**UMOWA O KORZYSTANIE Z DZIERŻAWIONEGO GRUNTU, POŚREDNICTWO W OPŁATACH DZIERŻAWY GRUNTU I OBSŁUGĘ EKSPLOATACYJNĄ**

zawarta w dniu ....................... w Sułowie, pomiędzy:

1. STOWARZYSZENIEM WŁAŚCIELI DOMKÓW LETNISKOWYCH „SUŁÓW” z siedzibą w Sułowie, ul. Leśna 4 reprezentowanym przez:

Marcina Sapetę,

nazywanym dalej **SWDL „SUŁÓW”**,

a

2. ..................................................................................(nazwa lub imię i nazwisko właściciela)

.....................................................................................................(adres zamieszkania/ siedziby)

…………………………………………………………………..(posiadany domek/obiekt)

nazywanym dalej **WŁAŚCICIELEM OBIEKTU.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1

1. SWDL „SUŁÓW” jest dzierżawcą gruntu na podstawie umowy zawartej dnia…. z Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Żmigród.

Na dzierżawionym gruncie znajduje się ośrodek wypoczynku letniego w ramach którego prywatni właściciele posiadają 111 domków wypoczynku letniego a Stowarzyszenie Byłych Pracowników Pafawag jest właścicielem stołówki i przyległego budynku, murowanego domku letniskowego, 4 domków wypoczynku letniskowego, dwóch sanitariatów, dwóch zbiorników bezodpływowych, zbiornika ppoż., sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej. Elementy niezbędne do funkcjonowania ośrodka tj. dwóch sanitariatów, dwóch zbiorników bezodpływowych, zbiornika ppoż., sieci kanalizacyjnej, sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej zostały przekazane SWDL „SUŁÓW” jako integralna część ośrodka niezbędna do jego funkcjonowania, na czas nieoznaczony do bezpłatnego korzystania, z obowiązkiem konserwacji i utrzymania wyszczególnionych obiektów w należytym stanie. SWDL „SUŁÓW” przejęło obowiązek zarządzania ośrodkiem a w szczególności dbanie o wszelkie świadczenia eksploatacyjne dla właścicieli obiektów usytuowanych na dzierżawionym terenie: remonty infrastruktury wodnej i elektrycznej, remonty sanitariatów, wywóz nieczystości stałych i płynnych, utrzymanie czystości na dzierżawionym terenie i w przeznaczonych do wspólnego korzystania sanitariatach, oświetlenie terenu, dostawę prądu i wody do obiektów znajdujących się na terenie ośrodka, koszenie trawy na polanach z wyłączeniem miejsc koło domków do których nie ma dostępu sprzętem zmechanizowanym oraz do utrzymanie dróg wewnętrznych.

2. Właściciel oświadcza, że wyżej wyszczególniony obiekt stanowi wyłącznie jego własność oraz nie jest ograniczony w rozporządzaniu swoją własnością w zakresie określonym niniejszą umową i zobowiązuje się do:

1) regulowania wszelkich zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, w terminach w niej wskazanych,

2) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy – w tym obciążeń z tytułu opłaty za dzierżawę gruntu, podatku od nieruchomości-grunt, innych kosztów wynikających z powołanej wyżej umowy dzierżawy zawartej z Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Żmigród proporcjonalnie do powierzchni obiektów, w tym opłaty związanej z wyłączeniem gruntu z produkcji leśnej. proporcjonalnie do powierzchni obiektów,

3)ponoszenia wszelkich kosztów związanych z własnością obiektów w tym podatku od nieruchomości-budynki (każdy z właścicieli odprowadza podatek do Urzędu Miasta w Miliczu),

4) ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z dzierżawionego terenu w tym koszenia trawy, konserwacji i naprawy sieci wodnych, elektrycznych, kanalizacyjnych, sanitariatów, wywozu śmieci, odprowadzania ścieków, oświetlenia ośrodka, kosztów energii elektrycznej i wody dot. sanitariatów, pozostałych kosztów zarządzania ośrodkiem, proporcjonalnie do powierzchni obiektów,

5) dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym używaniem posiadanego obiektu i utrzymywanie go w dobrym stanie technicznym, za stan instalacji wodnej i elektrycznej w domkach/obiektach odpowiada właściciel (wszelkie koszty naprawy wewnątrz domków/obiektów ponoszą ich właściciele), właściciel zobowiązuje się do przygotowania instalacji wodnej przed sezonem, po sezonie zamknięcie zaworu i spuszczenie wody z instalacji, koszty szkód powstałe z niedopełnienia tego obowiązku ponosi właściciel,

6) do nie dokonywania zmian i modernizacji w wyglądzie zewnętrznym posiadanych obiektów, oraz nie dokonywania zmian w otoczeniu obiektu, wszelkie zmiany i modernizacje mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Zarządu Stowarzyszenia oraz Nadleśnictwa Żmigród.

6) respektowania decyzji organu nadzoru w zakresie stosowania zapisów prawa budowlanego pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

7) ubezpieczenia przedmiotu własności od wszelkiego ryzyka, w tym ubezpieczenia budynków od ognia i innych zdarzeń losowych lub przejęcia na siebie odpowiedzialności za przywrócenie stanu pierwotnego nieruchomości,

9) udostępniania obiektów osobom upoważnionym przez SWDL „SUŁÓW” w celu spisania liczników zużycia prądu i wody (jeśli obiekt posiada),

10) przestrzegania obowiązujących w Lasach Państwowych przepisów przeciwpożarowych i stosowania się do zaleceń Straży Leśnej, a w szczególności zobowiązuje się do przestrzegania nakazu:

-używania przedmiotu umowy w zgodnie z umową i jego przeznaczeniem, w sposób który nie powoduje degradacji gruntu, uszkodzenia lub zniszczenia drzew i ich korzeni oraz szkód w drzewostanach przyległych do przedmiotu umowy,

-przestrzegania w obrębie przedmiotu umowy od dnia podpisania umowy do dnia jego zwrotu obowiązującego: prawa przeciwpożarowego, prawa ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa o ochronie przyrody, prawa ochrony środowiska, prawa budowlanego, prawa dotyczącego odpadów, a także innych przepisów prawa dotyczących gruntów rolnych i leśnych oraz rekreacyjnych, obowiązek ten dotyczy również oddziaływania Właściciela obiektu na obiekty sąsiednie, a w szczególności:

-zabezpieczenia przeciwpożarowego w obiektach Właściciela

-przestrzegania zakazu wypalania wierzchniej warstwy gleby i pozostałości roślinnych oraz porzucania niedopałków

- przestrzegania zakazu: zanieczyszczania gleby i wód, zaśmiecania przedmiotu umowy oraz nieruchomości sąsiednich, rozkopywania gruntu, niszczenia grzybów i grzybni, niszczenia lub uszkodzenia drzew, krzewów i innych roślin, niszczenia urządzeń i obiektów gospodarczych, turystycznych, technicznych oraz znaków i tablic, rozgarniania i zbierania ściółki, wybierania jaj i piskląt, niszczenia lęgowisk. Nor i mrowisk, płoszenia, ścigania, chwytania i zabijania dzikich zwierząt, puszczania psów luzem, hałasowania oraz używania sygnałów dźwiękowych z wyjątkiem przypadków wymagających alarmowania.

- informowania o zakazach osoby przebywające w granicach przedmiotu własności i korzystające z części wspólnych ośrodka, za szkody spowodowane przez te osoby odpowiada Właściciel obiektu.

11. przestrzegania ciszy nocnej od godz. 23:00 do 7:00

12. przestrzegania zasad poruszania się pojazdami mechanicznymi na terenie ośrodka z max prędkością 15km/h, wyłącznie po drogach, z zachowaniem szczególnej ostrożności podczas jazdy, zakazu mycia samochodów na terenie ośrodka,

15. przestrzegania zakazu wprowadzania psów na teren ośrodka, właściciele mogą warunkowo posiadać psa jedynie na uwięzi w rejonie swojego domku z obowiązkiem usuwania nieczystości. Spacerujące z właścicielem psy powinny posiadać kaganiec.

16. dbania o bieżący porządek w sanitariatach, drzwi sanitariatów powinny być każdorazowo zamykane. W celu zapewnienia bezpiecznych warunków sanitarnych zabrania się mycia toalet przenośnych, turystycznych w kabinach prysznicowych i umywalkach przeznaczonych do ogólnego użytku. W przypadku naruszenia zakazu Właściciel zostanie obciążony całkowitym kosztem dezynfekcji.

17. nie stawiania namiotów mieszkalnych na terenie Ośrodka,

18. nie podlewanie trawników przez Właścicieli nie posiadających licznika wody.

19. przestrzegania zasad gospodarki odpadami: odpady powstałe podczas pobytu należy wyrzucać do pojemników usytuowanych przy sanitariatach Z ZACHOWANIEM ZASAD SEGREGACJI. Pozostałe odpady należy wywozić we własnym zakresie i na własny koszt dot. min. sprzętu rtv i agd, mebli, wyposażenia obiektów oraz odpadów budowlanych po prowadzonych remontach.

§ 2

1. Strony zawierają niniejszą umowę na czas nie oznaczony.

2. Niniejsza umowa nie przechodzi na kolejnych właścicieli obiektów. Każdy nowy właściciel zobowiązany jest w terminie 7 dni od nabycia obiektu do podpisania umowy **O KORZYSTANIE Z DZIERŻAWIONEGO GRUNTU, POŚREDNICTWO W OPŁATACH DZIERŻAWY GRUNTU I OBSŁUGĘ EKSPLOATACYJNĄ pod rygorem braku możliwości korzystania z dzierżawionego gruntu.**

3. Rozwiązanie niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia przez SWDL „SUŁÓW” może nastąpić, jeżeli Właściciel:

1) korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem,

2) zalega z zapłatą zobowiązań wynikających z niniejszej umowy więcej niż 180 dni,

3) nie wykonuje obowiązków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa,

4) narusza postanowienia niniejszej umowy.

§ 7

1. Należności z tytułu niniejszej umowy Właściciel obiektu zobowiązany jest płacić w terminach ………… w opłacie mieści się min opłata za dzierżawę gruntu, zarządzanie, wspólne media (w tym śmieci, ścieki, woda, energia), podatki, utrzymanie porządku na terenie ośrodka inne opłaty wynikające z umowy zawartej z Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Żmigród.
2. Właściciele obiektów we własnym zakresie opłacają podatek od obiektów których są właścicielami, bezpośrednio do Urzędu Skarbowego Gminy Milicz,
3. Opłata za pobór energii elektrycznej i wody wg stanu liczników w terminach………..

2. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują – datę wpłaty należności do kasy SWDL „SUŁÓW” lub datę uznania rachunku bankowego SWDL „SUŁÓW”.

3. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie jakichkolwiek należności Właściciel obiektu naliczać będzie odsetki ustawowe począwszy od dnia następującego po ostatnim dniu terminu płatności czynszu.

4. Uchylanie się od opłat powyżej 180 dni oraz nieprzestrzeganie niniejszej umowy powoduje automatycznie, bez wypowiedzenia rezygnację z posiadania obiektu na dzierżawionym od Lasów Państwowym terenie oraz konieczność przywrócenia miejsca na którym posadowiony jest obiekt do stanu pierwotnego tzn. czysty grunt lub sprzedaż obiektu z pierwszeństwem uregulowania zaległości należnych SWDL „SUŁÓW”.

**Zakończenie stosunku**

§ 8

Po zakończeniu umowy zawartej z Lasami Państwowymi Nadleśnictwo Żmigród każdy z Właścicieli obiektów zobowiązany opróżnić przedmiot dzierżawy z ruchomości, rzeczy i obiektów których jest właścicielem.

**Postanowienia końcowe**

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku unieważnienia lub uchylenia poszczególnych zapisów niniejszej umowy pozostałe postanowienia pozostają w mocy.

§ 13

Strony zobowiązują się do polubownego zakończenia ewentualnych spraw spornych wynikłych podczas wykonywania niniejszej umowy, a w przypadku braku możliwości uzyskania kompromisu poddadzą je rozstrzygnięciu sądu powszechnego rzeczowo właściwego dla siedziby SWDL „SUŁÓW”.

§ 14

1. Wszelka korespondencja w sprawach dotyczących niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wymienione we wstępie niniejszej umowy (listem poleconym lub za poświadczeniem odbioru).

2. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy strony dołożą wszelkich starań, aby spory te rozwiązać polubownie. W pozostałych przypadkach właściwym jest sąd we Wrocławiu.

§ 16

Wszystkie informacje dotyczące opłat oraz umowa dzierżawy z Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Żmigród wraz z załącznikami oraz inne dokumenty mające wpływ na treść niniejszej umowy będą na bieżąco umieszczane na stronie internetowej SWDL „Sułów” dokumenty udostępnione na stronie są podstawą do dokonywania opłat i realizacji pozostałych postanowień niniejszej umowy,

§ 15

W razie gdyby któreś z postanowień niniejszej umowy było lub mogło stać się nieważne, ważność całej umowy pozostaje przez to w mocy w pozostałej części. W takim przypadku strony umowy zastąpią nieważne postanowienie umowy innym niepodważalnym prawnie postanowieniem, które możliwie wiernie oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Dotyczy to odpowiednio ewentualnych luk w umowie.

§ 16

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

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

SWDL „SUŁÓW” WŁAŚCICIEL