

UMOWA DZIERŻAWY

NR SA.2217.3.2022

zawarta w dniu 2022 roku w Janowie Lubelskim

Skarbem Państwa Nadleśnictwem Janów Lubelski z siedzibą w 23-300 Janów Lubelski, ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza 35, reprezentowanym przez Nadleśniczego Waldemara Kuśmierczyka - zwanym w dalszej części umowy "Wydzierżawiającym",

a

firma:, zwaną w dalszej części umowy "Dzierżawcą"

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy są:

- 1) parter, pomieszczenia kuchni, magazynów i biura – 175,6 m²
- 2) 1 piętro sala jadalna, pomieszczenia kuchni, schody zewnętrzne – 203,22 m²
- 3) parter- pomieszczenia zaplecza kawiarni 50,99 m²
- 4) parter pomieszczenia kawiarni z przejściem i łazienkami dla gości – 68,44 m²
- 5) parter – hol pomiędzy częścią hotelową Ośrodka Edukacji a wejściem do Sali jadalnianej i biura -38,08 m²
- 6) sala jadalna i pomieszczenia dwóch łazienek 34,71 m²

łącznie powierzchnia przeznaczona do dzierżawy wynosi – 571,04 m²

położone w budynku Ośrodka Edukacji Ekologicznej w Janowie Lubelskim przy ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza 35 H, stanowiące własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Janów Lubelski jako jednostki organizacyjnej Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

2. Umowa zostaje zawarta na okres świadczenia usług gastronomicznych na rzecz Nadleśnictwa Janów lubelski na podstawie zgody Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Lublinie ER..... z dnia2022 r.
3. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot umowy dzierżawy nie jest obciążony prawami osób trzecich.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i użytkowy pomieszczeń o których mowa w ust. 1 i stwierdza, że nadają się one do umówionego użytku.
5. Niniejsza umowa dzierżawy jest związana z umową nr SA.271.....2022 z dnia2022 r.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia opisane w § 1 ust. 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych w budynku OEE.
2. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany protokołem zdawczo - odbiorczym z datą zawarcia umowy na świadczenie usług gastronomicznych.
3. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego używać przedmiotu umowy do innych celów niż opisane w niniejszej umowie oraz poddzierżawiać, podnajmować, użyczać bądź ustanawiać jakichkolwiek inne prawa na rzecz osób trzecich. Dzierżawcy nie wolno także bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonywać przelewu jakichkolwiek praw wynikających z treści niniejszej umowy.
4. Realizacja niniejszej umowy przez Dzierżawcę nie może spowodować trudności lub ograniczeń w wykonywaniu przez Wydierżawiającego jakichkolwiek czynności gospodarczych związanych z prowadzoną gospodarką leśną

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca jest zobowiązany dokonywać napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, a także do zachowania czystości i porządku na terenie przedmiotu umowy.
3. W przypadku dokonywania ulepszeń czy też innych dodatkowych robót koniecznych ze względu na prowadzoną działalność a zwiększającą wartość przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca przed przystąpieniem do tych prac jest zobowiązany do uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich prowadzenie, pod rygorem utraty prawa do zwrotu poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania umowy.
4. Jeżeli Wydierżawiający nie wyrazi zgody na dokonanie ulepszeń lub innych robót, lub też Dzierżawca wykona je bez wcześniejszego zwrócenia się do Wydierżawiającego o stosowną zgodę, Dzierżawca jest zobowiązany do przywrócenia poprzedniego stanu obiektu i nie przysługuje mu prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów w przypadku rozwiązania umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt utrzymywać przedmiot dzierżawy przez okres trwania niniejszej umowy w taki sposób, aby stan poszczególnych składników nie uległ pogorszeniu. W przypadku utraty lub zużycia określonego składnika Dzierżawca zobowiązany jest własnym kosztem uzupełnić jego brak, przy czym nowy składnik nie może być jakościowo i technologicznie gorszy od utraconego lub zużytego.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli sposobu realizacji postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę oraz stanu przedmiotu umowy.

§ 4

1. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością osobom trzecim lub Wydierżawiającemu.
2. Z dniem zawarcia umowy Dzierżawca przejmuje wszelkie zobowiązania i obciążenia związane z utrzymaniem przedmiotu Dzierżawy, w szczególności na Dzierżawcy ciężar zobowiązania podatkowe.
3. Na Dzierżawcy ciąży wyłączna odpowiedzialność za przestrzeganie wszelkich obowiązujących przepisów prawa związanych z charakterem prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, wynikających z przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego odszkodowania za wszelkie szkody wyrządzone przez Dzierżawcę lub osoby trzecie działające w imieniu i na rzecz Dzierżawcy.

§ 5

1. Czynnosc dzierżawny wynosi zł netto miesięcznie za metr kwadratowy plus podatek od towarów i usług V A T w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury,

- przy czym zmiana stawki V A T w okresie obowiązywania umowy nie stanowi zmiany umowy.
2. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych takich jak:
 - a) pobór wody i odprowadzenie nieczystości płynnych - na podstawie odczytu wodomierza wg stawek PGKiM w Janowie Lubelskim
 - b) pobór ciepłej wody (odczyt wodomierza) i centralne ogrzewanie (powierzchnia ogrzewania 478,42 m²) w formie miesięcznych zaliczek według stawek: c.w.u. - 59 zł/m³ plus należny V A T; c.o. - 2,50 zł/m² plus należny VAT, które będą podlegały rozliczeniu po zamknięciu danego roku, nie później niż do 28 lutego roku następnego.
 - c) pobór energii elektrycznej i gazu wg wskazań urządzeń pomiarowych.
 3. Zapłaty czynszu oraz innych opłat Dzierżawca dokonywać będzie na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Dzierżawcy przez Wydierżawiającego faktury VAT gotówką lub na wskazany w niej rachunek bankowy Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
 4. Fakturę, o której mowa w ust.3, Wydierżawiający zobowiązuje się wystawiać co miesiąc.
 5. Za termin zapłaty w przypadku przelewu uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wydierżawiającego. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
 6. Na podstawie przepisów kodeksu cywilnego Wydierżawiający zastrzega prawo zaliczenia otrzymanych od Dzierżawcy płatności najpierw na pokrycie odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w płatności, a w dalszej kolejności dopiero na pokrycie należności z tytułu czynszu dzierżawy.

§ 6

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na czas obowiązywania umowy na świadczenie usług gastronomicznych.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy zajdzie taka konieczność w związku z realizacją przepisów o restryktywizacji (o ile przepisy takie będą obowiązywać w przyszłości) lub jeżeli zostanie rozwiązana umowa o świadczenie usług gastronomicznych.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia od dnia doręczenia Dzierżawcy pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, w przypadku gdy przedmiot dzierżawy będzie potrzebny Wydierżawiającemu do realizacji jego zadań, celów, przedsięwzięć bądź inwestycji (w tym realizacji zadania pn. "Modernizacja infrastruktury Ośrodka Edukacji Ekologicznej „Lasy Janowskie”). Czynsz dzierżawny oraz opłaty eksploatacyjne w takim przypadku zostaną naliczone proporcjonalnie do czasu trwania umowy.
4. Za zgodą Stron niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia.

§ 7

Po rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zdawczo - odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez Strony.

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku gdyby okazało się, że poszczególne postanowienia niniejszej umowy są nieważne albo nie wywołują zamierzonych skutków prawnych, nie będzie to naruszało ani ważności, ani skuteczności pozostałych postanowień umownych.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tj. Dz. U. z 2022 poz. 672, 1726 z późn.zm.) oraz Kodeksu cywilnego.

§ 10

Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 11

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem - jeden egzemplarz dla Dzierżawcy i dwa egzemplarze dla Wydierżawiającego.

.....

Wydierżawiający

.....

Dzierżawca