

Umowa dzierżawy nr/.....

zawarta w Osowcu-Twierdzy w dniu 2024 r. pomiędzy:

Biebrzańskim Parkiem Narodowym, w Osowcu-Twierdzy 8, 19-110 Goniądz (NIP 546-13-90-705, REGON 200667985), reprezentowanym przez: Dyrektora Artura Wiatra,

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**” lub „**BbPN**”,

a

.....
.....,

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”,

uprawnionym do zawarcia umowy na podstawie oferty z dnia 2024 r., wyłonionej w przetargu pn. pisemny przetarg nieograniczony nr na dzierżawę nieruchomości będących we władaniu Biebrzańskiego Parku Narodowego,

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że działka o nr ew. 99 obręb Laskowiec, gmina Trzciannie o powierzchni całkowitej 0,78 ha, będąca w użytkowaniu wieczystym **Wydzierżawiającego**, posiada urządzoną księgę wieczystą Nr: KW LM1G/00040210/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łomży, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Grajewie, z której wydzielona jest część o powierzchni 0,1538 ha i na której, usytuowana jest połowa budynku dwurodzinnego oraz dwa budynki gospodarcze położone w miejscowości Laskowiec 1A, 19-104 Trzciannie, obręb ewidencyjny Laskowiec.

§ 2

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę **Dzierżawcy** nieruchomość gruntową zabudowaną, opisaną w § 1 umowy, przeznaczoną na cele mieszkaniowe z możliwością prowadzenia działalności agroturystycznej związanej z wynajmem pokoi, wskazaną na mapie poglądowej zagospodarowania nieruchomości (załącznik nr 2 do ogłoszenia), określoną w protokole przekazania, będącym integralną częścią niniejszej umowy, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości do dnia (do 10 lat).

§ 4

Dzierżawca nie może prowadzić na użytkowanych powierzchniach i w obiektach, bez zgody **Wydzierżawiającego**, innej działalności, niż opisana w § 2.

§ 5

1. **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** czynsz dzierżawny w wysokości netto zł plus VAT 23% brutto zł rocznie słownie: złote/100. Za każdy kolejny rozpoczęty rok dzierżawy **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** czynsz dzierżawny wg stawki z roku poprzedniego zaktualizowanej zgodnie ze wskaźnikiem opublikowanym Komunikatem

Prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni. W przypadku gdy wskaźnik jest ujemny, czynsz nie ulega zmianie. O aktualnej stawce czynszu dzierżawy, **Dzierżawca** zostanie poinformowany przez **Wydzierżawiającego**, bez konieczności zawierania aneksu do umowy.

2. **Dzierżawca** wpłacać będzie czynsz raz w miesiącu, z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto **Wydzierżawiającego**.
3. Opłaty związane z nieruchomością: czynsz dzierżawny i opłaty towarzyszące, w tym ubezpieczenie budynków, podatki i opłaty lokalne będą naliczane od dnia protokolarnego przekazania nieruchomości.

§ 6

Do obowiązków **Dzierżawcy** należy:

1. Przestrzeganie przepisów ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2023, poz. 1336 z póź. zm.) i zarządzeń **Wydzierżawiającego**, na terenie wydzierżawionym.
2. Współpraca z Działem Udostępniania **BbPN** w zakresie organizacji turystyki na terenie **BbPN**, np. prowadzeniem sprzedaży biletów wstępu, publikacji i innych wydawnictw, itp., na podstawie oddzielnej umowy.
3. Bezpłatnej obsługi pokoi gościnnych, od dnia przekazania nieruchomości, oraz odpowiadającej im ilości miejsc parkingowych rocznie dla potrzeb **Wydzierżawiającego** w uzgodnionych terminach, na podstawie pisemnej prośby przekazanej **Dzierżawcy** z 14 – dniowym wyprzedzeniem do 10 dób hotelowych w pokoju 2- osobowym w leśniczówce Laskowiec.
4. Natychmiastowe informowanie służb Parku o istniejących i możliwych zagrożeniach dla przyrody oraz BHP dla odwiedzających **BbPN**.
5. Zabezpieczenie dzierżawionych składników majątku w sprzęt i urządzenia ppoż.
6. Prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów.
7. Umożliwienie **Wydzierżawiającemu** wstępu na obszar wydzierżawiony o każdej porze dnia i nocy.
8. Przestrzeganie przepisów i zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych (w szczególności: przeglądy techniczne budynków, gaśnic i przeglądy kominów, które **Dzierżawca** wykonuje na własny koszt).
9. Prowadzenie Książki Obiektu Budowlanego.
10. Wykonywanie na własny koszt remontów i przebudów w uzgodnieniu i za pisemną zgodą **Wydzierżawiającego**.
11. Wykonanie na własny koszt bieżących konserwacji i napraw i przeglądów bez zgody **Wydzierżawiającego** w tym instalacji solarnej i innych wbudowanych w budynki.
12. Podpisanie umów na dostawę wody i energii elektrycznej.
13. Podpisanie umów na wywóz i odbiór śmieci.
14. Udostępnienie terenu wydzierżawionego na potrzeby realizacji inwestycji przez **BbPN**.
15. Umożliwienie wykonania serwisów, konserwacji urządzeń znajdujących się na terenie wydzierżawionym, a nieoddanych w dzierżawę przez **BbPN**.
16. Udostępnienia mediów w przypadku instalacji urządzeń na potrzeby **BbPN** i pobieranie opłat na tych samych warunkach, jakie wynikają z podpisanych umów z dostawcami.
17. Pokrywania wszelkich kosztów związanych z użytkowaniem i prowadzeniem działalności w miejscu dzierżawy, w szczególności kosztów związanych z:
 - a) dbaniem o należyty ład i porządek w użytkowanych obiektach, na dzierżawionym terenie i na drodze dojazdowej od dzierżawionej nieruchomości do „Carskiej Drogi”,
 - b) usuwaniem awarii związanych z dostawą wody, energii elektrycznej, oczyszczalni ścieków, kanalizacji wodociągowej,
 - c) zużyciem wody, energii elektrycznej i wywozem nieczystości stałych i płynnych oraz kosztami c.o., selektywnym wywozem śmieci, wkładem bakteryjnym do przydomowej oczyszczalni, itp.,
 - d) naprawą bieżącą powierzonego majątku oddanego do dyspozycji,
 - e) podatkami i innymi opłatami lokalnymi,
 - f) remontami i innymi naprawami bieżącymi, których koszt nie będzie podlegać zwrotowi w trakcie obowiązywania umowy jak i po jej rozwiązaniu,
 - g) ubezpieczeniem prowadzonej tam działalności i obiektów wydzierżawionych (na podstawie refaktury wystawionej przez **Wydzierżawiającego**).

§ 7

Do obowiązków **Wydzierżawiającego** należy:

1. Kontrolowanie **Dzierżawcy** w zakresie objętym umową dzierżawy.
2. Przekazanie i przyjęcie protokólnego przedmiotu umowy przez przedstawicieli **Wydzierżawiającego**.
3. Wymaganie od **Dzierżawcy** przestrzegania przepisów ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i zarządzeń Dyrektora **BbPN** dotyczących dzierżawionej nieruchomości.
4. Naliczanie opłaty z tytułu:
 - a) dzierżawy i kar umownych,
 - b) ubezpieczenia budynków będących przedmiotem dzierżawy,
 - c) zniszczenia i uszkodzenia majątku powierzonego na okres dzierżawy.

§ 8

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do swobody w działaniu w przypadku potrzeby skorzystania, rozbudowy, modernizacji urządzeń, które nie zostały wydierżawione, a znajdują się na nieruchomości wydierżawionej.

§ 9

Dzierżawca oświadcza, że:

1. Wykona niezbędne remonty i konserwacje budynków, na własny koszt i własnym staraniem, zgodnie ze sztuką budowlaną i w razie potrzeby przygotuje wszelką dokumentację projektową i wykonawczą oraz uzyska wszelkie pozwolenia wymagane przepisami prawa.
2. Wykona wszelkie konieczne prace związane z modernizacją instalacji związanej z dostawą CO., CWU. oraz innej.
3. Przed przystąpieniem do wykonania wszelkich prac ustali z **Wydzierżawiającym** szczegółowy zakres i harmonogram robót oraz rodzaj zastosowanych materiałów.
4. Materiały, urządzenia wbudowane w budynkach, uzyskane na etapie wszelkich prac, będą podlegały ocenie przedstawiciela **Wydzierżawiającego** w celu dalszego ich sposobu zagospodarowania.
5. Na potrzeby oceny sposobu zagospodarowania, o którym mowa w § 9 pkt 4 będzie sporządzony protokół podpisany przez przedstawicieli stron.
6. Pokryje w całości koszty związane z wykonaniem prac, o których mowa w § 9 pkt 1 i 2 i nie będzie dochodził ich zwrotu po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy.

§ 10

Dzierżawca oświadcza, że bierze na siebie odpowiedzialność za szkody na osobach przebywających na obszarze dzierżawionym i dzierżawionym mieniu, które wyrządzi sobie albo innym osobom w trakcie obowiązywania niniejszej umowy.

§ 11

1. Umowa może być rozwiązana przez obie strony z zastosowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez złożenie przez jedną ze stron, w uzasadnionych przypadkach, za pokwitowaniem lub listem poleconym, pisemnego oświadczenia w tej sprawie.
2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie **Dzierżawcy**, jeżeli **Dzierżawca**:
 - a. w istotny sposób przyczyni się do szkody w majątku **Wydzierżawiającego**,

- b. popełni przestępstwo lub wykroczenie w trakcie wykonywania umowy, związane z przedmiotem umowy,
 - c. swoim zachowaniem na terenie dzierżawionym naraża na niebezpieczeństwo siebie, inne osoby lub majątek **Wydzierżawiającego**,
 - d. nie dba o czystość w użytkowanych obiektach, na dzierżawionym terenie lub w inny sposób narusza przepisy udostępniania turystycznego **BbPN**,
 - e. nie zachowuje należytej staranności przy wykonywaniu umowy,
 - f. nie przestrzega przepisów i zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych.
 - g. nie wykonuje należycie postanowień umowy, a w szczególności opóźnia się z zapłatą jakiegokolwiek części czynszu lub zwrotu kosztów, o których mowa w § 6 pkt 17 umowy, przez okres dłuższy niż 30 dni (przy czym **Wydzierżawiający** zwolniony jest z obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu na zapłatę zaległego czynszu) lub narusza obowiązki zapisane w § 6 umowy,
 - h. nie wykona zobowiązania, o którym mowa w § 9 umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2, **Dzierżawca** zapłaci **Wydzierżawiającemu** karę umowną w wysokości 5 000,00 zł brutto (słownie: pięć tysięcy zł) w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania umowy.

§ 12

Niezależnie od zapłaty kary umownej, **Wydzierżawiający** ma prawo dochodzenia od **Dzierżawcy** odszkodowania na zasadach ogólnych, w pełnej wysokości poniesionej szkody.

§ 13

- 1. W terminie 15 dni od rozwiązania umowy, **Dzierżawca** zobowiązany jest do zwrotu **Wydzierżawiającemu** całego dzierżawionego majątku udostępnionego do wykonywania niniejszej umowy, zgodnie z § 2 ust.1, w stanie nie pogorszonym (z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia).
- 2. Niezależnie od tego, czy doszło do rozwiązania czy wygaśnięcia niniejszej umowy, **Wydzierżawiający** nie jest zobowiązany do zwrotu na rzecz **Dzierżawcy** wartości jakiegokolwiek nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy, w szczególności z tytułu remontów i konserwacji.

§ 14

- 1. **Wydzierżawiający** nie odpowiada za szkody na osobie i mieniu, których **Dzierżawca** doznał lub wyrządził sobie albo innym osobom podczas wykonywania umowy.
- 2. **Dzierżawca** nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, pod rygorem nieważności, oddać Przedmiot dzierżawy, bądź jego części, osobom trzecim do używania na podstawie umowy dzierżawy, najmu, użyczenia lub innej podobnej umowy. W przypadku zgody na oddanie Przedmiotu dzierżawy w używanie osobom trzecim, podmiotem odpowiedzialnym za realizację wszelkich zapisów umowy pozostaje **Dzierżawca**.

§ 15

- 1. Przedstawicielem **Wydzierżawiającego** do kontaktów z **Dzierżawcą** w sprawie wykonywania warunków umowy będzie umocowany pracownik Parku.
- 2. Przedstawicielem **Wydzierżawiającego** w zakresie rozliczenia finansowo-księgowego będzie umocowany pracownik działu finansowo-księgowego.

§ 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane za zgodą obu stron w drodze pisemnego aneksu.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz sąd z siedzibą właściwą dla **Wydzierżawiającego**.

§ 18

Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

1. Załącznik nr 1 - Protokół przekazania nieruchomości;
2. Załącznik nr 2 - Mapa pogładowa zagospodarowania nieruchomości;
3. Załączniki nr 3 – Zarządzenie Dyrektora BbPN nr 13/2024 z dnia 18 kwietnia 2024 r..

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Biebrzański Park Narodowy, reprezentowany przez Dyrektora, z siedzibą w Osowcu-Twierdzy 8, 19-110 Goniądz, kontakt tel. 85 7383000 lub e-mail: sekretariat@biebrza.org.pl,

2) administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, kontakt email: iod@biebrza.org.pl

3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji umowy - na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b RODO

4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą operatorzy pocztowi, przewoźnicy, bank, serwis oprogramowania

5) Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą w czasie określonym przepisami prawa, a w szczególności zgodnie z art. 86 § 1 Ordynacji podatkowej z dnia 29 sierpnia 1997 r. lub z ustawą z dnia 14 lipca 1963r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach

6) posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania

7) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2

00-193 Warszawa, gdy uzna Pan/Pani, że dane osobowe przetwarzane są przez administratora niezgodnie z RODO

8) podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednakże odmowa podania danych może skutkować odmową zawarcia umowy.

.....

Podpis Dzierżawcy