

**Umowa dzierżawy - projekt**

zawarta w dniu ..... roku w Ustrzykach Górnych pomiędzy Bieszczadzkiem Parkiem Narodowym z siedzibą w Ustrzykach Górnych, zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**, w imieniu którego działa: Ryszard Prędki - Dyrektor, zwany dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....  
NIP:....., PESEL: .....

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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. , poz. 916 z późn. zm.)
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012 r. w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe (Dz. U. z 2012 r., poz.868),
- Ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1933 ze zm.)

Strony zawierają umowę dzierżawy nieruchomości (zwana dalej: „Umową”) o następującej treści:

§ 1

**1. Wydzierżawiający oświadcza, że:**

- a. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Tarnawie Niżnej na działce o numerze ewid. 2/2, gm. Lutowiska, zabudowanej m.in. budynkiem nr 1, którego jest właścicielem, przeznaczonym na usługi handlowe i noclegowe. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Lesku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ustrzykach Dolnych, KW Nr KS2E/00025883/8.
- b. nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wolna od wszelkich długów lub ciężarów.
- c. Opisany w § 2 przedmiot dzierżawy znajduje się w stanie pozwalającym na prowadzenie działalności gospodarczej przez Dzierżawcę w zakresie usług handlowych i noclegowych.

**2. Dzierżawca oświadcza, że:**

- a. warunki lokalizacyjne i stan techniczny budynku są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,
- b. przedmiot umowy będzie wykorzystywał na cele handlowe i 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.
- c. Bieszczadzki Park Narodowy wyraża zgodę na sprzedaż piwa w dzierżawionym obiekcie, po uzyskaniu przez Dzierżawcę i na jego koszt zezwoleń i koncesji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 2

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest budynek nr 1 o łącznej powierzchni użytkowej 224 m<sup>2</sup>, który będzie użytkowany na potrzeby sklepiku i świadczenia usług noclegowych.
2. **Wydzierżawiający** oddaje do używania zgodnie z przeznaczeniem i pobierania pożytków przedmiot umowy określony w §2 ust. 1 umowy, a **Dzierżawca** przyjmuje ten przedmiot 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 2 do niniejszej umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie zawierać opis stanu faktycznego obiektu, wyposażenia i sprzętów.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępniania aktualnie obowiązującego Regulaminu BdPN, udzielania informacji o walorach przyrodniczych BdPN oraz o zasadach bezpiecznego przebywania na terenie BdPN.

§ 3

1. Umowa zawarta zostaje na okres począwszy od dnia podpisania umowy tj. ....r. do dnia ..... 2028 roku.

§ 4

1. Łączna 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 brutto .
2. Sposób płatności: równe raty miesięczne tj. netto za miesiąc ..... złotych.
3. Zapłata nastąpi na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wydzierżawiającego.

4. W przypadku uchybienia którejkolwiek płatności Dzierżawca zobowiązuje się płacić odsetki ustawowe za zwłokę.
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 PGE Sanok,
2. za dostawę wody i zrzut ścieków wg poboru na podstawie odczytu wodomierza wg stawek obowiązujących w Bieszczadzkiem Parku Narodowym, tj.  
**woda: 6,00 zł / 1m<sup>3</sup> + 8% VAT,**  
**ścieki: 7,50 zł / 1m<sup>3</sup> + 8% VAT.**
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 dzierżawionej części obiektu w sprzęt przeciwpożarowy i spełnienie wszelkich warunków bezpieczeństwa p.poż. oraz jego okresowej kontroli.
2. Ochrony dzierżawionej części 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. Dzierżawca na swój koszt ubezpieczy również przedmiot dzierżawy od pożaru, zalania, wyładowań atmosferycznych, przepięć energii, kradzieży 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 i handlowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Utrzymania wysokiego standardu usług, a przynajmniej na poziomie dotychczasowym.
7. Utrzymania węzłów sanitarnych w należytej sprawności i czystości oraz odpowiedniego ich wyposażenia – według zaleceń Sanepidu.
8. Utrzymywania należytego porządku na terenie bezpośrednio przyległym do obiektu wraz z wykaszaniem i uprzątnięciem trawy.
9. Zawarcia umowy na wywóz śmieci zgodnie z systemem przyjętym w Gminie Lutowiska.
10. 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 okresu 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. Zgoda jest również wymagana na treści zawarte w materiałach promocyjnych i multimedialnych. Dzierżawca jest uprawniony do wykorzystywania logotypów oraz nazwy Bieszczadzki Park Narodowy tylko w przypadku uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

#### § 10

Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać przedmiot umowy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Obowiązki remontowo - konserwacyjne Dzierżawcy wykonywane na jego koszt obejmują:

1. utrzymanie wewnątrz tj. malowanie, naprawę 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. utrzymanie i wymiana elementów instalacji wodno - kanalizacyjnej oraz niezwłoczne usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych,
  3. inne roboty remontowo - konserwacyjne, jakie okażą się niezbędne do utrzymania obiektu w należytym stanie oraz naprawianie szkód powstałych z winy Dzierżawcy.

#### § 11

1. Wykonanie innych koniecznych nakładów związanych z bieżącą konserwacją, naprawami i remontami w każdym wypadku wymaga następującej procedury: przedstawienia faktur i protokołów odbioru zatwierdzonych przez Wydierżawiającego oraz pisemnego potwierdzenia ich wykonania.
2. Nakłady i ulepszenia wykonane z pominięciem procedury opisanej w punkcie 1 nie będą uwzględnione 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, przy czym dopuszcza się możliwość wydzielenia instalacji wod.- kan. i c.o. w najmowanym budynku z instalacji ogólnej z jednoczesnym zachowaniem sprawnego funkcjonowania pozostałej części instalacji oraz po zakończeniu dzierżawy przywrócenie do stanu poprzedniego instalacji przekazanej przez Wydierżawiającego w dniu zawarcia niniejszej umowy. Koszty tego wydzielenia ponosi Dzierżawca. 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 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. Wyzierzawiający nie ma obowiązku doposażenia obiektu w brakujący bądź utracony sprzęt.

## § 14

1. Wyzierzawiający 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 brutto 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 Ofertą 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 Wyzierzawiającego.

## § 18

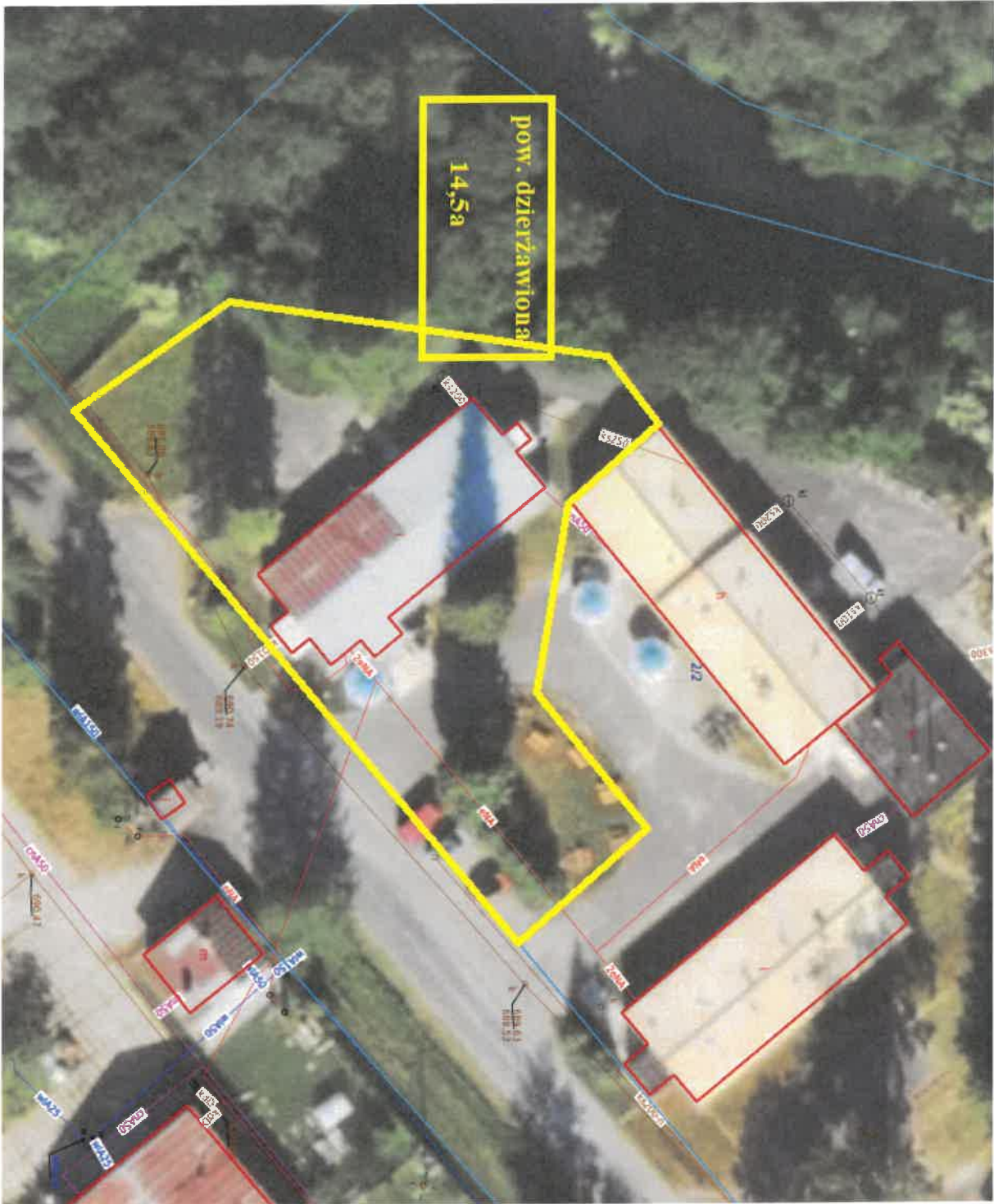
Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

1. Plan sytuacyjny przedmiotu dzierżawy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy.



pow. dzierżawiona  
14,5a

*mu*