

Umowa nr ____/2021
dzierżawy budynków Punktów Informacji Turystycznej i Przyrodniczej
na Polanie Krowiarki i w Zawoi Markowa

zawarta w dniu ____ 2021 r. w Zawoi pomiędzy:

Babiogórskim Parkiem Narodowym z siedzibą w Zawoi, 34-222 Zawoja 1403
reprezentowanym przez Dyrektora Parku – dra Tomasza Pasierbka,
zwanym dalej Wydierżawiającym,

a

_____ (dany Dzierżawcy),
zwanym dalej Dzierżawcą.

Umowa niniejsza została zawarta w wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego pisemnego zgodnie z art. 10 a ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 lipca 2012 r w sprawie przetargów oraz rokowań na rozporządzanie nieruchomościami przez parki narodowe.

§ 1.

Wydierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem budynków:

- 1.1 Punktu Informacji Turystycznej i Przyrodniczej na Polanie Krowiarki (dalej: PITiP),
posadowionego na oddanej Wydierżawiającemu w użytkowanie wieczyste działce
gruntu o numerze ew. nr 24371, położonej w miejscowości Zawoja, dla którego
prowadzi się księgę wieczystą nr KW-KR1B/00037710/9 w Sądzie Rejonowym w
Suchej Beskidzkiej. Powierzchnia użytkowa budynku: 35,50 m² w tym Punkt Obsługi
Turystów: 12,90 m², zaplecze: 13,70 m², pomieszczenie ze sprzętem p.poż: 8,90 m².
- 1.2 Punktu Informacji Turystycznej i Przyrodniczej w Zawoi Markowej (dalej: PITiP),
posadowionego na oddanej Wydierżawiającemu w użytkowanie wieczyste działce
gruntu o numerze ew. nr 24317/4, położonej w miejscowości Zawoja, dla których Sąd
Rejonowy w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą nr KW-KR1B/00037710/9.
Powierzchnia użytkowa budynku: 12,40 m².

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomości opisane w § 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem na prowadzenie:
 - Punktów Informacji Turystycznej i Przyrodniczej Babiogórskiego Parku Narodowego na Polanie Krowiarki i w Zawoi Markowa.
 - Działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży: prasy, pamiątek, wyrobów rękodzielniczych, artykułów spożywczych, przemysłowych,

zaś Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy do używania i oświadcza, że wykorzysta go zgodnie z przeznaczeniem.

2. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może zmieniać określonego w §2 ust. 1 sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz rodzaju prowadzonej działalności.
3. Na terenie wydierżawionych nieruchomości zabrania się sprzedaży napojów alkoholowych.
4. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym będzie opisany stan przedmiotu dzierżawy. Protokół ten będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym, technicznym i faktycznym przedmiotu dzierżawy i nie będzie wnosił roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu dzierżawy.
6. W przypadku gdy do prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej wymagane będzie uzyskanie zezwolenia lub decyzji stosownych organów to uzyskanie takiego zezwolenia lub decyzji obciążać będzie Dzierżawcę.

§ 3.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od 12.03.2021 do 12.12.2021 r., z zastrzeżeniem ust.2.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w razie stwierdzenia:
 - 1) powstania zaległości z tytułu czynszu dzierżawy lub innych opłat za okres 2-miesięcy,
 - 2) poddzierżawy, użyczenia lub udostępnienia pod jakimkolwiek innym tytułem odpłatnym lub darmowym przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego
 - 3) użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem,
 - 4) dewastacji przedmiotu dzierżawy,
 - 5) nie dotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków umowy, w szczególności w zakresie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
3. Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin wydania przedmiotu dzierżawy, przypadający nie później niż na ostatni dzień obowiązywania umowy. Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, bez jakichkolwiek rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy lub osób trzecich.
4. W terminie, o którym mowa w ust. 3 powyżej Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu pobranych i niesprzedanych biletów wstępu, o których mowa w § 7.
5. Dzierżawca po zakończeniu umowy dzierżawy zobowiązany jest do usunięcia poczynionych w przedmiocie dzierżawy nakładów i przywrócenia go do stanu pierwotnego.
6. Strony umowy ustalają, że w przypadku nie zwrócenia przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu, Dzierżawca będzie płacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości

10% miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

7. W przypadku: zużycia przedmiotu dzierżawy w stopniu przekraczającym zużycie wynikające z normalnego używania lub zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego korzystania z przedmiotu dzierżawy, a także zniszczenia lub uszkodzenia wyposażenia przedmiotu dzierżawy stanowiące własność Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć Wydierżawiającemu równowartość zaistniałej szkody lub pokryć koszty naprawy.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznie czynszu dzierżawy w wysokości:
_____ (słownie: _____) złotych brutto za 1 budynek,
tj. _____ zł netto
zgodnie z ofertą Dzierżawcy złożoną w postępowaniu.
2. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1, doliczana będzie kwota podatku VAT według obowiązującej stawki w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz dzierżawy płatny jest w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz dzierżawy za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy zostanie zapłacony do trzech dni po zawarciu umowy na podstawie faktury.
4. Czynsz będzie płatny na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego w banku _____, nr konta: _____ .
Za dzień zapłaty strony ustalają dzień uznania ww. rachunku bankowego.
5. W przypadku jeżeli obowiązek płacenia czynszu powstaje lub ustaje w środku miesiąca wydierżawiającemu za taki miesiąc będzie przysługiwał czynsz w pełnej wysokości

§ 5.

1. Niezależnie od czynszu określonego w § 4, Dzierżawca zobowiązany jest również do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego opłat za media w wysokościach i terminach określonych na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wydierżawiającego, w oparciu o faktury wystawiane Wydierżawiającemu przez Użyczającego
2. Wysokość opłat za media oraz częstotliwość wystawiania faktur VAT przez Wydierżawiającego z tego tytułu, uzależnione jest od wystawianych przez Użyczającego rozliczeń za zużyte media w przedmiocie dzierżawy.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawy, oraz opłat za media albo innych wymaganych świadczeń pieniężnych, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu odsetki ustawowe do dnia zapłaty.

§ 6.

1. W dniu podpisania umowy Dzierżawca składa Wydierżawiającemu kaucję w gotówce lub na wskazany rachunek bankowy w wysokości – dwukrotnego czynszu miesięcznego netto, na pokrycie ewentualnych przyszłych roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy.

2. Kaucja nie ulega oprocentowaniu i zostanie zwrócona w chwili oddania przedmiotu dzierżawy, po potrąceniu zaległych płatności obciążających Dzierżawcę.

§ 7.

1. Ustala się następujące podstawowe zasady sprzedaży biletów wstępu na szlaki Babiogórskiego Parku Narodowego:
 - 1) Dzierżawca zobowiązuje się do posiadania w stałej sprzedaży, przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, biletów wstępu pobranych wcześniej od Wydzierżawiającego;
 - 2) bilety wstępu będą sprzedawane przez Dzierżawcę od numeru najniższego wzwyż;
 - 3) Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić tygodniowy raport sprzedaży biletów na formularzu dostarczonym przez Wydzierżawiającego i wpłacać całość wpływów ze sprzedaży biletów (jako zapłata za pobrane/zakupione od Parku bilety) gotówką w kasie Wydzierżawiającego lub przelewem w terminach tygodniowych na numer konta podany w §5 pkt. 4 w każdy poniedziałek do godz. 14⁰⁰ za ubiegły tydzień (od poniedziałku do niedzieli). Dzierżawca łącznie z tygodniowym raportem sprzedaży oraz kopią tygodniowego raportu fiskalnego (z kasy fiskalnej) będzie przedstawiał fakturę za należną prowizję wynikającą z przedstawionego rozliczenia i niniejszej umowy;
 - 4) na życzenie kupujących bilety, Dzierżawca jest zobowiązany do wystawiania faktur za sprzedane bilety;
 - 5) Dzierżawca posiada własne kasy fiskalne, rejestrujące każdorazowo transakcje sprzedaży biletu wstępu oraz terminale płatnicze do bezgotówkowej sprzedaży biletów;
 - 6) Wydzierżawiający ma prawo kontroli zgodności sprzedaży biletów wstępu.
2. Dzierżawca nie może prowadzić sprzedaży biletów parkingowych z parkingów na Polanie Krowiarki jak również z parkingu pod Krowiarkami pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.

§ 8.

Z tytułu wykonywania umowy ustala się następujące zasady wynagrodzenia Dzierżawcy:

- 1) od każdego sprzedanego biletu na szlaki Dzierżawcy przysługuje prowizja w wysokości: 5% od ceny netto sprzedanego biletu;
- 2) w przypadku, gdy w wyniku przemnożenia wartości procentowej prowizji i ceny netto sprzedanych biletów powstanie wartość obejmująca części grosza, wartość ta ulega zaokrągleniu w dół do pełnych groszy;
- 3) wysokość prowizji nie ulega zmianie przez cały okres, na który została zawarta umowa.

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia PITiP w następujących okresach:
 - 1) w okresie od 12 marca do 25 kwietnia w soboty i w niedziele - co najmniej w godz. 7⁰⁰ do 13⁰⁰;

- 2) w okresie od 26 kwietnia do 30 czerwca, od poniedziałku do niedzieli co najmniej w godz. 7⁰⁰ – 17⁰⁰;
 - 3) w okresie od 1 lipca do 31 sierpnia, od poniedziałku do niedzieli co najmniej w godz. 7⁰⁰ - 17⁰⁰;
 - 4) w okresie od 1 września do 31 października, od poniedziałku do niedzieli co najmniej w godz. 7⁰⁰ - 16⁰⁰;
 - 5) w okresie od 1 listopada do 12 grudnia w soboty i niedziele – co najmniej w godz. 8⁰⁰ – 13⁰⁰.
2. W przypadku szczególnie niekorzystnych warunków atmosferycznych czas obsługi punktu może być skrócony lub obsługa punktu zaniechana po każdorazowym uprzednim uzgodnieniu z Wydierżawiającym.

§ 10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Sprzedaży dodatkowych materiałów i artykułów Dzierżawca prowadzi na swój koszt i swoje ryzyko.
3. Dzierżawca z tytułu prowadzenia własnej działalności zobowiązuje się wynająć na własny koszt kontener na śmieci, które będzie odprowadzał zgodnie z ustawy o odpadach. Dzierżawca zobowiązany na bieżąco te śmieci opróżniać pod rygorem zapłaty kary umownej, o której mowa w § 11 pkt 2) lub usuwania tych śmieci zastępczo za niego przez podmiot trzeci na jego koszt.
4. Dzierżawca nie ma prawa wykonywać w przedmiocie dzierżawy żadnych zmian bez pisemnej zgody Babiogórskiego Parku Narodowego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa w zakresie bhp oraz ochrony mienia
6. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek przeszkolenia obsługi w zakresie informacji turystycznej, przyrodniczej i zasad funkcjonowania PITiP.
7. Dzierżawca udostępnia przedmiot umowy Wydierżawiającemu w celu przeprowadzania kontroli stanu i sposobu wykorzystywania budynku.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość czasowego zamykania punktów sprzedaży, w przypadkach to uzasadniających, a Dzierżawca nie będzie domagać się żadnych roszczeń z tego tytułu.

§ 11.

Strony umowy ustalają, że w przypadku nienależytego wywiązywania się z zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną wysokości:

- 1) 200 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień, w którym nie stwierdzono prowadzenia działalności określonej w § 2 niniejszej umowy.
- 2) 100 zł (słownie: sto złotych) za każde naruszenie warunków niniejszej(par. 9, 10,) umowy,
- 3) 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień, w którym zaniechano rozliczeń z § 7 umowy.

Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 12.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kosztów ubezpieczenia budynków PITiP, które w roku 2020/2021 kształtowały się w kwotach: 171,00 i 73,00 zł brutto za oba budynki.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy wniesionym do przedmiotu dzierżawy wynikłe z zalania, włamania, ognia i innych zdarzeń losowych –Dzierżawca jest zobowiązany dokonać ubezpieczenia tego mienia na koszt własny. **Każde w/w zdarzenie powinno być natychmiast zgłaszane Dyrekcji Parku i Policji.**
3. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w przedmiocie dzierżawy lub wskutek nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi Dzierżawca
4. Szkody powstałe w budynku PITiP z winy Dzierżawcy, usuwa Dzierżawca na własny koszt w terminie uzgodnionym z Parkiem, nie krótszym niż 7 dni.

§ 13.

1. Poza prowadzeniem działalności gospodarczej Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania zarządzenia Dyrektora Parku w sprawie Regulaminu udostępniania turystycznego Babiogórskiego Parku Narodowego (wraz z załącznikami do niniejszego Regulaminu) oraz realizowania następujących podstawowych zadań PITiP w postaci:
 - 1.1. sprzedaży biletów wstępu, sprzedaży lub nieodpłatnej dystrybucji wydawnictw oraz materiałów Babiogórskiego Parku Narodowego w zależności od tego, co wskaże Wydierżawiający;
 - 1.2. uprawnienia do kontroli ważności biletów zakupionych elektronicznie;
 - 1.3. sporządzanie sprawozdania ilości osób zwolnionych z opłat według wzoru ustalonego przez Wydierżawiającego (w tym posiadaczy Karty Dużej Rodziny);
 - 1.4. przekazywania szczegółowej informacji turystycznej na temat Babiogórskiego Parku Narodowego z uwzględnieniem:
 - 1.4.1 przebiegów szlaków turystycznych z informacją o sytuacji na szlakach (np. o ewentualnych zamknięć szlaków czy prowadzonych remontach na odcinkach szlaków itp.),
 - 1.4.2 atrakcji przyrodniczych i kulturowych Parku i jego otuliny,
 - 1.4.3 najważniejszych informacji nt. ochrony przyrody, walorów Parku i celów istnienia Babiogórskiego Parku Narodowego,
 - 1.4.4 informowania o obowiązującym regulaminie udostępnienia turystycznego BgPN,
 - 1.4.5 informacji nt. bezpieczeństwa podczas wędrówek po Babiogórskim Parku Narodowym.
 - 1.5. utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionych nieruchomości oraz terenów przyszlakowych do 20 m od granicy działek;

- 1.6. utrzymania czystości i porządku parkingu w Zawoi Markowa w bezpośrednim sąsiedztwie PITiP ;
- 1.7. informowania Dyrekcji Parku niezwłocznie o zaistniałych nieprawidłowościach wokół Punktów Informacji Turystycznej i Przyrodniczej;
- 1.8. zapewnienia wysokiej kultury osobistej przy obsłudze turystów przez osoby pracujące na PITiP, których obowiązuje także schludny ubiór, identyfikator otrzymany od BgPN;
- 1.9. prowadzenia ankiet turystycznych;
- 1.10. przestrzegania zakazu parkowania samochodów (w tym dostawczych) przed dzierżawioną nieruchomością;
- 1.11. udziału w szkoleniu stanowiskowym w zakresie obsługi PITiP przez osoby skierowane przez Dzierżawcę do prowadzenia PITiP przed podjęciem przez nie pracy. Szkolenie przeprowadza Wydzierżawiający. Termin szkolenia strony ustalają wspólnie przy podpisaniu umowy.

§ 14.

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego poddzierżawiać przedmiot dzierżawy w całości lub w części ani oddawać go pod innym tytułem odpłatnym lub darmowym w używanie osobom trzecim pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym
2. Dzierżawca nie może przenosić praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

§ 15.

1. Ze strony Wydzierżawiającego osobą upoważnioną i odpowiedzialną za realizację merytoryczną przedmiotu zamówienia (w tym także za przekazanie wydawnictw i innych materiałów BgPN) jest: Anna Arcikiewicz, Tel. ____ e-mail ____
2. W imieniu Dzierżawcy wszelkie czynności związane z wykonaniem niniejszej umowy będzie wykonywał/a: ____.
3. Warunkiem skuteczności doręczenia drugiej stronie jakiegokolwiek oświadczenia lub wezwania składanego w wykonaniu tej umowy jest skierowanie go listem poleconym na następujący adres:
 - a) Dla Dzierżawcy: ____
 - b) Dla Wydzierżawiającego: Babiogórski Park Narodowy z siedzibą w Zawoi, 34-222 Zawoja 1403- lub na adres e-mail dzierżawcy: ____ lub wydzierżawiającego: park@bgpn.pl lub annaa@bgpn.pl
4. Wszelka korespondencja, powinna być kierowana na adres podany w niniejszej umowie, o ile Strony nie wskażą na piśmie pod rygorem nieważności innego adresu. Za doręczoną Dzierżawcy uznają również korespondencję, która nie została przez niego odebrana, pomimo jej wysłania na adres wskazany w ust. 3 lub wskazany skutecznie po zawarciu umowy, w trybie określonym w zdaniu poprzednim.

§ 16.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie odstępstwa od warunków niniejszej umowy, w tym w szczególności dotyczące opłat oraz prac, do wykonania których zobowiąże się Dzierżawca, mogą być ustanowione jedynie w drodze odrębnych pisemnych porozumień stron umowy, pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, a ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania poddaje się rozstrzygnięciu sądów powszechnych.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

Załączniki:

Oferta

Protokół zdawczo - odbiorczy