**Załącznik nr 12**

**UMOWA nr ……………………**

**DZIERŻAWY RESTAURACJI W HOTELU „DOBRE Z LASU”**

W dniu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ r. w Solcu Kujawskim pomiędzy:

**Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Solec Kujawski z siedzibą w Solcu Kujawskim („Zamawiający”)**

ul. Leśna 64;

86-050 Solec Kujawski

NIP 554-031-55-37, REGON 090550756

reprezentowanym przez:

Ireneusza Norberta Jałozę – Nadleśniczego,

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (zwany dalej „Dzierżawcą”) ul. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ pod numerem \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , wysokość kapitału zakładowego \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

reprezentowaną przez:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

lub

*(w przypadku osób fizycznych wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej)*

p. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (zwany dalej „Dzierżawcą”) ul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji i Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

działającym osobiście

lub

*(w przypadku osób fizycznych wpisanych do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej działających wspólnie jako konsorcjum lub w ramach spółki cywilnej)*

wspólnie ubiegającymi się o udzielenie zamówienia publicznego w składzie (zwani dalej „Dzierżawcą”):

1) p. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
ul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji i Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) p. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
ul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji i Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) p. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
ul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji i Działalności Gospodarczej, posiadającym numer identyfikacyjny NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

reprezentowanymi przez \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_ r.

w wyniku wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pod nazwą **Kompleksowe usługi gastronomiczne na potrzeby Hotelu „Dobre z lasu” położonego na terenie Nadleśnictwa Solec Kujawski,** nr SA.270.2.4.2023, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 roku o lasach (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 672 z późn. zm.) nieruchomość Skarbu Państwa, będąca przedmiotem umowy, pozostaje w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwa Solec Kujawski oraz, że zgodnie z przepisem art. 35 ust.1 pkt 1 i pkt 2a wymienionej wyżej ustawy, upoważniony jest do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie stosunków cywilnoprawnych odnośnie nieruchomości pozostających w jego zarządzie.
2. Obszar, na którym znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem umowy, nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę część nieruchomości nr ewid. 2457, sklasyfikowanej jako inne tereny zabudowane (Bi),zabudowanej budynkiem hotelowo-szkoleniowym z wydzieloną częścią restauracyjną i kuchenną, położonej w obrębie ewidencyjnym Solec Kujawski, na terenie gminy Solec Kujawski Miasto, dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr BY1B/00054101/8, opisaną w obowiązującym Planie Urządzenia Lasu (na lata 2022 – 2031) jako położoną w obrębie leśnym Solec, Leśnictwo Miejskie, część oddz. 247 n-00, zwaną dalej przedmiotem dzierżawy.
2. Przedmiot dzierżawy obejmuje część restauracyjną i kuchenną budynku opisanego w pkt 1, bez wyposażenia, o numerze inwentarzowym 109/315, **o powierzchni użytkowej** **397,43** **m2****wraz z przyległym terenem o powierzchni 0,2900 ha (oznaczonej kolorem pomarańczowym na Załączniku graficznym nr 1 do przedmiotowej umowy) i elementami małej architektury, w celu prowadzenia usług gastronomicznych**.
3. Strony umowy uzgadniają, że Dzierżawca będzie korzystał z wjazdu na przedmiot dzierżawy bezpośrednio z ulicy Leśnej, oznaczonego kolorem żółtym na **Załączniku nr 1**.
4. Szczegółową lokalizację przedmiotu dzierżawy wraz z dojazdem do przedmiotu dzierżawy zaznaczono na załączniku graficznym w skali 1:2000, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z miejscem położenia, granicami, powierzchnią oraz stanem przedmiotu dzierżawy (w rozumieniu art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.) i z tego tytułu nie będzie wnosił roszczeń do Wydzierżawiającego.
6. Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy przedmiot dzierżawy protokolarnie z określeniem stanu technicznego przedmiotu Umowy, w ciągu 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy, w obecności leśniczego właściwego leśnictwa.
7. Protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez strony, stanowić będzie **Załącznik nr 3** do umowy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do należytego utrzymywania przedmiotu dzierżawy.
2. W celu właściwego użytkowania przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający obowiązany jest do przeprowadzania okresowych kontroli (rozdział 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – j.t. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.). Koszty związane z przeprowadzeniem okresowych kontroli będą refakturowane.
3. Na Wydzierżawiającym ciąży obowiązek prowadzenia dokumentacji użytkowania obiektu (w tym książki obiektu budowlanego) oraz ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy.

§ 4

1. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie, m.in. poprzez:

* zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem,
* przeprowadzania napraw i konserwacji budynku oraz obiektów małej architektury stanowiących przedmiot dzierżawy.
* Wykonywania wszelkich innych czynności koniecznych i związanych z należytym utrzymaniem przedmiotu dzierżawy

1. Wydzierżawiający zezwala Dzierżawcy na przeprowadzenie prac remontowych. Przed przystąpieniem do ww. robót Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu na piśmie zakres prac wraz z kosztorysem. Dzierżawca wykona prace remontowe wyłącznie na podstawie pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Wykonane prace remontowe, po ich zakończeniu, będą stanowiły własność Wydzierżawiającego, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy dotyczącej dostawy do przedmiotu dzierżawy energii elektrycznej oraz odbioru odpadów wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 7 dni od dnia przekazania przedmiotu umowy.
2. Z tytułu dzierżawy części nieruchomości Wykonawca będzie płacił na rzecz Zamawiającego opłaty eksploatacyjne za: zużycie wody, gaz (c.w.u., ogrzewanie) i odprowadzanie ścieków - przedmiotowe opłaty będą refakturowane.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych   
   z przedmiotem dzierżawy (w tym podatku od nieruchomości).
2. Jeżeli zgodnie z przepisami prawa obowiązek podatkowy ciążyłby   
   na Wydzierżawiającym, to wówczas o kwotę zapłaconego przez Wydzierżawiającego podatku powiększona zostanie kwota czynszu dzierżawnego.

§ 7

Wydzierżawiający zobowiązany jest do przeprowadzenia remontów i modernizacji budynku oraz do naprawy elewacji budynku, remontu dachów, utrzymania rynien i rur spustowych oraz instalacji odgromowej w należytym stanie.

§ 8

Przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.

§ 9

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa   
   do wykorzystania przedmiotu dzierżawy do innych celów niż to zostało określone   
   w umowie oraz do odpłatnego lub bezpłatnego udostępnienia przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy, przy współudziale Dzierżawcy.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia Wydzierżawiającemu czynszu dzierżawnego   
   w kwocie netto 5500,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset złotych, 00/100) w stosunku miesięcznym.
2. Czynsz wraz z należnym podatkiem od towarów i usług płatny będzie z góry do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego, na konto bankowe wskazane w fakturze.
3. Strony ustalają, że faktury VAT będą wystawiane i przesyłane drogą elektroniczną na wskazany adres e-mail: …………………………………
4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu naliczone zostaną odsetki w wysokości odsetek ustawowych.

§ 11

1. Wydzierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia.
2. Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu określonego w ust. 1 w następujących przypadkach:
3. używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem;
4. zalegania z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc;
5. oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do użytkowania.
6. Złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia lub bez zachowania terminu wypowiedzenia będzie miało formę pisemną i będzie skuteczne z dniem doręczenia drugiej Stronie.

§ 12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego.
2. W przypadku uszkodzenia przedmiotu dzierżawy lub jego zużycia w stanie wyższym niż wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji, Wydzierżawiającemu będzie przysługiwało odszkodowanie ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Strony umowy w drodze odrębnego porozumienia mogą ustalić inny sposób rozliczenia się z poniesionych w trakcie umowy nakładów.

§ 16

Umowa wygasa z chwilą wygaśnięcia umowy na realizację zamówienia publicznego pod nazwą **Kompleksowe usługi gastronomiczne na potrzeby Hotelu „Dobre z lasu” położonego na terenie Nadleśnictwa Solec Kujawski.**

Po wygaśnięciu umowy, do dnia wydania przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu, Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu, powiększonej o podatek od nieruchomości zapłacony przez Wydzierżawiającego.

§ 17

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony będą dążyć do polubownego rozwiązywania wszelkich sporów związanych   
   z realizacją umowy.

§ 18

1. Spory wynikające z umowy będzie rozpatrywał sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 19

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

Dzierżawca: Wydzierżawiający:

………………………………………. ……………………………………………

Załączniki:

* 1. Załącznik nr 1 – mapa
  2. Załącznik nr 2 – rzut restauracji
  3. Załącznik nr 3 – protokół zdawczo-odbiorczy