**Załącznik nr 2**

**do Ogłoszenia o przetargu pisemnym ofertowym**

**Umowa nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(Projekt umowy)**

Zn. spr.: ………………………

zawarta w dniu ……………..r. w Bardo, pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Bardo Śląskie** z siedzibą w Bardo, ul. Noworudzka 9a, 57-256 Bardo, NIP 8870000459, Regon 931023871, reprezentowanym przez:

Nadleśniczego – **Antoni Bańdura**

Głównego Księgowego – **Bożena Kocoń**

zwanym dalej **„Wydzierżawiającym**”

a

**………………………………………………………………………..NIP:…………..……….REGON……………………………, KRS……………………………….**

zwaną w treści umowy **„Dzierżawcą”**

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości zabudowanej położonej drodze krajowej DK46, gmina Złoty Stok, mająca założoną Księgę Wieczystą nr SW1Z/00047572/2, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze świadczenia usług gastronomicznych z możliwością postoju pojazdów bez prawa dzierżawcy do zabudowy budynku obiektami trwale z nim związanymi. W skład nieruchomości wchodzą:

* **Działka grunt nr 361 AM-1 o powierzchni 0,2200 ha, obręb Błotnica, stanowiącej użytek Bz.**

Charakterystyka:

Działka nr 361 AM-1 o powierzchni użytku BZ 0,2200 ha położona jest w obrębie Błotnica. Działka w części objęta postępowaniem przetargowym posiada strukturę użytku gruntu: Bz – tereny rekreacyjno – wypoczynkowe. Teren, na którym leży przedmiotowa działka jest objęty aktualnym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, uchwała Rady Miasta Złoty Stok nr XVI/100/04 z dnia 18.03.2004 r. działka 361 AM-1 leży na terenie oznaczonym symbolem UC, który oznacza przeznaczenie terenu istniejących usług komercyjnych.

* **Budynek usługowy** tj. bar (MOP – miejsce obsługi podróżnych) z zapleczem kuchennym i sanitarnym – całość o powierzchni użytkowej 72,04 m2, plan budynku zawiera załącznik graficzny nr 1 do ogłoszenia.

Charakterystyka:

Nieruchomość leży na ternie niezabudowanym w przyległości do drogi krajowej nr 46 Kłodzko – Nysa. Nieruchomość w granicach działki 361 obręb Błotnica posiada uregulowany stan prawny, stanowi własność PGL LP. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Grunty nieruchomości są zabudowane.

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy nieruchomość opisaną wyżej w granicach oznaczonych na załączniki graficznym stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Zawarcie niniejszej umowy następuje za zgodą Dyrektora RDLP we Wrocławiu wyrażoną zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach (tj.: Dz. U. 2021 r., poz. 1275 ze zm.) w piśmie z dnia 17.05.2022 r., zn. spr.: ZZ.2217.1.69.2022.
3. Przejęcie w dzierżawę nastąpi na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez strony.
4. Dzierżawcy znany jest stan faktyczny Przedmiotu Dzierżawy i nie wnosi on do niego zastrzeżeń.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1, wyłącznie na cel \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ określony w ofercie.
2. Odpowiedzialność za spełnienie wszystkich wymogów, w tym wymogów technicznych, przeciwpożarowych i sanitarno-higienicznych w określeniu do obiektów zlokalizowanych na Przedmiocie Dzierżawy, określonych w aktualnie obowiązującym prawie, spoczywa w całości na Dzierżawcy.
3. Dzierżawca zobligowany jest do dbałości o grunt oraz posadowione obiekty aby utrzymać je w należytym stanie technicznym, estetycznym i sanitarno-higienicznym.
4. Za wszelkie szkody powstałe na Przedmiocie Dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy (w tym pożary, uszkodzenia drzew itp.) odpowiada Dzierżawca i ponosi za nie odpowiedzialność materialną. Podstawą do oszacowania szkód będzie protokół sporządzony przy udziale stron, w terminie przez nie ustalonym, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od dnia wezwania Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego do przystąpienia do oszacowania szkód, chyba że z przyczyn obiektywnych konieczne będzie przystąpienie do czynności oszacowania w terminie krótszym. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie uchylał się od przystąpienia do czynności oszacowania w terminie ustalonym zgodnie ze zdaniem pierwszym lub podpisania protokołu, Wydzierżawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania na podstawie jednostronnego protokołu.
5. Dzierżawca odpowiada wobec Wydzierżawiającego za wszelkie ewentualne: roszczenia osób trzecich, należności publiczno-prawne (w tym kary i opłaty) oraz inne należności, związane z realizacją przedmiotowej umowy.
6. Wydzierżawiający nie odpowiada wobec Dzierżawcy za szkody spowodowane działaniem osób trzecich lub siłą wyższą.

**§ 3**

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ……………….. **zł netto** (słownie: ***……………….. złotych …./100***) powiększony o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na numer rachunku wskazany na fakturze.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy (tj. niedochowania terminu określonego w ust. 2), Wydzierżawiającemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. (Dz. U. z 2021 r. poz. 424).
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności w terminie o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca będzie zobowiązany (obok odsetek, o których mowa w ust. 3) do zapłaty Wydzierżawiającemu bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, równowartość kwoty wynikającej z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
5. Czynsz dzierżawy podlegać będzie waloryzacji od 1 stycznia każdego roku obowiązywania umowy o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok ogłaszany przez prezesa GUS począwszy od 2026 r.
6. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 5, Wydzierżawiający może raz w ciągu roku kalendarzowego podwyższyć w uzasadnionych przypadkach wysokość czynszu w drodze wypowiedzenia, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jednakże podwyżka czynszu nie będzie przekraczać 2% wartości czynszu dzierżawnego, ponoszonego przez Dzierżawcę w roku poprzedzającym podwyżkę.
7. Czynsz dzierżawny naliczany jest od dnia podpisania umowy.
8. Czynsz dzierżawny za niepełny miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy od dnia podpisania umowy i płatny będzie w terminie, o którym mowa w ust. 2.

**§ 4**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że nie później niż w dniu zawarcia umowy wpłaci w pieniądzu kaucję w wysokości 5 000,- zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) na rachunek bankowy prowadzony przez BNP Paribas Bank Polska S.A. nr 74 2030 0045 1110 0000 0087 5750. Kaucja będzie przechowywana jako kaucja zabezpieczająca na rachunku bankowym prowadzonym przez BNP Paribas Bank Polska S.A. nr 74 2030 0045 1110 0000 0087 5750 na poczet zabezpieczenia przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu, o którym mowa w § 8 ust. 5, na poczet naliczonych kar umownych w sytuacji, o której mowa w § 7 ust. 3 oraz na poczet terminowego regulowania czynszu.
2. Wydzierżawiający ma prawo do potrącenia z kwoty kaucji zabezpieczającej należności, o których mowa w ust. 1, a Dzierżawca wyraża na to zgodę, jeżeli po upływie 14 dni od doręczenia Dzierżawcy wezwania do zapłaty zaległego czynszu, wezwania do zapłaty naliczonych kar umownych lub wezwania do usunięcia nieprawidłowości w stanie Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca nie wykona któregokolwiek z tych wezwań.
3. W wezwaniach o których mowa w ust. 2, Wydzierżawiający powiadomi o zamiarze dokonania potrącenia z kaucji zabezpieczającej powstałych należności.
4. W przypadku wykorzystania przez Wydzierżawiającego części lub całości kaucji zabezpieczającej na poczet terminowego regulowania czynszu, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję zabezpieczającą do pierwotnej wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego wezwania.
5. W przypadku, gdy Wydzierżawiający nie będzie miał w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu Przedmiotu Dzierżawy, kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dnia wydania Przedmiotu Dzierżawy.

**§ 5**

Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu Dzierżawy w poddzierżawę osobom trzecim oraz do bezpłatnego korzystania osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia podpisania umowy do dnia **30.04.2032**
2. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana:
3. w każdym czasie za porozumieniem stron;
4. przez każdą ze stron za półrocznym okresem wypowiedzenia, dokonanym nie wcześniej niż po upływie dwóch lat od dnia zawarcia niniejszej umowy;
5. przez Wydzierżawiającego – ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

* dopuści się zwłoki z zapłatą którejkolwiek z rat czynszu dzierżawnego od wyznaczonego terminu płatności, z zastrzeżeniem, że Wydzierżawiający, przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy, zobowiązany jest wezwać pisemnie pod rygorem nieważności Dzierżawcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, który nie będzie krótszy niż 14 dni od daty doręczenia wezwania,
* naruszy postanowienia niniejszej umowy, a w szczególności naruszy postanowienia §2, § 4 ust. 4 i § 5,

1. przez Dzierżawcę – ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez prawa odszkodowania od Wydzierżawiającego, jeżeli działania podjęte przez Wydzierżawiającego przeszkodzą w wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z umową.
2. przez Wydzierżawiającego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:

- zaistnienia konieczności wynikających z przepisów o reprywatyzacji lub innych przepisów powszechnie obowiązujących,

- gdy przedmiot umowy stanie się niezbędny Skarbowi Państwa;

1. Oświadczenie zawierające wolę rozwiązania umowy powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 7**

1. Strony postanawiają, że Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną za brak zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w terminach określonych w § 8 ust. 1 lub w § 8 ust. 2 – w wysokości 5% wartości czynszu miesięcznego brutto za każdy rozpoczęty dzień pozostawania w opóźnieniu w wydaniu Przedmiotu Dzierżawy.
2. Wydzierżawiający ma prawo do odszkodowania uzupełniającego, jeżeli rzeczywiście poniesiona szkoda będzie przewyższać wysokość naliczonych kar umownych.
3. Zapłata kar umownych nastąpi w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.

**§ 8**

1. W przypadku rozwiązania umowy z upływem okresu na który została zawarta albo rozwiązania jej za porozumieniem stron lub z zachowaniem okresu wypowiedzenia, Dzierżawca bez osobnego wezwania zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, nie później niż w ciągu 30 dni po rozwiązaniu umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, Dzierżawca zwróci protokolarnie Przedmiot Dzierżawy Wydzierżawiającemu, w stanie nie pogorszonym nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi po uprzednim przywróceniu go przez Dzierżawcę do stanu pierwotnego – po uprzątnięciu i usunięciu z niego wszelkich posadowionych przez Dzierżawcę lub osób działających w jego imieniu obiektów i innych naniesień.
4. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony. W razie niestawiennictwa jednej ze stron na termin zwrotu, strona obecna może sporządzić jednostronny protokół. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się odpowiednio, jeżeli strona obecna bez uzasadnionych przyczyn odmawia podpisania protokołu.
5. W przypadku braku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z postanowieniami ust. 1-4, po zakończeniu umowy w terminach określonych powyżej, Wydzierżawiający może bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądowego usunąć i zlikwidować/zutylizować posadowione na Przedmiocie Dzierżawy obiekty i inne naniesienia i uprzątnąć teren na koszt Dzierżawcy.

**§ 9**

Osobą upoważnioną ze strony Wydzierżawiającego do podpisywania protokołów, o których mowa w § 1 ust. 4 i w § 8 ust. 4 jest upoważniony pracownik Nadleśnictwa Bardo Śląskie.

**§ 10**

Dzierżawca ma obowiązek usuwania odpadów związanych z prowadzoną działalnością.

**§ 11**

1. Wszelkie podatki oraz opłaty, w tym podatek od nieruchomości wynikające z niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.
2. W przypadku, gdy w wyniku zmiany przepisów obowiązującego prawa lub interpretacji organów podatkowych, Wydzierżawiający zostanie obciążony podatkiem od nieruchomości od Przedmiotu Dzierżawy, wówczas do kwoty czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 zostanie doliczona wartość naliczonego podatku od nieruchomości

**§ 12**

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli w każdym czasie odnośnie przestrzegania warunków niniejszej umowy.

**§ 13**

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

**§ 14**

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

**§ 15**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotowej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy ze względu na miejsce położenia Przedmiotu Dzierżawy.

**§ 16**

1. Administratorem danych ujawnionych w niniejszej umowie przez Wykonawcę jest Nadleśnictwo Bardo Śląskie z siedzibą przy ul. Noworudzka 9a, 57-256 Bardo. Przetwarzanie danych osobowych jest niezbędne do realizacji niniejszej umowy.
2. Pełna treść informacji o przetwarzaniu danych osobowych oraz opis przysługujących Państwu praw z tego tytułu, znajdują się w siedzibie Administratora oraz na stronie internetowej: https://bardo.wroclaw.lasy.gov.pl.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z pełną treścią klauzuli informacyjnej.
4. Dzierżawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Nadleśnictwo Bardo Śląskie z siedzibą w Bardo, celem jest wywiązanie się z warunków określonych w umowie bądź podjęcie działań zmierzających do przygotowania umowy pod kątem jej przyszłej realizacji. Oświadczam, że zostałem poinformowany o moich prawach i obowiązkach.
5. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że podanie przezeń danych osobowych, w celu jak wyżej, jest dobrowolne

**§ 17**

1. Korespondencja Wydzierżawiającego do Dzierżawcy adresowana będzie na adres siedziby Dzierżawcy oraz elektronicznie na adres: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Korespondencja Dzierżawcy do Wydzierżawiającego adresowana będzie na adres siedziby Wydzierżawiającego oraz elektronicznie na adres: [bardo@wroclaw.lasy.gov.pl](mailto:bardo@wroclaw.lasy.gov.pl).
3. Zmiana adresu lub innych danych wymaga pisemnego zawiadomienia drugiej strony umowy. Zmiana danych jest skuteczna wobec strony z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia.

**§ 18**

1. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Załącznikami do niniejszej umowy są:
3. Załącznik nr 1 – Mapa gospodarcza przedstawiająca dzierżawioną nieruchomość.
4. Załącznik nr 2 – Oferta złożona przez dzierżawcę.

**Wydzierżawiający: Dzierżawca:**