

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI nr 2217/08/329-23

W dniu roku w Srokowie pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Srokowo, 11-420 Srokowo, ul. Leśna 1, reprezentowanym przez: Zenona Piotrowicza – Nadleśniczego Nadleśnictwa Srokowo, zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**

a

....., adres, REGON, NIP, reprezentowanym przez, zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą,

na podstawie art. 39 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku oraz zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie z dnia 21.06.2023 roku, znak sprawy ZS.2217.1.148.2023 została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa części nieruchomości gruntowej zabudowanej, opisanej szczegółowo w załączniku nr 2 do umowy, położonej w Gierłochy obręb Czerniki gm. Kętrzyn, dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi Księgę Wieczystą KW Nr O11K/00024406/9, zwana w dalszej części Nieruchomością, w celu prowadzenia działalności usługowo - gastronomicznej (prowadzenie restauracji).
2. Nieruchomość jest objęta siecią obszarów chronionych Natura 2000. Działalność prowadzona na Nieruchomości nie może ujemnie wpływać na środowisko i musi być zgodna z zasadami zawartymi w obowiązujących przepisach, m.in. Ustawie o lasach, Ustawie o ochronie przyrody, Ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Ustawie Prawo Ochrony Środowiska, Ustawie Prawo wodne, Ustawie Prawo budowlane, Ustawie o ochronie przeciwpożarowej.
3. Teren, na którym położony jest przedmiot dzierżawy jest obiektem turystycznym udostępnianym odpłatnie.
4. Wydierżawiający oddaje Nieruchomość w dzierżawę do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca bierze Nieruchomość w dzierżawę na okres obowiązywania dzierżawy oraz zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu umówiony czynsz.

§ 2

Okres obowiązywania umowy

1. Strony zawierają umowę dzierżawy na czas oznaczony, tj. od dnia roku do dnia 15.01.2025 roku.
2. Wydierżawiający przewiduje możliwość przedłużenia umowy na czas nieoznaczony.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy lub jej ograniczenie z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia w związku z koniecznością przeprowadzenia prac modernizacyjno-remontowych budynku hotelowo-restauracyjnego.
4. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

§ 3

Przekazanie i Zwrot Nieruchomości

Przekazanie Nieruchomości Dzierżawcy w dniu roku oraz jej zwrot Wydierżawiającemu po rozwiązaniu niniejszej umowy zostanie potwierdzone protokołami, których wzór stanowi załącznik nr 1 do umowy.

§ 4

Czynsz

1. W okresie obowiązywania dzierżawy Dzierżawca będzie płacił czynsz, w wysokości% przychodu brutto z prowadzonej działalności na Nieruchomości, płatny do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury (przychodem jest łączna wartość sprzedaży dóbr, towarów i usług brutto). Wysokość czynszu ustalona będzie przez Wydierżawiającego w oparciu o miesięczny rejestr sprzedaży zawierający kopię dokumentów sprzedaży towarów i usług przekazanych przez Dzierżawcę do 5 dnia każdego następnego miesiąca. W przypadku nieprzedstawienia przez Dzierżawcę kopii wydruków miesięcznych, raportu fiskalnego i innych dokumentów księgowych będących podstawą rozliczenia dzierżawy lub przedstawienia niepełnych kopii wydruków miesięcznych raportu fiskalnego i innych dokumentów księgowych będących podstawą rozliczenia dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu w kwocie 120 000 zł netto.
2. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty zryczałtowanej opłaty miesięcznej w kwocie 5060,00 zł brutto obejmującej dostarczanie przez Wydierżawiającego ogrzewania, wody ciepłej i zimnej, odbiór nieczystości płynnych, koszt podatku od nieruchomości oraz możliwość współkorzystania z części nieruchomości wymienionych w załączniku nr 2 do umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór nieczystości stałych w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. Miejsce na kontener zostanie wskazane przez Wydierżawiającego.

4. Czynnosc oraz opłaty wymienione w ust. 2 oraz ust. 6 Dzierżawca uiszcza na rachunek bankowy Wydierżawiającego BNP PARIBAS 46 2030 0045 1110 0000 0046 3810. Za datę zapłaty czynszu przyjmuje się dzień zaksięgowania kwoty na rachunku bankowym Wydierżawiającego.
5. Do czynszu wymienionego w ust.1 zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Dzierżawca zobowiązuje się również do zapłaty za pobór energii elektrycznej według miesięcznych wskazań założonego na dzierżawionym budynku podlicznika zgodnie z obowiązującymi w Nadleśnictwie Srokowo taryfami dla poszczególnych mediów. Opłata ta będzie doliczona do faktury wskazanej w ust. 1.
7. W przypadku wprowadzenia na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ograniczeń w działalności lokali gastronomicznych i restauracji zryczałtowana opłata miesięczna wskazana w ust.2 będzie równa wysokości należnego podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi stawkami Gminy Kętrzyn (1/12 stawki rocznej) w przypadku całkowitego zamknięcia restauracji przez pełen miesiąc kalendarzowy. W przypadku, gdy zamknięcie restauracji na skutek wprowadzonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ograniczeń w działalności lokali gastronomicznych i restauracji obejmie niepełny miesiąc Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty ryczałtowej w pełnej wysokości zgodnie z ust.2.
8. Za dzień zapłaty na rzecz Wydierżawiającego uznaje się dzień zaksięgowania środków na rachunku bankowym Wydierżawiającego.

§ 5

Odsetki umowne i inne środki prawne

Dzierżawca jest obowiązany zapłacić, na pierwsze żądanie Wydierżawiającego, odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych od wysokości należnej od Dzierżawcy kwoty, której Wydierżawiający nie otrzyma w terminie. Nie uchybia to jakimkolwiek innym prawom Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy, wynikającym z niniejszej umowy lub z polskiego prawa.

§ 6

Remonty i prace modernizacyjne obciążające dzierżawcę w czasie trwania umowy

1. Dzierżawca jest obowiązany w czasie trwania umowy do bieżącego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie.
2. 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, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.
3. Dzierżawca jest obowiązany przeprowadzać ewentualne prace o których mowa w ust. 2 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.
4. 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 krótszy 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, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.
5. 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.
6. 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. 6 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, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.

§ 7

Zobowiązania dotyczące zabezpieczeń

1. W celu zabezpieczenia wykonania swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy dzierżawy, Dzierżawca jest obowiązany przedłożyć gwarancję bankową w formie zatwierdzonej przez Wydierżawiającego, wystawioną na rzecz Wydierżawiającego na kwotę 150 000,00 zł bądź wnieść kaucję w formie gotówkowej na konto Wydierżawiającego w kwocie 150 000,00 zł, w celu zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy dzierżawy przed podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego.
2. W przypadku wyboru Kaucji:
 - a) Dzierżawca wpłaci Kaucję na następujące konto bankowe Wydierżawiającego:
BNP PARIBAS 46 2030 0045 1110 0000 0046 3810.
 - b) Za dzień wpłaty Kaucji Strony przyjmują dzień zaksięgowania kwoty na rachunku bankowym Wydierżawiającego.
 - c) Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na potrącenie przez Wydierżawiającego z Kaucji zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawy, kosztów eksploatacyjnych określonych zgodnie z § 4 ust. 2 i 6, należnych odsetek oraz kosztów wykonania napraw lub kosztów usunięcia szkód wyrządzonych na Nieruchomości, jak również kar umownych czy kosztów wykonania zastępczego.
 - d) W przypadku dokonania przez Wydierżawiającego potrącenia z Kaucji, Dzierżawca zobowiązuje się do wpłaty na konto bankowe Wydierżawiającego kwoty Kaucji do pełnej wysokości wynikającej z Umowy w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu przez Wydierżawiającego potrącenia. Dzierżawca niezwłocznie przekaże Wydierżawiającemu kopię potwierdzenia uzupełnienia Kaucji, nie później niż w terminie 7 dni od upływu terminu do uzupełnienia Kaucji.
 - e) Zwrot Kaucji w wartości nominalnej (bez jakiegokolwiek oprocentowania czy odsetek) nastąpi po upływie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i podpisania protokołu przekazania Nieruchomości, lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z Kaucji ewentualnych należności na rzecz Wydierżawiającego. Zwrot Kaucji zostanie dokonany na rachunek bankowy Dzierżawcy:
3. W przypadku wyboru gwarancji bankowej:
 - a) Gwarancja Bankowa będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze pisemne żądanie Wydierżawiającego wystawiona przez bank z siedzibą lub oddziałem w Polsce, o treści uprzednio zaakceptowanej przez Wydierżawiającego.
 - b) Gwarancja Bankowa będzie ważna przez okres kolejnych 20 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.
 - c) Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na zaliczanie środków pieniężnych uzyskanych przez Wydierżawiającego z tytułu Gwarancji Bankowej na zapłatę wszelkich należności powstałych z tytułu czynszu dzierżawy i kosztów eksploatacyjnych określonych zgodnie z § 4 ust. 2 i 6, odsetek oraz kosztów wykonania napraw lub kosztów usunięcia szkód wyrządzonych w nieruchomości przez Dzierżawcę, a także zobowiązań z tytułu naliczonych kar umownych, kosztów wykonania zastępczego oraz innych zobowiązań należnych od Dzierżawcy.
 - d) W przypadku złożenia przez Wydierżawiającego żądania wypłaty środków z Gwarancji Bankowej, Dzierżawca zobowiązuje się do doręczenia Wydierżawiającemu nowej albo zmienionej Gwarancji Bankowej, na pełną kwotę wymaganą postanowieniami Umowy, w terminie 14 dni od daty otrzymania od Wydierżawiającego informacji o wypłacie środków z Gwarancji Bankowej.
 - e) Gwarancja Bankowa będzie mogła zostać zwolniona w terminie 14 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy i podpisaniu protokołu przekazania Nieruchomości przez Strony, lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszelkich zobowiązań, w tym po uzyskaniu przez Wydierżawiającego środków pieniężnych z tytułu wypłaty z Gwarancji Bankowej.
 - f) Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać ważną Gwarancję Bankową przez cały okres obowiązywania Umowy.
 - g) Wszelkie koszty dotyczące Gwarancji Bankowej ponosi Dzierżawca.
4. W przypadku, gdy Dzierżawca nie przedłoży Wydierżawiającemu Gwarancji Bankowej (zarówno pierwszej, jak i każdej kolejnej, w tym zmienionej) lub nie przedłoży dowodu wpłaty lub uzupełnienia Kaucji do pełnej wysokości w terminach określonych powyżej, Wydierżawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 1000,00 za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10.000,00 zł lub rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
5. Do czasu doręczenia Wydierżawiającemu Gwarancji Bankowej lub wpłacenia Kaucji, Wydierżawiający powstrzyma się z przekazaniem Nieruchomości.

6. W czasie trwania umowy, Dzierżawca nie może domagać się, aby Wydierżawiający zaspokoił z wniesionej Kaucji jakiegokolwiek roszczenia związane ze stosunkiem dzierżawy. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do Gwarancji Bankowej.

§ 8 Pozostałe obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca jest obowiązany uzyskać i posiadać wszystkie niezbędne zgody oraz przestrzegać przepisów obowiązujących Dzierżawcę jako podmiot zajmujący Nieruchomość.
2. Dzierżawca jest obowiązany dbać o porządek na Nieruchomości i utrzymywać ją wraz ze sprzętem wyposażeniem kuchni i restauracji wymienionym w załączniku nr 2 w dobrym stanie (tj. stanie nie pogorszonym), w jakim znajdowała się w dacie rozpoczęcia okresu obowiązywania dzierżawy (z zastrzeżeniem normalnego zużycia), dokonywać napraw niezbędnych do zachowania Nieruchomości łącznie ze sprzętem i wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, zgodnie z art. 681 Kodeksu cywilnego, a także wykonywać wszelkie prace naprawcze w odniesieniu do sprzętu i wyposażenia wniesionego przez Dzierżawcę i Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca jest obowiązany odpowiednio ubezpieczyć się od odpowiedzialności z tytułu zajmowania Nieruchomości łącznie ze sprzętem i wyposażeniem kuchni i restauracji (załącznik nr 2) na kwotę minimum 200 000 zł oraz posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na kwotę minimum 200 000 zł przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, odpowiednio dla działalności gospodarczej prowadzonej przez Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia polisy ubezpieczeniowej Wydierżawiającemu w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. W przypadku nieprzedłożenia polisy we wskazanym powyżej terminie, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w kwocie 1.000,00 zł za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna nie może przekroczyć 15.000,00 zł. Niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, nieprzedłożenie polisy w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
4. Dzierżawca nie może poddzierżawiać, użyczać bezpłatnie, ani ustanawiać obciążeń na całości lub części Nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.
5. 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.
6. 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.
7. Dzierżawca jest obowiązany umożliwić Wydierżawiającemu i jego przedstawicielom wejście na teren Nieruchomości, którym będzie towarzyszyć przedstawiciel Dzierżawcy, w godzinach pracy Nieruchomości, z wyjątkiem nagłych przypadków, za które uważane będą: awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej lub pożar czy też włamanie, gdy nie będzie możliwości wejścia na nieruchomość w godzinach pracy Nieruchomości oraz obecności przedstawiciela Dzierżawcy. Dzierżawca odpowiedzialny jest za aktualizowanie danych kontaktowych osób odpowiedzialnych za Nieruchomość.
8. Dzierżawca umożliwi Wydierżawiającemu, osobom upoważnionym przez Wydierżawiającego oraz osobom korzystającym z wiedzą i zgodą Wydierżawiającego z sali konferencyjnej znajdującej się w budynku hotelowo – restauracyjnym nieodpłatne współkorzystanie z komunikacji i pomieszczeń, zgodnie z zapisami opisu nieruchomości stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
9. Dzierżawca przekaże w celu weryfikacji miesięcznych raportów fiskalnych wykaz wszystkich kas fiskalnych Dzierżawcy funkcjonujących na Nieruchomości wraz podaniem numerów unikatowych tych kas, jest także zobowiązany do niezwłocznej aktualizacji wykazu w przypadku zmian kas.
10. Dzierżawca w ramach prowadzonej na Nieruchomości działalności zobowiązuje się do:
 - a. Promowania produktów regionalnych Warmii i Mazur oraz produktów pochodzących z lasu.
 - b. Zapewnienia oferty śniadaniowej dla gości hotelowych Ośrodka Edukacji Historyczno-Przyrodniczej „Wilczy Szaniec” oraz oferty na usługi cateringowe, w trakcie wydarzeń organizowanych przez jednostki Lasów Państwowych w ramach prowadzonej działalności związanej z funkcjonowaniem OEH-P Wilczy Szaniec, pomniejszone o minimum 20% stosowanej w restauracji ceny detalicznej.
 - c. Prowadzenia w pełnym zakresie działalności usługowo-gastronomicznej na Nieruchomości według harmonogramu przedstawionego w poniższej tabeli:

.....-31.08.2023		01.09.2023-30.09.2023		01.10.2023-28.02.2024	
otwarcie	zamknięcie	otwarcie	zamknięcie	otwarcie	zamknięcie
08:00	20:00	08:00	18:00	08:00	16:00

01.03.2024-31.03.2024		01.04.2024-30.04.2024		01.05.2024-31.08.2024	
otwarcie	zamknięcie	otwarcie	zamknięcie	otwarcie	zamknięcie

08:00	18:00	08:00	19:00	08:00	20:00
-------	-------	-------	-------	-------	-------

01.09.2024-30.09.2024		01.10.2024-15.01.2025	
otwarcie	zamknięcie	otwarcie	zamknięcie
08:00	18:00	08:00	16:00

§ 9

Kontrole wewnętrzne przedmiotu dzierżawy

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia czynności kontrolnych przedmiotu dzierżawy polegających na:

- a. Używaniu rejestratorów monitoringu, wraz z możliwością prowadzenia zapisu materiałów na nośnikach.
- b. Kontroli bez wcześniejszej zapowiedzi, poprawności rejestrowania przez Dzierżawcę sprzedaży towarów i usług na kasy fiskalne lub inne dokumenty księgowe będące podstawą rozliczenia dzierżawy oraz wydawania paragonów fiskalnych klientom.
- c. Kontroli właściwego użytkowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy wraz z instalacjami, urządzeniami, wyposażeniem.

2. Czynności kontrolne, o których mowa w ust. 1 lit. a., prowadzone będą w ramach monitoringu znajdującego się w przedmiocie dzierżawy, będącego własnością Wyzierżawiającego. Zapis materiału na nośnikach nie będzie udostępniany przez Wyzierżawiającego osobom trzecim, za wyjątkiem organów ścigania, jednostek wymiaru sprawiedliwości oraz innych osób, instytucji, organów, podmiotów w granicach obowiązującego prawa. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać swoim pracownikom informację o funkcjonowaniu systemu monitoringu. Do obowiązków Wyzierżawiającego należy utrzymanie systemu monitoringu oraz umieszczenie stosownej informacji o monitorowaniu obiektu.

§ 10

Wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy i odszkodowanie

1. Po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń umowy, w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego w wezwaniu terminu, Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym w przypadkach określonych w umowie oraz w każdym z następujących przypadków:
 - a. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo wyznaczenia przez Wyzierżawiającego dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b. Jeżeli Dzierżawca nie spełni wymogów jakiegokolwiek postanowienia dotyczącego zabezpieczeń określonych w § 7 umowy,
 - c. Jeżeli Dzierżawca nie wykona jakiegokolwiek innego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy dzierżawy, m.in. nie wykonuje obowiązków określonych w § 8 ust. 9 umowy,
 - d. Gdy Dzierżawca poddierżawia, 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 § 1 ust. 1.
2. 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.
3. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wyzierżawiającego w trybie natychmiastowym Wyzierżawiającemu przysługuje prawo żądania zapłaty kary umownej w wysokości 100000 zł.
4. W przypadku, gdy Wyzierżawiający rozwiąże niniejszą umowę dzierżawy na podstawie § 8 ust. 3 i zażąda zapłaty kary umownej wymienionej w § 8 ust. 3, nie uchybia to jakiegokolwiek innemu prawu Wyzierżawiającego istniejącemu na podstawie niniejszej umowy dzierżawy lub na mocy ogólnych przepisów polskiego prawa.
5. Wyzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną w ust. 3 oraz innych zapisach umowy karę umowną na zasadach ogólnych.
6. Umowa wygasa z chwilą śmierci Dzierżawcy.
7. 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 uiszczanego z tego tytułu

przez Wydierżawiającego zobowiązania lub należności lub kary w terminie 14 dni do dnia przedłożenia Dzierżawcy stosownego dokumentu potwierdzającego poniesienie tych kosztów, o ile Wydierżawiający nie uzyska zaspokojenia z wniesionej przez Dzierżawcę kaucji lub gwarancji bankowej.

§ 11

Zwrot nieruchomości w chwili rozwiązania umowy

1. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca musi zwrócić Wydierżawiającemu Nieruchomość, z zastrzeżeniem § 6.
2. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwolni Nieruchomości zgodnie z postanowieniem ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną za bezumowne zajmowanie Nieruchomości w wysokości 4000 zł za każdy dzień zwłoki licząc od pierwszego dnia zajmowania przez Dzierżawcę Nieruchomości po upływie terminów określonych w § 6. Postanowienie to nie ogranicza prawa Wydierżawiającego do eksmisji Dzierżawcy z Nieruchomości oraz dochodzenia od niego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 12

Uszkodzenie lub zniszczenie przedmiotu dzierżawy

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, Wydierżawiający nie będzie mieć wobec Dzierżawcy obowiązku odtworzenia czy odbudowy Nieruchomości oraz Dzierżawca będzie odpowiadać wobec Wydierżawiającego za wszystkie szkody powstałe wskutek takiego uszkodzenia lub zniszczenia.
2. Dzierżawca jest obowiązany zawiadomić Wydierżawiającego o każdym uszkodzeniu Nieruchomości, której naprawa przekracza wartość 10.000 zł, w terminie 3 dni od daty uszkodzenia.
3. Rozwiązanie umowy nie pozbawia Wydierżawiającego prawa do dochodzenia od Dzierżawcy roszczeń odszkodowawczych lub innych powstałych uprzednio roszczeń.
4. Jeżeli umowa dzierżawy zostanie rozwiązana, kwoty otrzymane przez Wydierżawiającego z tytułu ubezpieczenia będą wyłącznie własnością Wydierżawiającego. Nie uchybia to prawu Wydierżawiającego 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.

§ 13

Zawiadomienia i zgody

1. Zawiadomienia i zgody muszą być sporządzone na piśmie i doręczone przez przesyłającą zawiadomienie lub zgodę na następujące adresu do doręczeń wszelkiej korespondencji:
 - a. Wydierżawiającego: Nadleśnictwo Srokowo, ul. Leśna 1, 11-420 Srokowo tel.: 89 753 40 43, e-mail: srokowo@olsztyn.lasy.gov.pl,
 - b. Dzierżawcy:, tel.:, e-mail:

§ 14

Prawo właściwe i spory

Niniejsza umowa dzierżawy podlega prawu polskiemu. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy dzierżawy, które nie zostaną rozstrzygnięte zgodnie z jej postanowieniami, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 15

Postanowienia końcowe

1. W przypadku, gdy Dzierżawca dokona płatności, a Wydierżawiający przyjmie płatność w kwocie niższej niż należna, Wydierżawiający będzie nadal uprawniony do otrzymania należnej mu różnicy i wykonania innych przysługujących mu praw.
2. Niepodjęcie przez Wydierżawiającego żadnych działań wobec Dzierżawcy w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Dzierżawcy nie stanowi zrzeczenia się praw Wydierżawiającego związanych z takim naruszeniem. Zrzeczenie się przez Wydierżawiającego jakiegokolwiek prawa związanego z niewykonaniem zobowiązań przez Dzierżawcę musi być dokonane w formie pisemnej i musi wskazywać dokonane naruszenie. Zrzeczenie się prawa przysługującego Wydierżawiającemu w związku z niewykonaniem zobowiązań przez Dzierżawcę dotyczy tylko i wyłącznie naruszenia wskazanego w tym zrzeczeniu.
3. Dzierżawca nie może wstrzymać płatności w całości lub części czynszu ani jakiegokolwiek innej kwoty należnej Wydierżawiającemu na mocy niniejszej umowy dzierżawy na tej podstawie, że Dzierżawca ma roszczenie

wobec Wydierżawiającego wynikające z niniejszej umowy dzierżawy. Dzierżawca zrzeka się wszelkich praw potrącenia jakiegokolwiek innego roszczenia, jakie Dzierżawca ma wobec Wydierżawiającego, ze swego zobowiązania do zapłaty czynszu lub jakiegokolwiek innej kwoty należnej Wydierżawiającemu na podstawie niniejszej umowy dzierżawy w jakimkolwiek czasie.

4. W zakresie dozwolonym przez prawo, Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zniszczenia lub straty w mieniu Dzierżawcy znajdującym się na Nieruchomości, a Dzierżawca nie ma prawa dochodzić roszczeń wobec Wydierżawiającego 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.
5. Wydierżawiający może dokonywać przeniesienia swoich praw wynikających z Umowy Dzierżawy na inne podmioty.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy, poprawności rozliczania się z nim przez dzierżawcę i wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na inne podmioty bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dzierżawy muszą być sporządzane na piśmie i być podpisane przez obie Strony pod rygorem nieważności.
9. Załączniki określone w niniejszej umowie stanowią jej integralną część.
10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
11. Każda strona umowy winna być parafowana przez upoważnionych przedstawicieli obydwu Stron. Moc oryginału mają wyłącznie parafowane i podpisane egzemplarze umowy.

Załączniki:

1. protokół przekazania i zwrotu Nieruchomości,
2. opis Nieruchomości.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy nr 2217/08/329-23

Protokół zdawczo – odbiorczy

Zgodnie z umową dzierżawy nr 2217/08/329-23 z dnia roku, sporządzony dnia roku z przekazania nieruchomości:

między:

- Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwo Srokowo z siedzibą w Srokowie ul. Leśna 1, NIP 7420006993, REGON 511001142, zwanym dalej Wydierżawiającym, w imieniu którego działa:

.....,

a

-;; REGON; NIP
reprezentowanym przez:, zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą.

1. Wydierżawiający przekazuje nieruchomość:

Adres ewidencyjny	Adres leśny	Rodzaj użytku wg ewidencji gruntów	Rodzaj pow. wg opisu taksacyjnego	Powierzchnia
Województwo: Warmińsko – Mazurskie Powiat: Kętrzyński Gmina: Kętrzyn Obręb ew.: Czerniki Działka ew.: 3052/9	Obręb leśny: Kętrzyn Leśnictwo: Dąbrowa Oddz.: 52k00 „cz”	Ls	SZCZ CHR	<ul style="list-style-type: none"> • pow. terenu pod ogródek restauracyjny – ok. 165m² * • pow. użytk. budynku - 349,18 m² **

2. Szczegółowy opis nieruchomości:

Stan licznika energii elektrycznej nr: kWh.

Wykaz wyposażenia kuchni i restauracji zawiera załącznik nr 2 do umowy.

3. Dzierżawca przyjmuje wymienioną w pkt. 1, 2 nieruchomość.

4. Załączniki :

- a. Dokumentacja fotograficzna,
- b. Sytuacja kubaturowa budynków,
- c. Fragment mapy gospodarczej.

Dzierżawca

Wydzierżawiający

*Teren pod ogródek restauracyjny zostanie przekazany protokolarnie po zakończeniu remontu i oddaniu do użytkowania. Planowany termin przekazania – październik 2024 roku.

**Pow. użytkowa budynku nie obejmuje komunikacji i pomieszczeń toalet. Zostaną one udostępnione Dzierżawcy po ich oddaniu do użytkowania. Planowany termin udostępnienia – październik 2024 roku.

Opis nieruchomości: część restauracyjna budynku wraz z placem przeznaczonym pod ogródek restauracyjny położona w Byłej Wojennej Kwaterze Hitlera w Gierłozie

Adres ewidencyjny	Adres leśny	Rodzaj użytku wg ewidencji gruntów	Rodzaj pow. wg opisu taksacyjnego	Powierzchnia
Województwo: Warmińsko – Mazurskie Powiat: Kętrzyński Gmina: Kętrzyn Obręb ew.: Czerniki Działka ew.: 3052/9	Obręb leśny: Kętrzyn Leśnictwo: Dąbrowa Oddz.: 52k00 „cz”	Ls	SZCZ CHR	<ul style="list-style-type: none"> • pow. terenu pod ogródek restauracyjny – ok. 165m² • pow. użytk. budynku - 404,05 m²

Wydierżawiający zapewni miejsca parkingowe na nieruchomości stanowiącej Byłą Wojenną Kwaterę Hitlera w Gierłozie dla pracowników Dzierżawcy oraz udostępni teren na czas rozładunku / załadunku towarów.

Opis dzierżawionego budynku.

Przedmiotem dzierżawy jest część budynku hotelowo - restauracyjnego nr inw. 109/674 przeznaczona na prowadzenie działalności usługowo - gastronomicznej (prowadzenie restauracji) wraz z ogródkiem restauracyjnym. W skład wydierżawianej nieruchomości wchodzi następujące pomieszczenia:

Tab. nr 1

Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytk. m ²
1	Pomieszczenie socjalne	5,1
2	WC	2,65
3	Magazyn jaj	3,60
4	Pomieszczenie socjalne	3,2
5	Magazyn produktów	28,12
6	Komunikacja	8,97
7	Magazyn podręczny	6,59
8	Magazyn chemii	4,5
9	Kuchnia	28,43
10	Bufet	15,46
11	Pomieszczenie do karmienia i przewijania niemowląt	11,15
12	Sala konsumpcyjna	181,08
13	Zmywalnia	26,25
14	Komunikacja	35,77
15	WC niepełnosprawni	5,2
16	WC damski	6,6
17	WC męski	7,3
18	Komunikacja	20,38
19	Brudownik	3,7
Razem		404,05

Stan techniczny obiektu dzierżawy określa się jako dobry.

Na czas remontu obiektu hotelowo-restauracyjnego Wydierżawiający umożliwi współkorzystanie przez Dzierżawcę oraz jego pracowników z ogólnodostępnych sanitariatów dostępnych na terenie OEH-P Wilczy Szaniec. Po ukończeniu remontu i oddaniu do użytku części hotelowo-restauracyjnej (wraz z komunikacją i toaletami) Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do nieodpłatnego współkorzystania z komunikacji i pomieszczeń (pkt 14-17 wyszczególnione w tabeli nr 1). Prawo do nieodpłatnego współkorzystania, o którym mowa powyżej przysługuje także osobom upoważnionym przez Wydierżawiającego oraz osobom korzystającym za wiedzą i zgodą Wydierżawiającego z sali konferencyjnej znajdującej się w budynku hotelowo – restauracyjnym.

Wyposażenie kuchni:

- 1 szt.- Szafka ze stali nierdzewnej z drzwiami 50x60x180 nr inw. 809/2009
- 1 szt.- Szafa przelotowa 120x60x180 nr inw. 809/2014
- 1 szt.- Kuchnia gazowa 4- palnikowa, Hendi nr inw. N809/2483
- 1 szt.- Stół ze stali nierdzewnej 150x70x85 nr inw. 809/2004

5. 1 szt.- Lada chłodnicza sałatkowa, model SA45TN nr inw. 809/2023
6. 1 szt.- Szafka niska ze stali nierdzewnej 80x60x85 nr inw. 809/2011
7. 1 szt.- Stolik Dora 70x70x87 nr inw. 809/2012
8. 1 szt.- Stół ze stali nierdzewnej 100x60x85 nr inw. 809/2007
9. 1 szt.- Stół ze stali nierdzewnej z 3 szufladami 170x70x85 nr inw. 809/2013
10. 1 szt.- Kłoc masarski 40x50x72 nr inw. 809/2027
11. 1 szt.- Basen 1 komorowy, Dora 100x60x87 nr inw. 809/2030
12. 1 szt.- Bema do podgrzewania 110x60x85 nr inw. 809/2025
13. 1 szt.- Basen 1 komorowy, DMP 80x60x86 nr inw. 809/2031
14. 1 szt.- Półka na naczynia 255x40x170 nr inw. 809/2010
15. 1 szt.- Piec konwekcyjny Bartscher nr inw. 809/2026

Wyposażenie restauracji:

1. 42 szt.-Stolik restauracyjny 80x80
2. 2 szt.-Stolik restauracyjny 60x60
3. 2 szt.-Stolik restauracyjny okrągły do hokerów
4. 80 szt.- Krzesła restauracyjne gięte, czarne
5. 11 szt.- Hokery restauracyjne gięte, czarne
6. 7 szt.- Zdjęcia w ramach
7. 1szt.- Witryna chłodnicza Bartscher DeliCool nr inw. N485/2503
8. 1 komplet- Zabudowa meblowa sali i baru
9. 1 komplet- Zestaw nagłośnienia