UMOWA NR 2217. .… . 2016

W dniu .…. marca 2016 r. pomiędzy: **Skarbem Państwa, Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Pisz z siedzibą w Piszu, ul. Gdańska 24, 12-200 Pisz,**

**NIP 849-000-44-80, REGON P-790011285,**

**Telefon: 87-42-41-500, Faks: 87-42-41-501**

**e-mail: pisz@bialystok.lasy.gov.pl**

**http://www.bialystok.lasy.gov.pl/web/pisz**

**reprezentowanym przez:**

**- Nadleśniczego Nadleśnictwa Pisz - Robert Trąbka,**

a

.............................................................................................................................................

.............................................................................................................................................

zwaną ( zwanym) dalej **Dzierżawcą,** reprezentowaną przez:

………………………………………………………...………….....….................……………….

zam …………...…………………………………………………….….......................................

NIP ……………………………………. REGON ……………………………………………….

Tel. …………………………….………. Fax. ……….……………………………………………

e-mail …………………………………………………….

Została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa na cele rekreacyjno-turystyczne pokoi gościnnych   
   „KŁ Szeroki Bór”, Nr inwentarzowy 6/108 zlokalizowanych na terenie części działki   
   nr 66/2, w obrębie ewidencyjnym Szeroki Bór, gmina Ruciane Nida, stanowiącej własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Pisz z siedzibą w Piszu, położonej   
   w leśnictwie Pogorzele, Obręb leśny Szeroki Bór, oddz. 66 h, o powierzchni 0,22 ha, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piszu – IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Piszu - Księga Wieczysta Nr OL1P/00021459/9.
2. W skład dzierżawionego obiektu, pokoi gościnnych „KŁ Szeroki Bór” wchodzą:
3. W części parterowej:

* 6 pokoi gościnnych z łazienkami o powierzchni **120,29** m2 (15 miejsc noclegowych);
* jadalnia o powierzchni **18,51** m2;
* łazienka ogólna o powierzchni **12,08** m2;
* pokój kominkowy o powierzchni **34,69** m2;
* weranda z wyjściem nad jezioro o powierzchni **17,55** m2;
* korytarz o powierzchni **29,39** m2;
* klatka schodowa o powierzchni **3,08** m2.

1. W części piwnicznej:

* piwnica o powierzchni **41,67** m2,

1. Wyposażenie pokoi gościnnych „KŁ Szeroki Bór”.Elementyznajdujące się na wyposażeniuzawarto w  protokole przekazania obiektu do dzierżawy. Zakup wyposażenia typu meble oraz niezbędny sprzęt (np. AGD, RTV, itp…) umożliwiający prowadzenie działalności rekreacyjno-hotelowej, dzierżawca będzie realizował na swój koszt zgodnie z własnym projektem.(*szczegółowy wykaz wyposażenia zostanie sporządzony w dniu protokólarnego przekazania obiektu do dzierżawy).*
2. Działka gruntowa o pow. 0,2200 ha, której część przylega bezpośrednio do jeziora Jaśkowo Duże na której również zlokalizowane jest utwardzone miejsce postoju pojazdów. Organizacja w/w działki zabezpiecza bezkonfliktowy dojazd do przedmiotu dzierżawy.
3. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do odpłatnego używania   
   i pobierania pożytków a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
4. Przejęcie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego z udziałem przedstawicieli lub pełnomocników stron.

**§2**

**Wydzierżawiający** oświadcza, że posiada prawo do dysponowania przedmiotem dzierżawy.

**§ 3**

1. **Dzierżawca** będzie używać przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem oraz nie zmieni tego przeznaczenia bez zgody **Wydzierżawiającego**.
2. **Dzierżawca** nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej, ani poddzierżawić go bez wiedzy i pisemnej zgody **Wydzierżawiającego.**

**§ 4**

1. W pierwszym roku tj. od 01.04.2016 roku do 31.03.2017 roku. tytułem dzierżawy **Dzierżawca** płacił będzie **Wydzierżawiającemu** roczny czynsz dzierżawny   
   w wysokości: **netto –** …………….. **zł** + VAT 23 % tj. ……………… zł, tj. ……………… zł brutto *słownie*: ……………………………………………… złotych …../100) co stanowi 50 % zaoferowanej w przetargu stawki.
2. Począwszy od 01.04.2017 roku z tytułu dzierżawy **Dzierżawca** płacił będzie **Wydzierżawiającemu** roczny czynsz dzierżawny w wysokości: **netto –** …………….. **zł** + VAT 23 % tj. ……………… zł, tj. ……………… zł brutto *słownie*: ……………………………………………… złotych …../100) powiększony o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
3. Kwota czynszu nie obejmuje opłat za media oraz pozostałe koszty utrzymania tego obiektu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych wynikających z korzystania z lokalu, a w szczególności opłat za dostawy energii, wody oraz odbiór odpadów stałych (np. śmieci) i ciekłych (np. ścieki), opłat telefonicznych i internetowych bezpośrednio na rzecz dostawców ww. usług w terminach i na warunkach określonych przez dostawcę.za które **Dzierżawca** płacił będzie dodatkowo:
5. opłata za energię elektryczną – wg wskazań licznika,
6. koszty wywozy odpadów płynnych – np.ścieki,
7. konserwacja, naprawy,
8. opłata za telefon, Internet,
9. koszty zaopatrzenia w pelet na rzecz instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
10. inne koszty związane z utrzymaniem przedmiotu umowy i instalacji w nim znajdujących się.
11. Dzierżawca oświadcza, że zawrze stosowne umowy lub zlecał będzie wykonanie ww. usług bezpośrednio z dostawcami tych usług.
12. W przypadku nie posiadania lub rozwiązania przez Dzierżawcę umów, o których mowa   
    w ust. 4 opłaty eksploatacyjne zostaną rozliczone według wskazań urządzeń pomiarowych.
13. Rozliczenie czynszu i opłat umowy następować będzie po upływie każdego miesiąca.
14. Czynsz będzie płatny w miesięcznych cyklach stanowiących 1/12 czynszu rocznego   
    tj. ………………. zł netto + podatek VAT wg stawki obowiązującej w danym roku.
15. W przypadku zwłoki w zapłacie należnego czynszu, **Dzierżawca** obowiązany jest do uiszczenia bez dodatkowego wezwania zaległej należności wraz z odsetkami ustawowymi.
16. Wszelkie daniny publiczno-prawne, związane z dzierżawą nieruchomości,   
    a w szczególności podatek od nieruchomości gruntowej i budynkowej oraz koszt ubezpieczenia wyposażenia budynków ponosi **Dzierżawca** od dnia zawarcia niniejszej umowy.
17. Należności wynikające z niniejszej umowy będą płatne przelewem w terminie   
    14 dni od daty otrzymania faktury na konto **Wydzierżawiającego   
    Nr 06 1020 4753 0000 0402 0047 9501** lub gotówką w kasie Nadleśnictwa Pisz.
18. **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawienia faktur VAT bez podpisu **Dzierżawcy**.
19. **Wydzierżawiający** pobiera od **Dzierżawcy** na czas trwania umowy kaucję zabezpieczającą z tytułu dzierżawy w wysokości 10 % rocznego czynszu dzierżawnego wynikającego ze złożonej oferty, tj. .............................................. zł.
20. Roczny czynsz określony w § 4 pkt. 1. dzierżawny będzie corocznie waloryzowany   
    o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w roku poprzednim. W/w zmiana wysokości czynszu dzierżawnego nie wymaga zawierania aneksu do umowy.

**§ 5**

1. Wydanie mienia następuje według stanu na dzień **podpisania umowy dzierżawy** i od tego dnia przechodzi na **Dzierżawcę** ryzyko utraty lub uszkodzenia rzeczy.
2. Po zakończeniu umowy **Dzierżawca** obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia.

**§ 6**

1. **Wydzierżawiający** ma prawo na bieżąco kontrolować stan przedmiotu umowy oraz sposób jego używania.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w tym: ustawy o ochronie przyrody, ustawy ochrony środowiska, ustawy o odpadach, przepisów przeciwpożarowych i innych aktualnie obowiązujących w zakresie ochrony przyrody i środowiska.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest do utrzymywania ładu i porządku na terenie dzierżawionym niniejszą umową oraz w jego sąsiedztwie.
4. **Dzierżawca** zobowiązuje się do sukcesywnego wykonywania remontów i napraw w wydzierżawionym obiekcie zgodnie z art. 70 Ustawy Prawo Budowlane.
5. W zależności od bieżących potrzeb, strony ustalać będą harmonogram i zakres koniecznych napraw i remontów jak również ewentualnych ulepszeń w wydzierżawionych niniejszą umową obiektach oraz określą odrębną umową sposób rozliczenia tych nakładów w czasie trwania lub bezpośrednio po zakończeniu przedmiotowej dzierżawy.

**§ 7**

1. Urządzenia i sprzęt znajdujące się w pokojach gościnnych „KŁ Szeroki Bór” zostaną przekazane **Dzierżawcy** protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowić będzie załącznik do niniejszej umowy.
2. Ogólne zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń i sprzętów służących wspólnemu zaspokajaniu potrzeb pomieszczeń leśniczówki i pokoi gościnnych „KŁ Szeroki Bór” zawarte są w regulaminie korzystania z pomieszczeń   
   i urządzeń wspólnych, który to wraz załącznikiem graficznym – podział piwnicy, stanowi integralną część niniejszej umowy.

**§ 8**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od **31 marca 2016 roku**.
2. W okresie do 31.03.2026 roku Wydzierżawiający może rozwiązać przedmiotową umowy  
   z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
3. pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego – 14-dniowego terminu **Dzierżawca** zalega ze spłatą dwóch kolejnych rat czynszu dzierżawnego lub pozostałych opłat,
4. dewastuje i zaniedbuje obiekt,
5. użytkuje obiekt niezgodnie z przeznaczeniem,
6. nie przestrzega przepisów prawa w dziedzinie ochrony środowiska, ochrony przyrody, przepisów ustawy o odpadach, przepisów przeciwpożarowych,
7. wykonuje remonty i tworzy jakąkolwiek nową infrastrukturę bez zgody Wydzierżawiającego.
8. nie przestrzega zasad regulaminu w sprawie użytkowania pomieszczeń   
   i urządzeń wspólnych oraz ich rozliczania.
9. Po upływie terminu określonego w ust. 2 każda ze stron może wypowiedzieć przedmiotową umowę na piśmie bez wskazania przyczyny z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na 31 grudnia danego roku lub   
   w każdym dogodnym terminie za porozumieniem stron.
10. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do opuszczenia przedmiotu dzierżawy i przekazania go protokółem zdawczo-odbiorczym, w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z racjonalnego użytkowania w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.
11. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do naliczania 200% czynszu za bezumowne zajmowanie gruntu po rozwiązaniu niniejszej umowy za każdy miesiąc zwłoki   
    w opuszczeniu przedmiotu dzierżawy od wskazanego terminu przez Wydzierżawiającego.

**§ 9**

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

**§ 10**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 11**

Dzierżawca ma w obowiązku zagwarantować wolne pokoje dla gości Wydzierżawiającego   
w przypadku ich rezerwacji przez Wydzierżawiającego z co najmniej 4 tygodniowym wyprzedzeniem.

**§ 12**

1. Umowa zawarta za zgodą dyrektora RDLP w Białymstoku wyrażonej pismem z dnia 25.11.2015 roku znak sprawy ZS.2217.331.2015.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. Umowę została w całości przeczytana, zrozumiana i podpisana.

**Wydzierżawiający**: **Dzierżawca**:

**...................................... ....................................**