

Umowa dzierżawy- projekt

zawarta w dniu 2022 roku w Ustrzykach Górnych pomiędzy Bieszczadzkiem 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....., zwanym w treści umowy **Dzierżawcą**.

W wyniku rozstrzygniętego postępowania w sprawie rozporządzenia nieruchomością, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2021 r. , poz. 1098 z późn. zm.) strony zawierają umowę dzierżawy nieruchomości (zwana dalej: „Umową”) o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że:

- a. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Lesku, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ustrzykach Dolnych, KW Nr KS2E/00025888/3.
- b. przedmiotowa nieruchomość położona jest w Ustrzykach Górnych na działce o numerze ewid. 37/5, gm. Lutowiska, przy czym:
 - budynek jest własnością Wydierżawiającego,
 - Wydierżawiający posiada prawo użytkowania wieczystego gruntu.
- c. nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna od wszelkich długów lub ciężarów.
- d. Opisany w § 2 przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej przez Dzierżawcę w zakresie usług turystyki obejmujących zakwaterowanie i świadczenie usług noclegowych.

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- a. warunki lokalizacyjne, klimatyczne nieruchomości , stan techniczny budynku i wyposażenie są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,
- b. przedmiot umowy będzie wykorzystywał na cele noclegowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (po uzyskaniu wymaganych zgód, pozwoleń

i koncesji), zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności, w oparciu o zarejestrowaną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest część budynku o pow. użytkowej 470 m² wraz z częścią gruntu o łącznej pow. 0,35 ha, wchodzące w skład obiektu turystycznego „Noclegi- Biały” w Ustrzykach Górnych 14. W budynku znajduje się 13 pokoi noclegowych, 2 łazienki ogólnodostępne- dla kobiet i mężczyzn, aneks kuchenny, pomieszczenie recepcji, kotłownia, do budynku przynależy budynek gospodarczy.
2. **Wydzierżawiający** oddaje do używania zgodnie z przeznaczeniem i pobierania pożytków nieruchomości określoną w §2 ust. 1 umowy, a **Dzierżawca** przyjmuje tą nieruchomość w dzierżawę. Prowadzona działalność winna być zgodna z celami statutowymi parku i jego polityką wizerunkową.
3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obie strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo- odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do udzielania informacji o walorach przyrodniczych BdPN oraz o zasadach bezpiecznego przebywania na terenie BdPN.

§ 3

Umowa zawarta zostaje na czas określony, począwszy od dnia podpisania umowy do dnia 2027 r.

§ 4

1. Roczna 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 w miesięcznych ratach określonych w złożonej ofercie, do dnia dziesiątego każdego następnego miesiąca kalendarzowego. Zapłata nastąpi na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wydierżawiającego.
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 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 udostępnianie energii elektrycznej wg poboru na podstawie układu pomiarowego według cen naliczanych przez Sprzedawcę energii,
2. za dostawę wody i zrzut ścieków według poboru na podstawie układu pomiarowego, wg cen na dzień podpisania Umowy, ustalonych przez Dyrektora Bieszczadzkiego Parku Narodowego tj. 5,00 + VAT zł/m³ dla wody i dla ścieków 5,50 + VAT zł/m³. W uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie możliwość zmiany ceny za 1 m³ dostarczonej wody. 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 opłatę klimatyczną i 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 sprzęt przeciwpożarowy i spełnienie wszelkich warunków bezpieczeństwa p.poż. tj. utrzymywanie instalacji użytkowych, szczególnie elektrycznych, odgromowych, kominowych, w odpowiedniej sprawności technicznej i poddawanie ich okresowym przeglądom w czasie obowiązywania umowy dzierżawy, wynikającym z Prawa budowlanego oraz utrzymywanie w odpowiedniej sprawności technicznej i poddawanie okresowym przeglądom, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku urządzeń przeciwpożarowych znajdujących się w budynku tj. hydrantów wewnętrznych, przeciwpożarowego wyłącznika prądu, awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego oraz gaśnic.
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 dzierżawy. Dzierżawca na swój koszt ubezpieczy również przedmiot dzierżawy od pożaru, zalania, wyładowań atmosferycznych, przepięć energii i innych zdarzeń. Określa się termin złożenia kopii polis Wydierżawiającemu: do 14 dni od daty zawarcia umowy.
4. 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 noclegowej, handlowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Dokonywania na koszt własny i własnym staraniem przeglądów: kominarskich, instalacji elektrycznej, odgromowej i innych urządzeń w ustalonych terminach rocznych odpowiednio do okresów ich ważności oraz usuwanie wszelkich usterek ujawnionych w toku przeglądów oraz wyników podczas bieżącego ich użytkowania przez Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania stosownych protokołów z przeglądów do Działu Administracji i Gospodarowania Mieniem Wydierżawiającego.
7. Utrzymania wysokiego standardu usług a przynajmniej na poziomie dotychczasowym.
8. Ogrzewania obiektu odpowiednio do warunków zewnętrznych.
9. Zapewnienia ciepłej wody dla gości w ciągu całego roku.
10. Utrzymanie węzłów sanitarnych w należytej sprawności i czystości oraz odpowiedniego ich wyposażenia – według zaleceń Sanepidu.

11. 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.
12. Utrzymywania należytego porządku na terenie bezpośrednio przyległym do obiektu wraz z wykaszaniem i uprzątaniem trawy, odśnieżaniem nieruchomości oraz dachu - w okresie zimowym, odpowiednio do warunków zewnętrznych.
13. Zawarcia umowy na wywóz śmieci zgodnie z systemem przyjętym w Gminie Lutowiska.
14. Udostępniania Dyrekcji BdPN cennika świadczonych usług.

§ 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 uzyskać pisemną zgodę na powyższe Wydierżawiającego.

§ 10

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

1. utrzymanie wewnątrz tj. malowanie, naprawa uszkodzeń tynków, podłóg, okien, drzwi, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, 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 konserwacje dachów 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 należyłym stanie oraz naprawianie szkód powstałych z winy Dzierżawcy.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać nieodpłatnie na rzecz Wydierżawiającego, z materiału własnego następujące ulepszenia i doposażenia obiektu:
 - doposażenie zaplecza kuchennego, zgodnie z zapotrzebowaniem,
 - wymiana dla wszystkich miejsc noclegowych na nowe: dwóch zmian pościeli koców, kołder, poduszek- nie później niż do dnia 31.12.2026 r.
2. Wykonanie nakładów wymienionych w p.1 oraz nakładów koniecznych związanych z bieżącą konserwacją, naprawami i remontami w każdym wypadku wymaga procedury akceptacji: uzgodnienia zakresu, przedstawienia faktur, protokołów odbioru oraz pisemnego potwierdzenia wykonania tych prac przez Wydierżawiającego.

§ 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.

§ 13

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym - 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.

2. W przypadku rozwiązania umowy na wniosek Dzierżawcy przed terminem, na jaki była zawarta umowa, Dzierżawca jest obowiązany zapłacić odszkodowanie w wysokości 25% rocznej wysokości czynszu dzierżawnego.

§ 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, „Ogłoszenie o przetargu” wraz z załącznikami 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 Wydzierżawiającego.

§ 18

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA