

## Umowa dzierżawy nr.....-PROJEKT

zawarta w dniu ..... 2020 roku w Ustrzykach Górnych pomiędzy Bieszczadzkim Parkiem Narodowym z siedzibą w Ustrzykach Górnych, zwanym w treści umowy **Wydierżawiającym**, w imieniu którego działa: Ryszard Prędko - Dyrektor, zwany dalej **Wydierżawiającym**

a

....., nr NIP/PESEL....., zwanym w treści umowy **Dzierżawcą**.

W wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego strony zawierają umowę następującej treści:

### § 1

**Wydierżawiający** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Wołosatym na działce o numerze ewid.378, gm. Lutowiska.

### § 2

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest sklep „**Ostatni na szlaku**” w Wołosatym, o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, składający się na część działki o nr ewidencyjnym 378 oraz wyposażenie określone w protokole zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. **Wydierżawiający** oddaje nieruchomość określoną w §2 ust. 1 umowy do używania zgodnie z przeznaczeniem i pobierania pożytków, a **Dzierżawca** przyjmuje tę nieruchomość w dzierżawę.
3. **Dzierżawca** oświadcza, że przedmiot umowy będzie wykorzystywał na cele handlowo-gastronomiczne zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.
4. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obie strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo- odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

### § 3

Umowa zawarta zostaje na okres, począwszy od dnia podpisania umowy.....2020 r., do dnia ..... 2022 roku.

### § 4

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego za przedmiot umowy, opisany w§2 ust.1 wynosi..... zł netto i zostanie do niego doliczony podatek VAT 23% tj. .... zł - łącznie ..... zł, słownie: .....złotych i ..... groszy.
2. Czynsz dzierżawny płacony będzie przez Dzierżawcę do dnia dziesiątego każdego następnego miesiąca kalendarzowego do kasy bądź na rachunek Wydierżawiającego w:  
**Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Rzeszowie nr 73 1130 1105 0005 2168 1320 0005 .**
3. W przypadku uchybienia którejkolwiek płatności Dzierżawca zobowiązuje się płacić odsetki ustawowe za zwłokę.
4. Wysokość czynszu dzierżawnego za każdy następny rok podlega waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły na podstawie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja dokonywana będzie raz do roku każdorazowo z dniem 01 czerwca roku następnego po roku zawarcia umowy, nie wymaga akceptacji Dzierżawcy i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego na podstawie § 14 umowy, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić należny czynsz dzierżawny za okres do chwili faktycznego wydania obiektu.

## § 5

Oprócz czynszu określonego w §4 umowy Dzierżawca zobowiązuje się wobec Wydierżawiającego do zapłaty za następujące świadczenia dodatkowe:

1. za energię elektryczną na podstawie układu pomiarowego według cen naliczanych przez dostawcę energii.
2. za dostawę wody i zrzut ścieków na podstawie układu pomiarowego, według cen ustalonych przez Dyrektora Bieszczadzkiego Parku Narodowego tj. 5,00 + VAT zł/m<sup>3</sup> dla wody i dla ścieków 5,50 + VAT zł/m<sup>3</sup>. BdPN zastrzega sobie możliwość zmiany cen. Informacja dot. zmiany obowiązującej w BdPN ceny za dostarczaną wodę i odbiór ścieków musi zostać przekazana Dzierżawcy w formie pisemnej i nie stanowi to zmiany umowy.
3. za inne świadczenia związane z eksploatacją obiektu.

## § 6

Opłaty za świadczenia dodatkowe Dzierżawca wpłacać będzie do kasy bądź na rachunek Wydierżawiającego w: **Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Rzeszowie**

**nr 73 1130 1105 0005 2168 1320 0005** ; na bieżąco po otrzymaniu rachunku, najpóźniej w terminie 14 - tu dni. Po tym terminie naliczone będą odsetki ustawowe za zwłokę.

#### § 7

Podatek od nieruchomości od przedmiotu dzierżawy Dzierżawca będzie wpłacał do Urzędu Gminy Lutowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami a także inne opłaty lokalne. Podatki te będą obciążały Dzierżawcę od dnia zawarcia umowy do jej zakończenia.

#### § 8

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Zabezpieczenia całego obiektu w sprawny sprzęt przeciwpożarowy i spełnienie wszelkich warunków bezpieczeństwa p.poż. oraz jego okresowej kontroli.
2. Ochrony obiektu w czasie całego okresu dzierżawy.
3. Zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, na swój koszt umowy ubezpieczenia OC z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC dzierżawcy i złożenia kopii polisy Wydierżawiającemu do 14 dni od daty zawarcia umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie dzierżawy i jego bezpośrednim otoczeniu.
5. Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Dokonywania na koszt własny i własnym staraniem przeglądów: kominiarskich, instalacji elektrycznej, odgromowej i innych urządzeń w ustalonych terminach rocznych odpowiednio do okresów ich ważności oraz usuwanie wszelkich usterek ujawnionych w toku przeglądów oraz wynikłych podczas ich bieżącego użytkowania przez Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany do przekazania stosownych protokołów z przeglądów do Działu Administracji i Gospodarowania Mieniem Wydierżawiającego.
7. Ogrzewania obiektu oraz usuwania śniegu z dachu odpowiednio do warunków zewnętrznych.
8. Utrzymanie węzłów sanitarnych w należytej sprawności i czystości oraz odpowiedniego ich wyposażenia – według zaleceń Sanepidu.
9. Stałej konserwacji wyposażenia stanowiącego własność Wydierżawiającego, a w wypadku, gdy poszczególne przedmioty utracą wartość użytkową, do zakupienia przedmiotów o zbliżonych a w każdym razie o nie gorszych cechach jakościowych.
10. Utrzymywania należytego porządku na terenie bezpośrednio przyległym do obiektu .
11. Zawarcia umowy na wywóz śmieci zgodnie z systemem przyjętym w Gminie Lutowiska.

4  
§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot umowy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, zgodnie z umową i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie prowadzenia takich obiektów, wymogów sanitarnych, ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz stosować się do poleceń w tej materii wydawanych przez Wydierżawiającego i przez stosowne służby. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki naruszenia tych przepisów prawa.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli w ciągu całego roku w okresie dzierżawy przez upoważnionych pracowników.
3. Za estetyczny stan reklamy i informacje w niej zawarte odpowiada Dzierżawca, który jest zobowiązany każdorazowo uzgadniać jej treść i formę z Wydierżawiającym.

§ 10

Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać objekty we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Obowiązki remontowo - konserwacyjne Dzierżawcy obejmują:

1. utrzymanie wewnątrz tj. malowanie, naprawa uszkodzeń tynków, podłóg, okien, drzwi, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami i zaworami czerpalnymi jak i innych urządzeń sanitarnych, w które obiekt jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
2. naprawy tynków zewnętrznych, elewacji, stolarki i schodów oraz remonty bieżące i konserwacja dachu na budynku.
3. utrzymanie i wymiana elementów instalacji wodno - kanalizacyjnej oraz niezwłoczne usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych,
4. malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
5. inne roboty remontowo - konserwacyjne, jakie okażą się niezbędne do utrzymania obiektu w należyтым stanie oraz naprawianie szkód powstałych z winy Dzierżawcy.

§ 11

1. Bieszczadzki Park Narodowy wyraża zgodę na sprzedaż piwa w dzierżawionym obiekcie.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się nie udostępniać do używania oraz nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy innym osobom bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawiony przedmiot umowy będzie użytkowany przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji. Ewentualne planowane adaptacje powinny być każdorazowo uzgadniane w formie pisemnej z Wydierżawiającym.

5  
§ 13

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym - poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Przekroczenie terminu, o którym mowa w ust.1 spowoduje naliczanie Dzierżawcy odszkodowania w wysokości 1/10 czynszu, o którym mowa w §4 ust.1 za każdy dzień tego przekroczenia.
3. Wydierżawiający nie ma obowiązku doposażenia obiektu w brakujący bądź utracony sprzęt.

§ 14

1. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalega z należnym czynszem dzierżawnym co najmniej za dwa pełne okresy płatności i innymi opłatami lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy.

§ 15

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy, i Oferta Dzierżawcy stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 16

Koszty związane z zawarciem umowy obciążają Dzierżawcę, który winien fakt zawarcia umowy zgłosić do Urzędu Skarbowego i Urzędu Gminy.

§ 17

Sprawy mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA