DA.262.24.2021 Zał. nr 3

Umowa dzierżawy - projekt

zawarta w dniu ……. 2021 roku w Ustrzykach Górnych pomiędzy Bieszczadzkim Parkiem Narodowym z siedzibą w Ustrzykach Górnych, Ustrzyki Górne 19, 38-713 Lutowiska
NIP: 6891232725
zwanym w treści umowy Wydzierżawiającym, w imieniu którego działa:
Ryszard Prędki - Dyrektor, zwany dalej **Wydzierżawiającym**
a
firmą: ……, NIP:……
reprezentowaną przez: …….. zwanym w treści umowy **Dzierżawcą.**

W wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Wołosatym na działce o numerze ewid.378/1, gm. Lutowiska tj. obiektu **„Bar pod Tarnicą”**.

§ 2

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest obiekt **„Bar pod Tarnicą”** w Wołosatym, o łącznej powierzchni 383 m^2 wraz z przyległym gruntem w części przeznaczonym na urządzenie ogródka konsumpcyjnego o łącznej powierzchni 851 m2, położony na części działki o nr ewidencyjnym 378/1 oraz wyposażenie określone w protokole zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do umowy. Plan sytuacyjny zawiera załącznik nr 1 do umowy.
2. **Wydzierżawiający** oddaje nieruchomość określoną w §2 ust. 1 umowy do używania zgodnie z przeznaczeniem i pobierania pożytków, a **Dzierżawca** przyjmuje tą 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 2 do niniejszej umowy.

§ 3

Umowa zawarta zostaje na czas określony, począwszy od dnia ……. 2021 r., do dnia …… 2026 roku.

§ 4

1. Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego za przedmiot umowy, opisany w §2 ust.1 wynosi netto: …… zł + 23% VAT tj. łącznie brutto:……., słownie: …….. złotych i …….. groszy.
2. Czynsz dzierżawny płacony będzie przez Dzierżawcę do dnia dziesiątego każdego następnego miesiąca kalendarzowego do kasy bądź na rachunek Wydzierżawiającego 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 netto 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 ……. roku następnego po roku zawarcia umowy, nie wymaga akceptacji Dzierżawcy i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego 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 i obowiązujących na dzień zawarcia niniejszej umowy tj. 5,00 + VAT zł/m3 dla wody i dla ścieków 5,50 + VAT zł/m3. 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 oraz podatki i daniny publiczne.

§ 6

Opłaty za świadczenia dodatkowe Dzierżawca wpłacać będzie do kasy bądź na rachunek Wydzierżawiającego 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. Podatki i inne opłaty będą obciążały Dzierżawcę od dnia zawarcia umowy do jej zakończenia.

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Zapewnienie prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy przez cały rok, z zachowaniem prawa do przerwy urlopowej w okresie po sezonie turystycznym.
2. Zabezpieczenia całego obiektu w sprawny sprzęt przeciwpożarowy i spełnienie wszelkich warunków bezpieczeństwa p.poż. oraz jego okresowej kontroli.
3. Ochrony obiektu w czasie całego okresu dzierżawy.
4. 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 Wydzierżawiającemu do 14 dni od daty zawarcia tej umowy. W każdym kolejnym roku dzierżawy- złożenia Wydzierżawiającemu kopii polisy w terminie do 14 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia.
5. Zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie dzierżawy i jego bezpośrednim otoczeniu.
6. Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności handlowej i gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Dokonywania na koszt własny i własnym staraniem przeglądów: kominiarskich, instalacji elektrycznej 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 bieżącego przekazania protokołów z przeglądów do Działu Administracji i Gospodarowania Mieniem Wydzierżawiającego.
8. Ogrzewania obiektu oraz usuwania śniegu z dachu oraz z terenu bezpośrednio przyległego do obiektu, odpowiednio do warunków zewnętrznych.

9. Utrzymanie węzła sanitarnego w należytej sprawności i czystości oraz jego odpowiedniego wyposażenia – według zaleceń Sanepidu.
10. Stałej konserwacji wyposażenia stanowiącego własność Wydzierżawiającego, a w wypadku, gdy poszczególne przedmioty utracą wartość użytkową, do zakupienia przedmiotów o zbliżonych a w każdym razie o nie gorszych cechach jakościowych.
11. Utrzymywania należytego porządku na terenie bezpośrednio przyległym do obiektu.
12. Zawarcia umowy na wywóz śmieci zgodnie z systemem przyjętym w Gminie Lutowiska.

§ 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 Wydzierżawiającego i przez stosowne służby. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki naruszenia tych przepisów prawa.
2. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającym.
4. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia remontu kapitalnego bądź innej inwestycji budowlanej mającej na celu poprawę stanu technicznego wydzierżawionego obiektu z obowiązkiem powiadomienia o tym fakcie Dzierżawcy w terminie co najmniej dwóch miesięcy przed planowanym rozpoczęciem robót. W takim przypadku Dzierżawca nie może odmówić udostępnienia obiektu. Za okres powyższego wyłączenia obiektu nie będzie naliczany czynsz dzierżawny, a Dzierżawca nie będzie dochodził zadośćuczynienia za utracone w tym okresie dochody.

§ 10

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

1. utrzymanie wnętrz tj. malowanie, naprawa uszkodzeń tynków wewnętrznych, 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. **Po pierwszym roku dzierżawy jednak nie później niż do dnia 15 kwietnia 2023 roku Dzierżawca jest zobowiązany wymienić w części socjalnej stolarkę okienną (4 szt.) na nową spełniającą normy przenikalności**

ciepła oraz drzwi zewnętrzne do części socjalnej (1 szt.) z zachowaniem obowiązujących norm i przepisów prawa.

2. naprawy elewacji, stolarki 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 należytym stanie oraz naprawianie szkód powstałych z winy Dzierżawcy.

§ 11

Bieszczadzki Park Narodowy wyraża zgodę na sprzedaż piwa w dzierżawionym obiekcie, po wcześniejszym uzyskaniu stosownego zezwolenia.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązuje się nie udostępniać do używania oraz nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy innym osobom bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
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 Wydzierżawiającym.

§ 13

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu 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. Wydzierżawiający nie ma obowiązku doposażenia obiektu w brakujący bądź utracony sprzęt.

§ 14

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:

a) nie rozpoczął działalności w przeciągu 21 dni od daty rozpoczęcia umowy,
b) zalega z należnym czynszem dzierżawnym co najmniej za dwa pełne okresy płatności i innymi opłatami,

c) dopuszcza się naruszeń postanowień umowy lub przepisów prawa obowiązujących w prowadzonej przez niego działalności.

2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy Wydzierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy kara umowna w wysokości 20% wartości brutto umowy za okres, na jaki została zawarta umowa.

§ 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 stanowi 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 Wydzierżawiającego.

§ 18

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA