

UMOWA DZIERŻAWY (wzór)

NR

zawarta w dniu w Cisnej pomiędzy:

a) Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Cisna, adres 38-607 Cisna 87A

nr ewidencyjny NIP: 688-004-19-96; nr REGON: 3370014679:

reprezentowanym przez Pana Jana Podrazę - Nadleśniczego Nadleśnictwa Cisna

zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”,

a

b)

Adres:

NIP:; REGON:

zwaną w dalszym ciągu umowy „Dzierżawca”

reprezentowaną przez:

-

o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy są niżej wymienione pomieszczenia znajdujące się w budynku Ośrodka Szkoleniowo Wypoczynkowego WOŁOSAŃ w Cisnej, adres: 38-607 Cisna 87 A, stanowiącym własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Cisna, jako jednostki organizacyjnej Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe:

- 1) Kuchnia i zaplecze kuchenne – o powierzchni 179 m²;
- 2) Aneks kawiarniany, barek – o powierzchni 32,80 m²;
- 3) Komunikacja – o powierzchni 44,0 m²;
- 4) WC damskie/niepełnosprawnych, męskie – o powierzchni 5,3 m²;
- 5) Pokój administracyjny – o powierzchni 9,0 m²;
- 6) Taras – o powierzchni 68, 0 m².

Łączna powierzchnia przeznaczona do dzierżawy wynosi – 338,10 m² wraz z tarasem.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej wydzierżawieniu na podstawie niniejszej umowy nie podlega sala restauracyjna o powierzchni użytkowej 104,1 m², która pozostanie we władaniu samoistnym Nadleśnictwa Cisna w okresie przeprowadzanych przez OSW „Wołoszań” - szkoleń, spotkań, konferencji oraz innych imprez. Poza okresami przeprowadzania ww. szkoleń, spotkań, konferencji oraz innych imprez sala restauracyjna może być wydzierżawiona na podstawie odrębnej umowy.
3. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość korzystania z części Sali restauracyjnej o pow. 104,1 m² wyłącznie w celu zapewnienia komunikacji do zaplecza kuchennego oraz do tarasu. Uprawnienie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie skutkuje przeniesieniem posiadania zależnego tej części Sali restauracyjnej na Dzierżawcę.
4. Układ poszczególnych pomieszczeń został zaznaczony na rzucie graficznym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
5. Wydzierżawiający zastrzega na swoją rzecz uprawnienie do korzystania z komunikacji oraz ubikacji wskazanych w § 1 ust. 1 pkt 3 i 4 niniejszej umowy, dla potrzeb swojego personelu, klientów, interesantów itp.

§ 2

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres świadczenia usługi cateringu z obsługą kelnerską na rzecz Nadleśnictwa Cisna w związku z umową znak spr. z dnia
2. Umowa niniejsza zostaje zawarta na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Krośnie znak: ZS 2126-138/13 z dnia 18.12.2013r.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy dzierżawy nie jest obciążony prawami osób trzecich.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny i użytkowy pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 i stwierdza, że nadają się one do umówionego użytku.

§ 3

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia opisane w § 1 ust. 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na świadczenie usług cateringu z obsługą kelnerską na rzecz Nadleśnictwa Cisna

2. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym z datą zawarcia umowy na świadczenie usługi kateringowej z obsługą kelnerską.
3. Z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej, Dzierżawcy nie wolno także bez pisemnej zgody Wydierżawiającego używać przedmiotu umowy do innych celów niż Opisane w niniejszej umowie oraz poddzierżawiać, podnajmować, użyczać bądź ustanawiać jakiegokolwiek inne prawa na rzecz osób trzecich, z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Dzierżawcy nie wolno także bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonywać przelewu jakichkolwiek praw wynikających z treści niniejszej umowy, z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej.
5. Realizacja niniejszej umowy przez Dzierżawcę nie może spowodować trudności lub ograniczeń w wykonywaniu przez Wydierżawiającego jakichkolwiek czynności gospodarczych związanych z gospodarką leśną.
6. Na podstawie niniejszej umowy, Dzierżawca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia wyszczególnione w § 1 ust. 1, do celów prowadzenia na własny rachunek, w celach zarobkowych działalności gastronomicznej polegającej na przygotowywaniu posiłków na rzecz podmiotów trzecich (tzw. sprzedaż na wynos, katering na rzecz innych podmiotów). Prowadzenie ww. działalności przez Dzierżawcę nie mogą utrudniać wykonywania umowy o świadczenie usług kateringowej z obsługą kelnerską na rzecz Nadleśnictwa Cisna. Z zastrzeżeniem § 1 ust. 3 niniejszej umowy zabronione jest korzystanie z sali restauracyjnej o powierzchni 104,1 m² przez Dzierżawcę lub przez gości i klientów Dzierżawcy na cele organizacji imprez, bez zawarcia umowy, o której mowa w § 1 ust. 2 zdanie ostatnie niniejszej umowy.
7. Wydierżawiający wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych w ramach zezwoleń udzielonych Dzierżawcy przez właściwy organ administracji, w celu prowadzenia działalności na własny rachunek.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca jest zobowiązany dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie Niepogorszonym, a także do zachowania czystości i porządku na terenie przedmiotu umowy.
3. W przypadku dokonywania ulepszeń czy też innych dodatkowych robót koniecznych ze względu na prowadzoną działalność, a zwiększającą wartość przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca przed przystąpieniem do tych prac jest zobowiązany do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich

prowadzenie, pod rygorem utraty prawa do zwrotu poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania umowy.

4. Jeżeli Wyzdierżawiający nie wyrazi zgody na dokonanie ulepszeń lub innych robót, lub też Dzierżawca wykona je bez wcześniejszego zwrócenia się do Wyzdierżawiającego o stosowną zgodę, Dzierżawca jest zobowiązany do przywrócenia poprzedniego stanu obiektu i nie przysługuje mu prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt utrzymywać przedmiot dzierżawy przez okres trwania niniejszej umowy w taki sposób, aby stan poszczególnych składników nie uległ pogorszeniu. W przypadku utraty lub zużycia określonego składnika Dzierżawca zobowiązany jest własnym kosztem uzupełnić jego brak, przy czym nowy składnik nie może być jakościowo i technologicznie gorszy od utraconego lub zużytego.
6. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli sposobu realizacji postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę oraz stanu przedmiotu umowy.

§5

1. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w związku z prowadzoną Działalnością osobom trzecim lub Wyzdierżawiającemu.
2. Z dniem zawarcia umowy Dzierżawca przejmuje wszelkie zobowiązania i obciążenia związane z utrzymaniem przedmiotu Dzierżawy, w szczególności na Dzierżawcy ciążyą zobowiązania podatkowe.
3. Na Dzierżawcy ciąży wyłączna odpowiedzialność za przestrzeganie wszelkich obowiązujących przepisów prawa związanych z charakterem prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, wynikających z przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wyzdierżawiającego odszkodowania za wszelkie szkody Wyrządzone przez Dzierżawcę lub osoby trzecie działające w imieniu i na rzecz Dzierżawcy.

§ 6

1. Czynsz dzierżawny wynosi **zł (słownie:...../100 PLN)** netto miesięcznie plus podatek od towarów i usług VAT w wysokości

..... wynikającej z obowiązujących przepisów prawa, przy czym zmiana stawki VAT w okresie obowiązywania umowy nie stanowi zmiany umowy.

2. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych takich jak:
 - a) Za pobranie wody i odprowadzanie nieczystości płynnych – na podstawie odczytu wodomierza wg stawek Nadleśnictwa Cisna.
 - b) Za podgrzewanie ciepłej wody (odczyt wodomierza) i centralne ogrzewanie (powierzchnia ogrzewana 270,1 m²) w formie miesięcznych zaliczek według stawek Nadleśnictwa Cisna (**co. – 8,00 zł/m² miesięcznie, ciepła woda – 13,00 zł/m³** plus należny podatek VAT), które to opłaty będą podlegały rozliczeniu po zamknięciu, danego roku nie później niż do 28 lutego roku następnego.
 - c) za pobór energii elektrycznej wg wskazań podlicznika;
 - d) za odbiór nieczystości stałych zgodnie z ustawą śmieciową, podatek od nieruchomości należy wpłacać do Gminy Cisna;
 - e) za wywóz tłuszczu z separatora tłuszczu do utylizacji na własny koszt;
 - f) opłata za konserwację i naprawę dźwigu towarowego miesięcznie na podstawie faktury z Nadleśnictwa Cisna.
3. Zapłaty czynszu oraz innych opłat Dzierżawca może dokonywać będzie na podstawie prawidłowej wystawionej i doręczonej Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego faktury VAT na wskazany w niej rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
4. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt ubezpieczyć lokal i jego wyposażenie oraz działalność żywieniową od odpowiedzialności cywilnej, uszkodzenia i kradzieży i przedstawić Nadleśnictwu Cisna stosowny dokument ubezpieczenia.
5. Fakturę, o której mowa w ust. 3, Wydzierżawiający zobowiązuje się wystawić, co miesiąc.
6. Za termin zapłaty w przypadku przelewu uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wydzierżawiającego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
7. Na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego Wydzierżawiający zastrzega prawo zaliczenia otrzymanych od Dzierżawcy płatności najpierw na pokrycie odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia płatności, a w dalszej kolejności dopiero na pokrycie należności z tytułu czynszu dzierżawy.
8. Wysokość czynszu ulegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Monitorze Polskim jako

komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie przepisu art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 504, z późn. zm.). Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2024 r. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych będzie miał wartość ujemną, czynsz dzierżawy na dany rok pozostanie na poziomie z roku poprzedniego.

§ 7

1. Niniejsza umowa obowiązuje na czas określony tj. na czas realizacji umowy w sprawie zamówienia publicznego na świadczenie usług cateringu z obsługą kelnerską.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) gdy zajdzie taka konieczność w związku z realizacją przepisów o reprivatyzacji (o ile przepisy także będą obowiązywać w przyszłości),
 - b) jeżeli zostanie rozwiązana umowa albo dojdzie do odstąpienia od umowy, lub wygaśnie umowa o świadczenie usług gastronomicznych,
 - c) jeżeli konieczność rozwiązania niniejszej umowy będzie wynikała z zalecenia, polecenia nakazu lub innego aktu o podobnym charakterze wydanego przez właściwe organy władzy publicznej, lub przez jednostki nadrzędne Lasów Państwowych tj. RDLP w Krośnie lub DGLP.
3. Wyzierżawiający zastrzega na swoją rzecz uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy w trybie i ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku naruszenia przez Dzierżawcę zakazu, o którym mowa w § 3 ust. 6 zdanie ostatnie niniejszej umowy.
4. Za zgodą stron niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia.

§ 8

Po rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez obie strony.

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W przypadku gdyby okazało się, że poszczególne postanowienia niniejszej umowy są nieważne, albo nie wywołują zamierzonych skutków prawnych, nie będzie to naruszało ani ważności, ani skuteczności pozostałych postanowień umownych.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 28 Września 1991 roku o lasach (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 672 ze zm.) oraz Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. 2022 r., poz. 1360).

§ 11

Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla Siedziby Wydierżawiającego.

§ 12

Umowa dzisiejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem – jeden egzemplarz dla Dzierżawcy i jeden egzemplarz dla Wydierżawiającego.

Wydierżawiający

Dzierżawca