

**UMOWA Nr .....**  
**dzierżawy części nieruchomości na cele użytkowe**

Zawarta w dniu ..... r. w Stuposianach pomiędzy:

PGL LP Nadleśnictwem Stuposiany, Stuposiany 1A, 38-713 Lutowiska,  
NIP: 689-000-12-77 reprezentowanym przez: Nadleśniczego Ewę Tkacz,  
Główną Księgową Anetę Stańko,

Zwanym dalej w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a: ....., NIP: ....., REGON: .....,  
KRS/CEIDG ....., reprezentowane przez .....

zwanym dalej w treści umowy **Dzierżawcą**.

„Wydzierżawiający” i „Dzierżawca” w treści łącznie nazwani są także **Stronami**

W oparciu i na warunkach przetargu publicznego, nieograniczonego, negocjacji  
przeprowadzonych w dniu .....

Strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą stanowiącej własność Skarbu Państwa zabudowanej budynkiem Centrum Promocji Leśnictwa (CPL) nieruchomości stanowiącej działkę ew. Nr 8, o pow. 2,0235 ha, użytek Bi w m. Muczne, Gmina Lutowiska, która ma dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi leśnej udostępnionej do ruchu publicznego relacji Stuposiany - Tarnawa.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy pomieszczenia kuchni z zapleczem i restauracją zwane w treści lokalem, o łącznej powierzchni 693,80 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku CPL opisanym w § 1.
2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy oprócz lokalu opisanego w ust. 1 wyposażenie i urządzenia kuchenne.
3. Lokalizację lokalu wraz z ciągami komunikacyjnymi wskazuje szkic sporządzony na rzutach trzech kondygnacji, stanowiący załącznik nr 1 do umowy.
4. Wyposażenie i urządzenia kuchenne wraz z szacunkową wartością zawarte są w załączniku Nr 2 do umowy.
5. Lokal, wyposażenie kuchenne, urządzenia, w umowie zwane są także jako przedmiot dzierżawy.

6. Pomieszczenia kuchni i zaplecza wraz z restauracją nie stanowią samodzielnego lokalu w rozumieniu Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).
7. Dzierżawca przedmiot dzierżawy w dzierżawę przejmie w oparciu o protokoły odbioru spisane do 7 dni od daty zawarcia umowy.
8. Pomieszczenia wchodzące w skład lokalu to:
  - Sala restauracyjna o pow. 270,90 m<sup>2</sup>,
  - Kuchnia z zapleczem o pow. 213,50 m<sup>2</sup>,
  - Zaplecze sali konferencyjnej o pow. 129,60 m<sup>2</sup>,
  - Zaplecze techniczne I p. o pow. 79,80 m<sup>2</sup>,Powierzchnia łączna do dzierżawy wynosi **693,80 m<sup>2</sup>**
9. Dzierżawcy przysługiwać będzie prawo do korzystania z dwóch tarasów zewnętrznych o pow. 110,3 m<sup>2</sup> i 88.50 m<sup>2</sup>. Wynagrodzenie za korzystanie z tarasów ujęte jest w czynszu.
10. Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy prawo do korzystania, z ciągów komunikacyjnych zgodnie z załącznikiem nr 1 (zaznaczone kolorem zielonym).

### § 3

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę wyłącznie na cele prowadzenia działalności gastronomicznej według PKD grupa 56.
2. Dzierżawca obowiązany jest do stosowania wymogów sanitarnych związanych z prowadzoną w lokalu działalnością.

### § 4

1. Dzierżawca będzie płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny składający się z:
  - a) miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych netto)
  - b) czynsz stanowi dodatkowo .... % od całości miesięcznego obrotu netto, w sytuacji gdzie obrót jest powyżej 50 tys. zł (nie dotyczy miesięcy, w których obrót wynosi poniżej 50 tys. zł netto)Czynsz powiększony zostanie o obowiązujący w momencie powstania obowiązku podatkowego, podatek VAT.
2. Czynsz określony w ust. 1 pkt a, płatny będzie z góry w terminie do 20 każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie.
3. Czynsz określony w ust. 1 pkt b, płatny będzie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie. Każdorazowo czynsz obliczany będzie w oparciu o przedkładane przez Dzierżawcę w terminie do 25 dni od końca miesiąca, miesięczne rejestry sprzedaży VAT prowadzonej w przedmiocie dzierżawy.
4. Czynsz płatny będzie na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr 40 2030 0045 1110 0000 0077 8780.
5. Czynsz określony w ust. 1 pkt a, podlegał będzie corocznej waloryzacji (tylko podwyższeniu), od stycznia każdego roku obowiązywania umowy, począwszy od 2023 roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym RP

Monitor Polski, oraz ulega podwyższeniu o kwotę wzrostu podatku od nieruchomości.

6. Strony zastrzegają także sobie prawo do zmiany wysokości czynszu w przypadku gospodarczo uzasadnionym, w szczególności zmiany czynników cenotwórczych np. składek ubezpieczeniowych, amortyzacji, podatków, kosztów ogólnych itp.
7. Zmiana wysokości czynszu będzie dokonywana każdorazowo w formie aneksu do niniejszej umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, za wyjątkiem okoliczności wynikających z ust. 5 niniejszego paragrafu.
8. Tytułem zabezpieczenia należności wynikających z umowy oraz ewentualnych szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie umowy, Dzierżawca w terminie do ....., z zastrzeżeniem ust. 9, wpłaci na rachunek bankowy Wydierżawiającego kaucję zabezpieczającą w wysokości 15 000 złotych (słownie: piętnaście tysięcy złotych). Kaucja, powiększona o oprocentowanie lokat terminowych stosowanych przez bank prowadzący rachunek bankowy Wydierżawiającego, zostanie rozliczona po wydaniu nieruchomości. Podczas trwania umowy, w przypadku obniżenia wysokości kaucji z tytułu rozliczenia płatności, Dzierżawca obowiązany jest uzupełnić jej wysokość pod rygorem rozwiązania umowy.
9. Kaucja zabezpieczająca może być wniesiona w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej w treści zaakceptowanej przez Wydierżawiającego.
10. Czynsz określony w ust. 1a obejmuje także czynsz za wyposażenie wymienione w załączniku nr 2 do umowy.

## § 5

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 4 Dzierżawcę obciążają opłaty:
  - a) za zużycie energii elektrycznej:
    - w sali restauracyjnej i kuchni z zapleczem - według wskazań licznika, na podstawie zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą energii
    - w zapleczu sali konferencyjnej i zapleczu technicznym I p. – według podziału procentowego kosztów CPL Muczne na podstawie powierzchni.
  - b) za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych:
    - w sali restauracyjnej i kuchni z zapleczem - w ilości wskazanej zgodnie z urządzeniem pomiarowym rozliczenie nastąpi wg. wskazań liczników i ceny 1 m<sup>3</sup> obowiązującej Wydierżawiającego w stosunku do GZGK w Lutowiskach. Wartość zużytych przez Dzierżawcę wody i ścieków wraz z okresem rozliczeniowym będzie wskazana na odrębnej fakturze wystawionej na Dzierżawcę.
    - w zapleczu sali konferencyjnej i zapleczu technicznym I p. - według podziału procentowego kosztów CPL Muczne na podstawie powierzchni.
2. W ramach czynszu Dzierżawcy przysługuje prawo do korzystania z Internetu oraz ogrzewania.
3. Dzierżawca ponosi wszelkie inne koszty związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy i prowadzonej w niej działalności.
4. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z wywozem nieczystości ze zbiornika tzw. „łapacza tłuszczów”, zbierającego tłuszcz ze ścieków kuchennych, znajdującego się w pomieszczeniu kotłowni CPL.

## § 6

1. Dzierżawca, w przypadku podejmowania działalności w zakresie dopuszczalnej reklamy, działalności informacyjnej, umieszczania, logo dokonywać może tego i ponosić koszty z tym związane zgodnie z Ustawą dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.
2. Treść reklam i działalności informacyjnej dzierżawca obowiązany jest uzgodnić z Wydierżawiającym.
3. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać Regulaminu Korzystania z CPL, którego treść została mu wydana w dniu zawarcia umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć w terminie do trzech dni od daty wydania przedmiotu umowy, POROZUMIENIE na podstawie art. 208 KP o współpracy pracodawców, których pracownicy wykonują prace w CPL dotyczące zapewnienia im bezpiecznych i higienicznych warunków pracy oraz o ustanowieniu koordynatora ds. bhp
5. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymać przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od odpadów, bezpośrednio zobowiązany jest zawrzeć umowę o odbiór nieczystości stałych, utrzymać w czystości restaurację, bar, całą powierzchnię użytkową przedmiotu dzierżawy oraz dwóch tarasów zewnętrznych.
6. Dzierżawca nie może emitować w przedmiocie umowy głośnej muzyki utrudniającej gościom CPL korzystanie z usług.

## § 7

1. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, dokonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do prowadzonej działalności, obciążają Dzierżawcę.
2. Wydierżawiający wyraża zgodę Dzierżawcy na zainstalowanie dodatkowego, własnego meblowania oraz sprzętu i wyposażenia, które nie może uszkodzić, obniżać wartości, zakłócać korzystania z CPL przez Wydierżawiającego, gości i klientów CPL. Umebłowanie oraz wyposażenie służące prowadzonej działalności po rozwiązaniu umowy zostanie zwrócone Dzierżawcy.
3. Nakłady na przedmiot dzierżawy nie określone w ust. 1, w szczególności z tytułu modernizacji, remontów, wymagają uprzedniej zgody Wydierżawiającego oraz zawarcia porozumienia co do zakresu nakładów i sposobu rozliczenia.
4. W przypadku, gdy bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca dokona jakiegokolwiek nakładów na przedmiot dzierżawy, Wydierżawiającemu służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy, wszelkie nakłady na przedmiot umowy zmierzające do przystosowania go do potrzeb Dzierżawcy, czy nie uzgodnione z Wydierżawiającym, Dzierżawca zobowiązany jest na swój koszt usunąć i przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego lub za zgodą Wydierżawiającego pozostawić zmiany bez prawa żądania zwrotu nakładów.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, dokonywać natychmiastowego usuwania awarii, wad, usterek przez osoby

posiadające stosowne uprawnienia, oraz informować Wydzierżawiającego o awariach, wadach i usterkach, których usunięcie obciąża Wydzierżawiającego.

7. Wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy, naprawy, usuwanie wad i usterek dzierżawca zobowiązany jest dokonywać zgodnie z prawem, po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń, decyzji, przez osoby posiadające niezbędne uprawnienia.
8. Wydzierżawiający oświadcza, że na dzień zawarcia umowy wyposażenie jest sprawne technicznie. W przypadku ujawnienia się niesprawności urządzenia (wyposażenia) Dzierżawca obowiązany jest niezwłocznie naprawić urządzenie i zawiadomić o tym fakcie Kierownika CPL. Za szkody wyrządzone, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wyposażeniu, Dzierżawca odpowiada do pełnej wysokości.

## § 8

1. Dzierżawca nie ma prawa oddania przedmiotu dzierżawy w posiadanie osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawcy nie wolno ustanowić na nieruchomości żadnych praw rzeczowych ograniczonych i w inny sposób dokonywać obciążenia przedmiotu umowy.

## § 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać w przedmiocie dzierżawy i w sąsiedztwie przepisów ppoż, związanych z ochroną środowiska, sanitarnych, budowlanych, prawa pracy (przy zatrudnieniu pracowników) itp. Za ich naruszenie ponosi odpowiedzialność przed Wydzierżawiającym, organami administracji publicznej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć majątkową umowę ubezpieczenia z tytułu posiadania przedmiotu dzierżawy i posiadać umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej związaną z przedmiotem prowadzonej w lokalu działalności. Polisy/umowy ubezpieczenia Dzierżawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres trwania umowy i przedkładać jej kopię Wydzierżawiającemu w terminie do 7 dni od daty zawarcia.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem przedmiotu dzierżawy.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w/na przedmiocie dzierżawy.

## § 10

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu do lokalu celem sprawdzenia jego stanu technicznego, wyposażenia i sposobu wykorzystania w obecności przedstawiciela Dzierżawcy.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zlecenia cyklicznych kontroli organom inspekcji sanitarnej, handlowej w zakresie jakości i zgodności z ofertą świadczonych usług.
3. Wydzierżawiający do kontaktu w zakresie realizacji umowy, bez prawa do zmiany umowy, upoważnia Kierownika CPL.

4. Dzierżawca do kontaktów w zakresie realizacji umowy, bez prawa do zmiany umowy, upoważnia .....

## § 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony począwszy od dnia .....

## § 12

Postanowienia dodatkowe;

1. Dzierżawca zobowiązuje się:
  - a) zapewnić klientowi w punktach świadczonych usług (restauracja, bar, sale konferencyjne) profesjonalną, na wysokim poziomie obsługę, z uwzględnieniem w miarę możliwości życzenia klientów w zakresie świadczonych usług żywieniowych,
  - b) preferowanie w oferowanym menu produktów kuchni regionalnej, w miarę możliwości kuchni myśliwskiej,
  - c) zapewnić świadczenie usług w godzinach co najmniej od 7.30 do 22.00.
  - d) usługi świadczyć na nie uszkodzonych, jednolitych zastawach stołowych.
  - e) wystrój restauracji i baru (dekoracje, dodatki itp.) uzgadniać z Wydierżawiającym.
  - f) zatrudniać do obsługi osoby posiadające aktualne badania lekarskie i spełniające inne wymagania sanitarno- epidemiologiczne.
2. Dzierżawca zobowiązany jest dokumentować każdą sprzedaż usług w formie paragonu, faktury, zgodnie z przepisami podatkowymi w tym zakresie, prowadzić ewidencję sprzedaży usług w sposób umożliwiający udokumentowanie sprzedaży w przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest świadczyć usługi w zakresie śniadań dla gości hotelowych, którzy wykupili usługę noclegową ze śniadaniem oraz w pierwszej kolejności zabezpieczyć świadczenie usług gastronomicznych dla imprez (narady, sympozja, szkolenia) organizowanych przez Wydierżawiającego na warunkach wynikających z odrębnego zlecenia/umowy. W takich przypadkach, Dzierżawca jest zobowiązany przygotować posiłki, według uzgodnionego menu i jakości, do kwoty wskazanej przez Nadleśnictwo Stuposiany.
4. Wysokość ceny i zasady tworzenia za usługi określone w ust 3 ustalone będą w odrębnych postępowaniach.
5. Odmowa wykonania usługi przez Dzierżawcę w zakresie wskazanym w ust. 3 stanowiła będzie rażące naruszenia umowy, stanowiące podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia
6. Dzierżawca może własnym staraniem pozyskiwać klientów (gości) do korzystania z usług CPL, jednakże nie jest upoważniony do zawierania umów, ustalania warunków i terminu pobytu. Naruszenie zobowiązań w tym zakresie stanowić może podstawę do rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy bez wypowiedzenia.

## § 13

1. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem sześciu miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca, z możliwością skrócenia okresu wypowiedzenia na wniosek jednej ze stron, z zastrzeżeniem, że Strony zobowiązują się nie składać oświadczeń o wypowiedzeniu umowy,

jeżeli jej okres upłynąłby przed upływem pierwszych 24 miesięcy obowiązywania umowy, z zastrzeżeniem możliwości wypowiedzenia w okresie pierwszych dwóch lat tylko z przyczyn losowych dotyczących dzierżawcy, czy wystąpienia zjawisk o charakterze siły wyższej. Zaostrzenie nie dotyczy istnienia przesłanek do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.
3. Do czasu zwrotu nieruchomości po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości czynszu należnego przed rozwiązaniem umowy.
4. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od rzeczy stanowiących jego własność i doprowadzić do stanu sprzed wydania nieruchomości w dzierżawę.
5. Wyposażenie zwrócone będzie z uwzględnieniem naturalnego zużycia związanego z okresem użytkowania. Za obniżenie wartości wyposażenia wynikającej z ponadnormatywnego zużycia, lub wykorzystania niezgodnie z przeznaczeniem, Dzierżawca zobowiązany będzie uiścić odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Strony na dzień przekazania.

#### § 14

1. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalega z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszania innych istotnych postanowień umowy, w szczególności określonych w § 5, 6, 7, 8, 12 umowy.
2. Wydierżawiający rozwiąże umowę bez wypowiedzenia w przypadku jednorazowego potwierdzenia naruszenia przez Dzierżawcę obowiązków w zakresie dokumentowania obrotów stanowiących podstawę do naliczania czynszu.
3. W przypadku trzykrotnego udokumentowania przez Wydierżawiającego faktu nie utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie czystości, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia z przyczyn wskazanych w ust. 2 może być złożone po pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do zaprzestania naruszeń obowiązków opisanych w ust. 2 i wyznaczeniu terminu do ich usunięcia.
5. W przypadku zaistnienia w/w okoliczności Dzierżawca zobowiązany jest opuścić i wydać przedmiot dzierżawy w stanie wolnym w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

#### §15

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

#### § 16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będzie prawo polskie, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego

### § 17

Spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu umowy dzierżawy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla miejsca położenia nieruchomości.

### § 18

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej za stron.

Integralną część umowy stanowią:

1. Załącznik Nr 1 – lokalizacja lokalu wraz z ciągami komunikacyjnymi.
2. Załącznik nr 2 – wykaz wyposażenia.
3. Załącznik nr 3 - Regulamin CPL.
4. Załącznik nr 4 - Projekt porozumienia zawartego w oparciu o art. 208 KP.
5. Załącznik nr 5 – Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych RODO.
6. Oferta i ogłoszenie o przetargu.
7. Protokół z negocjacji.

WYDZIERŻAWIAJACY

DZIERŻAWCA

.....

.....