

Umowa dzierżawy Nr

(wzór)

zawarta w dniu r. w Łopuchówku pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem
Łopuchówko z siedzibą w Łopuchówko 1, 62-095 Murowana Goślina, w imieniu którego działa:

Nadleśniczy –

nazywanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

reprezentowanym przez-

Właściciela.....

nazywanym dalej **Dzierżawcą**

Przedmiotowa umowa została zawarta po uzyskaniu zgody Dyrektora RDLP w Poznaniu
z dnia 18 maja 2006 r. (Zn. spr. ZZ- 2126-58/06) wymaganej stosownie do zapisu art. 39
ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 poz. 6)

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej położonej w Kątach ,62-095 Murowana Goślina, oznaczonej w ewidencji gruntów jako część działki nr 233 obrębu Białęgi zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00156996/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu.
2. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość zabudowana budynkiem o nr inw.165/6 zwanym „kwaterą myśliwską” o powierzchni użytkowej 175,04 m² wraz z niezbędną działką gruntową do korzystania o powierzchni 750 m². Plan sytuacyjny nieruchomości z lokalizacją budynku oraz rzuty pomieszczeń stanowią załącznik nr 1
3. Budynek wyposażony jest w meble i sprzęt potrzebny do wykonywania usług hotelarsko-gastronomicznych.
4. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość opisaną w ust. 1 § 2 w celu prowadzenia działalności związanej z:
 - a) obsługą hotelowo-gastronomiczną myśliwych komercyjnych oraz ich pilota-tłumacza w sezonie łowieckim 2021/2022,

- b) obsługą ruchu turystycznego,
- c) organizowaniem imprez okolicznościowych.

Czas obowiązywania umowy

§ 2

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia podpisania umowy do 31 marca 2022 r.

Prawa o obowiązki stron

§ 3

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się wydać przedmiot dzierżawy i zapewnić Dzierżawcy możliwość korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo- odbiorczym, w którym określono stan techniczny oraz stan liczników energii, wody i oleju opałowego-załącznik nr 2.
3. Dzierżawca oświadcza, iż stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi zastrzeżeń do tego stanu.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonywania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.
5. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wywołane siłami natury niezależne od Wyzierżawiającego.

§ 4

1. Dzierżawca będzie używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust 4 umowy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane w przedmiocie umowy przez swoją działalność oraz osoby trzecie korzystające z przedmiotu dzierżawy.

§ 5

Dzierżawca zobowiązuje się w pierwszej kolejności obsłużyć imprezy polowań komercyjnych oraz inne imprezy okolicznościowe zlecone przez Wyzierżawiającego.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt bieżącej konserwacji i pokrycia kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy wynikający z zasad prawidłowego użytkowania.
2. Dzierżawca nie może dokonać w przedmiocie dzierżawy żadnych nakładów. W przypadku poczynienia nakładów bez zgody Wyzierżawiającego Wyzierżawiający jest uprawniony do

zachowania nakładów bez obowiązków zwrotu ich wartości lub do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, tj. usunięcia nakładów.

3. Dzierżawca nie może podnajmować, poddzierżawiać lub oddawać w nieodpłatne użytkowanie przedmiotu dzierżawy w całości lub części bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do spełnienia wszystkich warunków wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących związanych z działalnością Dzierżawcy.

5. Uzupełnienie wyposażenia pokoi gościnnych, niezbędnych dla potrzeb obsługi pobytu myśliwych komercyjnych, dokonuje Wyzierżawiający.

6. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić obiekt spełniając wymogi sanitarno-higieniczne.

Czynsz i opłaty

§ 7

1. Strony ustalają, iż z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 3 823,53 zł netto ustalony w oparciu o Zarządzenie Nadleśniczego Nadleśnictwa Łopuchówko nr 37/2021 z dnia 21 kwietnia 2021r.

2. Czynsz dzierżawny powiększony będzie o należny podatek VAT według obowiązujących stawek.

3. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10-ego każdego miesiąca na nr konta bankowego wskazanego na fakturze.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat za media tj. energię elektryczną, wodę, ścieki, olej opałowy, wywóz śmieci itp. w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wyzierżawiającego faktury.

5. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z Umowy, Wyzierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, wynikające z ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniu w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 424 z późn. zm.)

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca jest zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 5) do zapłaty Wyzierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartości kwoty:

a) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;

b) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;

c) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.

7. Równowartość kwoty rekompensaty, o której mowa w ust. 6 jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego

miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniu w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 424 z późn. zm.)

8. Roszczenie o rekompensatę, o której mowa w ust. 7 nie może być zbyte.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy w tym : podatku od nieruchomości, ubezpieczenia majątku własnego, mienia osób trzecich, oraz innych obciążeń związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.

10. Dzierżawca zobowiązuje się do zgłoszenia przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania niniejszej umowy do właściwego - ze względu na miejsce położenia nieruchomości - urzędu gminy celem opodatkowania przedmiotu dzierżawy bez względu na fakt występowania lub zwolnienia podatku.

11. O fakcie zgłoszenia Dzierżawca poinformuje Wydzierżawiającego pisemnie w ciągu 14 dni od dnia zgłoszenia.

Ubezpieczenie i zabezpieczenie

§ 8

1. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu umowy od odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadanego mienia, oraz OC dzierżawcy nieruchomości na łączną kwotę nie mniejszą niż 300.000,00 zł.

2. Okres obowiązywania polisy musi odpowiadać okresowi na jaki jest zawarta umowa dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany do przedstawienia kopii polis ubezpieczeniowych określonych w ust. 1 w terminie 7 dni, od dnia zawarcia umowy ubezpieczeniowej pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

3. Dzierżawca jest zobowiązany dokonać cesji polisy na Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

4. Dzierżawca w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń mogących powstać w związku z wykonywaniem postanowień umowy, płaci Wydzierżawiającemu kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu brutto. Kaucja będzie zwrócona Dzierżawcy po ewentualnym rozliczeniu roszczeń Wydzierżawiającego, w chwili rozwiązania umowy w wysokości nominalnej.

§ 9

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku zdarzeń atmosferycznych (np. porażenie piorunem, powstanie wywrotów, wiatrołomów itp.), w wyniku pożaru , zarówno w odniesieniu do Dzierżawcy oraz jego majątku jak i osób korzystających z kwatery i ich mienia.

§ 10

1. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może:

- a) zmieniać przeznaczenia pomieszczeń będących przedmiotem umowy,
- b) przenosić całości praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na podmioty trzecie.

2. Każda ze stron odpowiada jak za własne za działania i zaniechania osób, którym powierza wykonanie czynności (w szczególności pracowników czy kontrahentów).

Rozwiązanie umowy

§ 11

1. Każda ze stron może umowę rozwiązać umowę w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

2. Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy, w trybie natychmiastowym, w następujących przypadkach:

a) zalegania z zapłatą przez dwa kolejne miesiące, gdy pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wydierżawiającego o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczeniu dodatkowego siedmiodniowego terminu do zapłaty zaległości Dzierżawca pozostaje nadal w zwłoce z zapłatą czynszu.

b) naruszania przez Dzierżawcę warunków umowy a w szczególności postanowień zawartych w § 4, § 6 do § 10 gdy pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wydierżawiającego o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczeniu dodatkowego siedmiodniowego terminu do zaniechania naruszeń, Dzierżawca będzie nadal naruszać warunki umowy,

c) rażącego naruszania przez Dzierżawcę przepisów porządkowych, ppoż. bhp i gdy pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wydierżawiającego o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczeniu dodatkowego trzydniowego terminu do zaniechania naruszeń, Dzierżawca nadal naruszać będzie powyższe przepisy,

d) dokonywania przez Dzierżawcę dewastacji przedmiotu dzierżawy, gdy pomimo pisemnego uprzedzenia przez Wydierżawiającego o zamiarze rozwiązania Umowy i wyznaczeniu dodatkowego trzydniowego terminu Dzierżawca nie zaprzestał naruszeń i nie przystąpi do usuwania ich skutków.

e) naruszenia przez Dzierżawcę § 5 umowy.

3. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przedmiot dzierżawy i obiekty uporządkować i protokolarnie zwrócić.

4. Protokół odbioru przedmiotu dzierżawy sporządzony będzie przy udziale Stron. O terminie odbioru Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku odmowy przez Dzierżawcę współudziału w spisaniu takiego dokumentu, będzie on sporządzony jednostronnie przez komisję Wydierżawiającego i będzie miał moc protokołu dwustronnego.

§ 12

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu

Postanowienia końcowe

§ 13

Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15

Przeniesienie praw i obowiązków Dzierżawcy wynikających z umowy wymaga uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§ 16

Każda ze stron oświadcza, iż przeczytała niniejszą umowę, w pełni ją rozumie i akceptuje, na dowód czego składa poniżej własnoręczne swoje podpisy.

§ 14

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

Dzierżawca

Wydierżawiający

Załączniki:

1. Szkic parteru i poddasza oraz zestawienie powierzchni użytkowej kwatery
2. Mapa sytuacyjna działki
3. Protokół zdawczo-odbiorczy