

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w dniu r. w Lasówkach pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe

Nadleśnictwem Grodzisk, Lasówki 1, 62-065 Grodzisk Wlkp.,

zwanym w treści umowy **Wydzierżawiającym**, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – Dariusza Szulca,

a

....., ul., ...-.....

(NIP:.....REGON:.....)

reprezentowaną/ym przez

.....

zwaną/ym w treści umowy „Dzierżawcą”,

zwanymi w treści Umowy łącznie „Stronami”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pozostającej w zasobach PGL Lasy Państwowe nieruchomości Skarbu Państwa wpisanych do księgi wieczystej nr 20788 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Nowym Tomysłu i że grunty są wolne od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń o powierzchni 296,51m², położonej w miejscowości Porażyn Tartak 14, 64 - 330 Opalenica, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5174.
2. Wydierżawiający w oparciu o zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Poznaniu z dnia 27.01.2011 r. zn. Spr. ZZ-2126-5/11 oraz z dnia 28.05.2020 r. zn. Spr.: ZS.2217.1.128.2020 wydierżawia, a Dzierżawca bierze odpłatnie w dzierżawę grunt zabudowany o łącznej powierzchni **296,51 m²** wraz z budynkiem o nr inw. 109/00800 i pow. użytkowej **136,48 m²** oznaczony w planie urządzenia lasu jako:

	Nr inw	Działka ewid.	Pow.	Obręb ewidencyjny	Gmina	Oddz.	Rodzaj gruntu
Budynek	109/00800	5174	146,51 m ²	Porażyn	Opalenica	174c cz.	Bi
Grunt przy budynku Grunt parkingu		5174	60 m ² 90 m ²	Porażyn	Opalenica	174c cz.	Bi

3. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym ww. nieruchomości i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę miesięczną Dzierżawcy:
 - a) w budynku określonym w § 1 pomieszczenia o łącznej powierzchni **136,48 m²**, tj.:
 - sala konsumpcyjna - 73,66m²
 - komunikacja – 3,76 m²
 - pomieszczenie socjalne – 3,29 m²

- WC – 1,18 m²
- obieralnia warzyw – 1,18 m²
- kuchnia – 13,71 m²
- zmywalnia – 3,24 m²
- komunikacja – 10,10 m²
- WC męskie – 11,05 m²
- WC dla osób niepełnosprawnych – 3,16 m²
- WC damskie – 12,15 m²

wraz z ruchomościami i wyposażeniem znajdującymi się w lokalu.

b) grunt przylegający do lokalu użytkowego „POD DĘBEM” przy OSW Porażyn na potrzeby tzw. „Ogródka restauracyjnego” o powierzchni 150 m².

2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego sporządzonego przez Strony w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy

§ 3

Wydzierżawiona powierzchnia wykorzystywana będzie przez Dzierżawcę na cele prowadzonej działalności gastronomicznej według następujących wytycznych:

- a) Lokal prowadzony będzie pod nazwą „Pod Dębem”.
- b) Dzierżawca zobowiązany jest dbać o wyposażenie znajdujące się w lokalu.
- c) Lokal winien być urządzony estetycznie.
- d) Przy lokalu prowadzony będzie zewnętrzny ogród restauracyjny.
- e) Koszty związane z urządzeniem i wystrojem wnętrza lokalu Dzierżawca w własnym zakresie bez możliwości dochodzenia zwrotu należności.
- f) Lokal musi być czynny w soboty i niedziele w godzinach dostosowanych do potrzeb klientów.
- g) W lokalu będącym przedmiotem przetargu możliwa będzie sprzedaż napojów alkoholowych i piwa po uzyskaniu przez Dzierżawcę odpowiednich zezwoleń.
- h) Prowadząc lokal Dzierżawca zobowiązany jest do reprezentowania wspólnych interesów OSW Porażyn.
- i) W lokalu mogą odbywać się będą akcje promocyjne lub imprezy zorganizowane prowadzone przez Nadleśnictwo Grodzisk.
- j) Wyłoniony oferent winien uruchomić lokal do dniar.
- k) Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich pozwoleń związanych z prowadzeniem lokalu gastronomicznego w instytucji SANEPiD.

§ 4

1. W związku z dzierżawą powierzchni określonej w § 2 ust. 1 umowy Wydzierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do:
 - a) udostępnienie energii elektrycznej - płatnej na podstawie podlicznika,
 - b) udostępnienie poboru wody - płatne według wskazań wodomierza,
 - c) udostępnienie szamba, na nieczystości płynne - płatne według wskazań wodomierza.
2. Koszty wymienione w punktach a , b , c , będą płacone przez Dzierżawcę na podstawie wystawionej refaktury, płatnej w terminie do 14 dni od dnia jej wystawienia. Refaktura będzie sporządzana na podstawie faktur VAT otrzymywanych przez Wydzierżawiającego od dostawców mediów.

§ 5

1. Dzierżawione pomieszczenia użytkowane będą przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w ich substancji.
3. Budynek wpisany jest rejestru zabytków nieruchomości województwa wielkopolskiego. Dzierżawca nie ma możliwości adaptacji lub przebudowy pomieszczeń.
4. Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy w nieodpłatne używanie ani poddzierżawiać innym podmiotom.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu dzierżawy.

§ 6

Dzierżawca zobowiązany jest :

- 1) Przestrzegać przepisy i zasady bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- 2) Zapewnić na wydzierżawionym gruncie, przestrzeganie przepisów ustawy o odpadach z 14 grudnia 2012 r. (Tekst jednolity Dz.U.2021 poz.779).
- 3) Przestrzegania ładu, porządku i czystości w dzierżawionych pomieszczeniach, oraz przyległego do nich terenu.
- 4) Zabezpieczenia dzierżawionych pomieszczeń, oraz przyległego do nich terenu pod względem przeciwpożarowym.

§ 7

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

§ 8

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na nieokreślony.
2. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać niniejszą umowę dzierżawy na mocy porozumienia dokonanego w formie pisemnej – pod rygorem nieważności.
3. Każda ze stron może jednostronnie rozwiązać umowę dzierżawy zawartą na czas nieokreślony z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do świadczenia usług na rzecz Wydierżawiającego przy pomocy personelu posiadającego wyłącznie aktualne zaświadczenia wymagane przez SANEPID.

§ 9

Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu ruchomym, wyposażeniu i przedmiotach nietrwałych Dzierżawcy na skutek działania sił przyrody i innych zdarzeń losowych w szczególności działań lub zaniechań Dzierżawcy lub osób mu podległych.

§ 10

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości zł (słownie: złotych) netto plus obowiązujący podatek VAT.
2. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu stawkę czynszu za jeden dzień w wysokości zł (słownie:.....) netto plus obowiązujący podatek VAT.
3. Czynsz będzie płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przelewem na konto nadleśnictwa PKO Bank Polski SA o numerze rachunku 22 1020 4027 0000 1802 1508 9059 z odsetkami ustawowymi od transakcji handlowych w razie zwłoki w płatności czynszu.
4. Ustalony w ust. 1 czynsz dzierżawy podlegać będzie corocznym zmianom o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Waloryzacja czynszu, nie wymaga spisania aneksu do umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, posiada numer i jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT w zakresie wynikającym z niniejszej umowy.

§ 11

1. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

- a. zalega z należnym czynszem dzierżawy w kwocie odpowiadającej pełnemu okresowi płatności,
 - b. dopuszcza się naruszeń innych postanowień umowy i mimo wezwania Wynajmującego nie zaprzestaje takich czynności,
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego i to pod rygorem naliczania kwoty odpowiadającej trzykrotności ostatniego czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.
 3. Ponadto, Wydierżawiający może rozwiązać przedmiotową umowę w każdym czasie, bez podania przyczyny, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

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

§ 14

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym właściwymi dla powoda.

§ 15

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA