**Załącznik nr 11a do SWZ**

**UMOWA nr ……………………**

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

W dniu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2026 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:

p. Tomasza Czarneckiego – 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 (zwanej 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 **Zintegrowane usługi hotelowe i gastronomiczne na terenie Hotelu „Dobre z lasu” w Solcu Kujawskim w latach 2026 – 2028**,nr SA.270.2.1.2026, 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 2025 r., poz. 567 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**.
3. Strony Umowy uzgadniają, że Dzierżawca będzie korzystał z wjazdu na przedmiot dzierżawy **bezpośrednio z ulicy Nadbornej**, oznaczonego kolorem czerwonym na **Załączniku nr 1**.
4. Szczegółową lokalizację przedmiotu dzierżawy wraz z dojazdem do przedmiotu dzierżawy zaznaczono na załączniku graficznym, 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 2024 r., poz. 1145 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 2025 r., poz. 418 z późn. zm.), jak również czyszczenia separatora tłuszczu zgodnie z aktualnymi przepisami. Koszty związane z przeprowadzeniem okresowych kontroli oraz czyszczenia separatora tłuszczu będą refakturowane na Dzierżawcę.

W celu właściwego użytkowania przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca obowiązany jest do przeprowadzania okresowych kontroli systemu klimatyzacji (2 razy w roku - przełom marca i kwietnia oraz września i października) oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu protokołu z przeglądu jw. w ciągu 7 dni od dnia dokonania tego przeglądu. Koszty związane z przeprowadzeniem kontroli okresowej systemu klimatyzacji ponosi Dzierżawca.

1. 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 ,
* 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 odbioru odpadów (w tym odpadów spożywczych podlegających ewidencjonowaniu) wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu Umowy przez Wydzierżawiającego.**
2. Z tytułu dzierżawy części nieruchomości Dzierżawca będzie płacił na rzecz Wydzierżawiającego opłaty eksploatacyjne za: zużycie energii elektrycznej, wody, gazu (c.w.u., ogrzewanie) i odprowadzanie ścieków - przedmiotowe opłaty będą refakturowane na Dzierżawcę.
3. Dzierżawca podlega obowiązkom wynikającym z Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).
4. Dzierżawca podlega obowiązkom wynikającym z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2025 r., poz. 1675), zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Solec Kujawski, przyjętym Uchwałą Nr LXXV/508/23 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 października 2023 r.,

§ 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 Wydzierżawiającemu podatku powiększona zostanie kwota czynszu dzierżawy.

§ 7

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest do przeprowadzenia remontów budynku oraz do naprawy elewacji budynku, remontu dachów, utrzymania rynien i rur spustowych oraz instalacji odgromowej w należytym stanie.
2. Przepisy dotyczące ponoszenia drobnych nakładów przez Dzierżawcę, w rozumieniu art. 681 KC w związku z art. 694 KC, stosuje się odpowiednio.

§ 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. W okresie obowiązywania Umowy dzierżawy, Dzierżawca będzie płacił:

* czynsz dzierżawny w wysokości 6000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych, 00/100) powiększony o należny podatek od towarów i usług, który płatny będzie z góry do dnia 15 każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego, na konto bankowe wskazane w fakturze,
* czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski”, przy czym pierwsza waloryzacja czynszu zostanie dokonana z dniem 1 stycznia 2027 r.,
* czynsz prowizyjny **(za zrealizowane usługi gastronomiczne)** w wysokości 10 % wartości przychodu brutto miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego, który będzie płatny w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Strony Umowy przyjmują, że 10% wartości przychodu brutto miesięcznie będzie liczone od wartości wszystkich faktur wystawionych za zrealizowane usługi gastronomiczne na terenie objętym Umową.
* *wysokość czynszu prowizyjnego ustalona będzie przez Wydzierżawiającego w oparciu o miesięczny rejestr sprzedaży zawierający kopię dokumentów sprzedaży towarów i usług przekazanych przez Dzierżawcę do* ***25*** *dnia każdego następnego miesiąca. W przypadku nieprzedstawienia przez Dzierżawcę kopii wydruków miesięcznych, raportu fiskalnego i innych dokumentów księgowych będących podstawą rozliczenia dzierżawy lub przedstawienia niepełnych kopii wydruków miesięcznych raportu fiskalnego i innych dokumentów księgowych będących podstawą rozliczenia dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu w kwocie**15 000,00 zł netto.*

1. Wydzierżawiający oświadcza, że faktury w związku z realizacją niniejszej Umowy będą wystawiane i odbierane zgodnie z obowiązującymi przepisami o VAT przy użyciu platformy KSeF.
2. Termin płatności faktury biegnie od dnia wystawienia faktury.
3. Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Zamawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, przenieść na osobę trzecią jakiejkolwiek wierzytelności wynikającej z Umowy.
4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający naliczy 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 lub warunkami Umowy,
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 w stanie niepogorszonym, w rozumieniu art. 675 ustawy z dnia 23kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 z późn. z. – dalej „KC”) w związku z art. 694 KC, na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego, w terminie do 7 dni roboczych od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
2. W przypadku uszkodzenia przedmiotu dzierżawy lub jego zużycia w stanie wyższym niż wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji, Wydzierżawiającemu będzie przysługiwało odszkodowanie.
3. Strony Umowy w drodze odrębnego porozumienia mogą ustalić inny sposób rozliczenia się z poniesionych w trakcie trwania Umowy nakładów.

§ 13

1. Umowa dzierżawy wygasa z chwilą wygaśnięcia Umowy na realizację zamówienia publicznego pod nazwą **Zintegrowane usługi hotelowe i gastronomiczne na terenie Hotelu „Dobre z lasu” w Solcu Kujawskim w latach 2026 – 2028.**
2. Po wygaśnięciu Umowy dzierżawy, do dnia wydania przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu, Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości równej kwocie z ostatniego miesiąca opłacania czynszu, powiększonej o podatek od nieruchomości zapłacony przez Wydzierżawiającego.

§ 14

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

§ 15

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.

§ 16

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