

UMOWA DZIERŻAWY nr

Zawarta w dniu2024 r. w Międzylesiu, pomiędzy:

Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasami Państwowymi - Nadleśnictwem Międzylesie z siedzibą przy ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 7, 57-530 Międzylesie, NIP 8810003218, REGON 931024008, zwanym dalej „Wydzierżawiającym” reprezentowanym przez:

Gabriela Grobelnego – Nadleśniczego Nadleśnictwa Międzylesie

a

.....
reprezentowanym przez:.....

W wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego, strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest grunt nieleśny (B) o powierzchni 0,0905 ha wraz z posadowionymi na nim budynkami hotelowymi: Ośrodka Wczasowego „Leśniczówka” (nr inw. 109/378) o powierzchni całkowitej 669,51m² oraz „Mały domek” (nr inw. 109/376) o powierzchni całkowitej 49,75m², położonego w oddz. 146 j obrębu leśnego Międzygórze, Gmina Bystrzyca Kłodzka, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 243/5, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą o numerze SW1K/00050592/0. Przedmiot umowy wraz z położeniem budynków hotelowych oznaczony został na mapce stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Grunt wraz z posadowionymi na nim budynkami, o których mowa w ust. 1 niniejszej Umowy, są własnością Skarbu Państwa i pozostają w zarządzie PGL Lasy Państwowe - Nadleśnictwa Międzylesie, występującego w imieniu Skarbu Państwa jako Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca oświadcza, że położenie nieruchomości oraz stan posadowionych na niej budynków jest Dzierżawcy znany i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
4. Wydierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r o lasach, w dniu 08.05.2024 r. uzyskał zgodę nr ZL.2217.1.81.2024 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu na zawarcie niniejszej umowy dzierżawy.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w § 1 ust. 1 umowy, a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze usług hotelarskich i gastronomicznych.

2. Wydanie przedmiotu umowy zostanie potwierdzone protokołami zdawczo-odbiorczymi stanowiącymi Załącznik do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze usług hotelarskich i gastronomicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) Używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w §2 ust. 3 umowy.
 - b) Dokonywania bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od Wyzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
 - c) Niezwłocznego powiadomienia Wyzierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy.
 - d) Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności hotelowej i gastronomicznej w dzierżawionych obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - e) Dokonywania na koszt własny i własnym staraniem okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu w zakresie budowlano-konstrukcyjnym, instalacji wodno - kanalizacyjnej, wentylacyjnej, instalacji elektrycznych wraz z niezbędnymi pomiarami kontrolnymi, kominiarskich oraz przekazywania stosownych protokołów do Wyzierżawiającego.
 - f) Wyposażenia obiektów w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów hotelowych i gastronomicznych oraz jego okresowej kontroli.
 - g) Zabezpieczenia na swój koszt i ryzyko obsługę pieca centralnego ogrzewania. Dzierżawca oświadcza przy tym, że osoba, która będzie zajmowała się tą obsługą będzie posiadała stosowne kwalifikacje i uprawnienia.
 - h) Współdziałania z Wyzierżawiającym w celu zapobiegania pożarom na terenach leśnych i w sąsiedztwie lasów oraz ograniczania skutków tych pożarów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie zarządzeniem Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu w sprawie akcji bezpośredniej w ochronie przeciwpożarowej lasów.
 - i) Zawarcia we własnym zakresie i na własny koszt umów na dostawę niezbędnych mediów, w tym energii elektrycznej, dostawy wody i odbioru nieczystości, odbioru odpadów, itd.
2. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność (na zasadzie ryzyka) za szkody powstałe w przedmiocie najmu w okresie obowiązywania umowy. W przypadku wystąpienia przez podmioty trzecie wobec Wyzierżawiającego z roszczeniami wynikającymi z powyższych tytułów, Dzierżawca na podstawie art. 392 kodeksu cywilnego zobowiązuje się zwolnić Wyzierżawiającego z obowiązku zaspokojenia tych roszczeń.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego w wysokości złotych miesięcznie (słownie:) + należny podatek VAT.
2. Czynsz, określony w ust.1 płatny będzie na podstawie wystawionej faktury VAT, w terminie 30 dni od daty jej wystawienia.
3. Zapłata następować będzie na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Strony wyrażają zgodę na kompensowanie wzajemnych należności i zobowiązań.
6. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpłynięcia środków na rachunek Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości od budynków i gruntu zajętych pod przedmiot dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Wydierżawiający ma prawo zmiany czynszu, gdy stawki rynkowe wzrosną powyżej kwoty ustalonej w § 4 ust. 1.
9. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 8 wymaga zmiany umowy w formie aneksu.

§ 5

1. Czynsz podlegał będzie waloryzacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja następować będzie jeden raz w roku, tylko w przypadku gdy ww. wskaźnik będzie osiągał wartość dodatnią, po jego ogłoszeniu, o którym mowa w zdaniu poprzednim na podstawie zawiadomienia Wydierżawiającego. Waloryzacja nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
2. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w roku 2025.

§ 6

1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności oddać w użytkowanie, wynająć, wydierżawić, czy udostępnić w innej formie przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu Dzierżawy.
3. Dzierżawca nie może dokonywać w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano-instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot umowy, jak również ich równowartość, po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu - nie podlegają zwrotowi.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie umowy i jego bezpośrednim otoczeniu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy dzierżawy, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu

prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC Dzierżawcy. Minimalna suma gwarancyjna 100 000,00 zł Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia Wydierżawiającemu, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem/ami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej.

7. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę.
8. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie, po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy o terminie kontroli.

§ 7

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy przez działanie siły wyższej (np. przez pożary, nawałnice, wiatrowały, itp.) oraz osoby trzecie, jak również ewentualne wypadki powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości.
2. Dzierżawca z powyższych tytułów nie będzie dochodził żadnych roszczeń wobec Wydierżawiającego.

§ 8

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na dzierżawionych gruntach spowodowane przez Dzierżawcę oraz jakiegokolwiek podmioty, które działają na zlecenie lub w imieniu Dzierżawcy i zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu odszkodowanie w wysokości poniesionej szkody (w tym koszty usunięcia wyrządzonej szkody) wyliczone na zasadach określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu.
2. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego w formie e-mail lub telefonicznie i w terminie 24 godzin potwierdzić listem poleconym o powstaniu jakichkolwiek szkód w przedmiocie dzierżawy.
3. Podstawę do wypłaty odszkodowania, o którym mowa w ust. 1 stanowić będzie protokół szkód ustalający ich wysokość sporządzony w obecności przedstawicieli stron. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie się uchylać od spisania lub podpisania protokołu ustalającego wysokość szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie do dochodzenia od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu. Wysokość odszkodowania będzie naliczona na podstawie wyceny sporządzonej na koszt Dzierżawcy, przez wskazanego przez Wydierżawiającego rzeczoznawcę majątkowego. Dzierżawca ma prawo do zapoznania się z przedmiotową wyceną oraz zgłoszenia do niej zastrzeżeń, jeżeli zaistnieje obawa, że zawiera ona błędy merytoryczne lub została sporządzona nierzetelnie. Wydierżawiający nie jest związany z zastrzeżeniami Dzierżawcy.
4. Zapłata przez Dzierżawcę odszkodowania przysługującego Wydierżawiającemu zostanie dokonana na podstawie noty księgowej wystawionej przez Wydierżawiającego, w terminie 30 dni od daty jej wystawienia Dzierżawcy.

§ 9

1. Umowa zostaje zwarta na czas określony 5 lat, licząc od dnia podpisania umowy.

2. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca:
 - a) zalegać będzie choćby częściowo z zapłatą czynszu dzierżawnego za jeden miesiąc płatności. Przed rozwiązaniem umowy Wydierżawiający zobowiązuje się wezwać Dzierżawcę do zapłaty zaległości;
 - b) naruszy postanowienia niniejszej umowy;
 - c) zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub jego części bez zgody Wydierżawiającego.
3. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji:
 - a) wejścia w życie przepisów o reprivatyzacji;
 - b) gdy przedmiot umowy stanie się niezbędnym Skarbowi Państwa.
4. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca wyda Wydierżawiającemu nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.
5. Przekroczenie terminu o którym mowa w ust. 4 spowoduje naliczanie Dzierżawcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 1/10 czynszu, o którym mowa w § 4 ust.1 za każdy dzień przekroczenia.
6. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu umowy Dzierżawcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów K.C.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o lasach, a także innych obowiązujących ustaw.

§ 11

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

.....
Dzierżawca

.....
Wydierżawiający

Załączniki:

1. Mapa

2. Protokół zdawczo -odbiorczy

KLAUZULA INFORMACYJNA

1) Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Nadleśnictwo Międzylesie z siedzibą w Międzylesiu przy ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego 7, 57-530 Międzylesie. Może się Pan/Pani z nim skontaktować drogą elektroniczną na adres e-mail miedzylesie@wroclaw.lasy.gov.pl, telefonicznie pod numerem 74 8126322 lub tradycyjną pocztą na adres wskazany powyżej.

2) W sprawach związanych z Pana/Pani danymi proszę kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych pod adresem e-mail: iod@comp-net.pl

3) Pana/Pani dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy.

4) W niektórych sytuacjach Pana/Pani dane osobowe mogą być udostępniane, jeśli będzie to konieczne do wykonywania ustawowych zadań urzędu. Będziemy przekazywać dane wyłącznie:

- podmiotom przetwarzającym, którym zlecimy przetwarzanie Pana/Pani danych,
- innym odbiorcom danych, np. bankom, ubezpieczycielom, kancelariom prawnym.

5) Pana/Pani dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.

6) Pana/Pani dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania umowy

7) Ma Pan/Pani prawo dostępu do swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.

8) Ma Pan/Pani prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania.

9) Ma Pan/Pani prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie w przypadku wyrażenia przez Pana/Panią zgody. Skorzystanie z prawa do cofnięcia zgody nie ma wpływu na przetwarzanie, które miało miejsce do momentu wycofania zgody. (można usunąć jeżeli ktoś nie wyraża zgody)

10) Ma Pan/Pani także prawo do przenoszenia danych.

11) Przysługuje Panu/Pani prawo wniesienia skargi do Organu Nadzorczego, gdy stwierdzi Pan/Pani naruszenie przetwarzania danych osobowych Pana/Pani dotyczących.

12) Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest warunkiem zawarcia umowy (wskazać, czy jest to wymóg ustawy, warunek zawarcia umowy itd.).

Jest Pan/Pani zobowiązany/a do ich podania, a konsekwencją niepodania danych osobowych będzie niemożliwość zawarcia umowy(wskazać konsekwencję niepodania danych, np. niemożliwość zawarcia umowy).

13) Pana/Pani dane będą/nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.