawiający pisemnie wezwie Dzierżawcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie w oznaczonym terminie. Ponadto Wydierżawiający ma prawo do kontroli sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy pod kątem zgodności z niniejszą umową oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym do przeprowadzenia wizji lokalnej w godzinach pracy Dzierżawcy, po uprzednim poinformowaniu go o planowanej kontroli.

## § 7

1. Nadleśnictwo udostępnia dzierżawcy dojazd do przedmiotu dzierżawy poprzez drogi leśne zlokalizowane na gruntach pozostających w zarządzie PGL LP – Nadleśnictwa Świeradów, w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z dzierżawionego budynku.
2. Drogi, o których mowa w ust. 1, mają charakter dróg udostępnionych do użytku publicznego, zgodnie z ustawą o lasach oraz regulacjami wewnętrznymi Nadleśnictwa. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że z dróg tych mogą korzystać również osoby trzecie.
3. Nadleśnictwo nie ponosi odpowiedzialności za utrudnienia w ruchu, zwiększony ruch pojazdów, hałas ani inne niedogodności wynikające z publicznego charakteru dróg, ani za szkody spowodowane działaniem osób trzecich. Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego z tytułu ograniczonej przejezdności dróg, ich czasowego zamknięcia lub szkód powstałych w związku z korzystaniem z dróg przez osoby trzecie.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z dróg w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, z poszanowaniem mienia Skarbu Państwa oraz do niezwłocznego zgłaszania Nadleśnictwu wszelkich zauważonych uszkodzeń lub zagrożeń.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania zmian, przebudowy, utwardzeń, poszerzeń ani innych trwałych ingerencji w drogi leśne bez uprzedniej pisemnej zgody Nadleśnictwa.
6. Drogi leśne nie są utrzymywane zimą w standardzie dróg publicznych. Nadleśnictwo nie ma obowiązku ich odśnieżania, posypywania ani zapewnienia przejezdności w okresie zimowym.
7. Dzierżawca ponosi ryzyko związane z ograniczoną przejezdnością dróg w okresie zimowym i zobowiązuje się dostosować sposób korzystania z dróg do aktualnych warunków atmosferycznych.
8. W przypadku potrzeby zapewnienia przejezdności drogi na potrzeby dzierżawcy, dzierżawca może wykonać odśnieżanie lub inne prace utrzymaniowe na własny koszt, po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu i sposobu wykonania z Nadleśnictwem. Prace te nie mogą naruszać konstrukcji drogi ani powodować szkód w mieniu Skarbu Państwa.
9. Nadleśnictwo zastrzega sobie prawo do czasowego ograniczenia lub wyłączenia korzystania z dróg, w szczególności z przyczyn gospodarczych, bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej lub prowadzenia prac leśnych. O ile to możliwe, Nadleśnictwo poinformuje dzierżawcę o planowanych ograniczeniach z odpowiednim wyprzedzeniem.

## § 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia podpisania do dnia 31.01.2036 r.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej umowy za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli

Dzierżawca:

- a) przez co najmniej trzy pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat,
  - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiot umowy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy, dopuszczając do powstania szkód, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi.
  - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania całość lub część przedmiotu umowy. Za oddanie do używania uważa się również faktyczne korzystanie przez osoby trzecie, niezależnie od formy prawnej.
3. Wypowiedzenie umowy powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie umowy osobiście lub listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru.
  4. Strony mogą dokonać rozwiązania umowy w każdym czasie, po uprzednim wzajemnym porozumieniu.
  5. Dzierżawca może umowę rozwiązać za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec następnego miesiąca kalendarzowego, jeżeli Wydierżawiający uniemożliwi mu korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem.
  6. Strony zgodnie oświadczają, iż w momencie śmierci Dzierżawcy niniejsza umowa wygasa, a spadkobiercom Dzierżawcy nie przysługuje prawo wstąpienia w stosunek dzierżawy ani żadne roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu. Postanowienie to stanowi odstępstwo od art. 922 Kodeksu cywilnego i wyłącza wstąpienie spadkobierców w stosunek dzierżawy. Spadkobiercy zmarłego dzierżawcy zobowiązani są do niezwłocznego poinformowania Nadleśnictwa o śmierci dzierżawcy oraz do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 30 dni od dnia wezwania. Nadleśnictwo może zawrzeć nową umowę dzierżawy ze spadkobiercami lub innymi osobami, jednak wymaga to odrębnych ustaleń i nie następuje automatycznie.

## § 9

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić budynek w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Przez opuszczenie przedmiotu niniejszej umowy rozumie się:
  - a) opróżnienie budynku z będących własnością Dzierżawcy sprzętów i urządzeń, elementów wyposażenia, zwierząt, maszyn i innych urządzeń gospodarczych,
  - b) przywrócenie stanu budynku jaki istniał w dacie ich przekazania oraz ich zwrot w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia. W przypadku braku przywrócenia stanu poprzedniego, Wydierżawiający może dokonać niezbędnych prac na koszt Dzierżawcy, bez konieczności uzyskiwania jego zgody.
3. Wydierżawiający może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę w budynku bez zgody Wydierżawiającego albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu ich

wartości.

4. W przypadku, gdy pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, przedmiot dzierżawy nie został opuszczony przez Dzierżawcę, Wyzierżawiającemu przysługuje odszkodowanie w wysokości 200% miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania przedmiotu umowy bez tytułu prawnego. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat Wyzierżawiającego, przysługuje mu prawo żądania odszkodowania uzupełniającego. Odszkodowanie w wysokości 200% czynszu nie wyłącza prawa Wyzierżawiającego do dochodzenia dalszych roszczeń, w tym utraconych korzyści.
5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy, stanowi podstawę do ustalenia stanu technicznego budynku przy zakończeniu umowy. W razie uchyłania się jednej ze stron od sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, druga ze stron, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu, ma prawo jednostronnie sporządzić protokół.
6. Rozliczenia z tytułu dzierżawy są dokonywane według cen z dnia sporządzenia rozliczenia.

#### **§ 10**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 11**

1. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W okresie trwania dzierżawy strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni znany adres, listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

#### **§ 12**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane są przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia nieruchomości.

#### **§ 13**

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Stron.


Załączniki:


1. Mapa gospodarcza z lokalizacją nieruchomości
2. Protokół zdawczo - odbiorczy
3. Świadectwo energetyczne

.....  
**WYDIERŻAWIAJĄCY**

.....  
**DZIERŻAWCA**

  
**RADCA PRAWNY**  
Agnieszka Mazurkiewicz  
WLJG/419

**NADLEŚNICZY**  
Nadleśnictwa Świeradów  
  
Lubomir Leszczyński

**SPECJALISTA**  
Nadleśnictwa Świeradów  
  
Agnieszka Sieniuc