

UMOWA DZIERŻAWY nr KW.....

w dniu2022 r. w Świeradowie-Zdroju pomiędzy:

Gminą Miejską Świeradów-Zdrój z siedzibą w Świeradowie-Zdroju przy ul. 11 Listopada 35, 59-850 Świeradów-Zdrój, zidentyfikowaną do celów podatkowych pod numerem NIP: 616-10-01-947, zaś dla celów statystycznych pod numerem REGON: 230821397, reprezentowaną przez:

Pana Rolanda Marciniaka – Burmistrza Miasta

zwaną dalej " W y d z i e r ż a w i a j ą c y m ",

a

....., z siedzibą w przy ul.,, wpisaną do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS:, zidentyfikowaną do celów podatkowych pod numerem NIP:, zaś dla celów statystycznych pod numerem REGON:, reprezentowaną przez

zwaną dalej " D z i e r ż a w c ą ",

została zawarta umowa następującej treści :

§ 1.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Nieruchomość gruntowa oznaczona geodezyjnie **nr 37/2, arkusz mapy 2, obręb 0002-Świeradów-Zdrój**, o powierzchni **0,6674 ha** (klasoużytki: Bi), dla której Sąd Rejonowy w Lwówku Śl Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr JG1S/00016354/7**. Działy III i IV księgi wieczystej są wolne od wpisów.
Jest to działka o foremnym kształcie, zbliżonym do trapezu, położona przy skrzyżowaniu ul. Izerskiej z ul. Strażacką w Świeradowie-Zdroju (osiedle Czerniawa Zdrój). Działka porośnięta porostem miękkim i twardym oraz drzewami i samosiejkami drzew. Oznaczona kolorem pomarańczowym na Załączniku graficznym nr 1 do niniejszej umowy.
Obciążenia – na działce znajdują się pozostałości po płycie betonowej (szczątki fundamentów po byłej rozlewni wody mineralnej) oraz trzy słupy energetyczne i cztery słupy oświetlenia ulicznego, przez część działki przebiega sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Na części działki zlokalizowany był staw, który obecnie jest zasypyany.
Uzbrojenie – działka z możliwością uzbrojenia w sieć energetyczną, sanitarną, wodociągową i gazową
Dojazd do działki odbywa się przez ul. Izerską o nawierzchni z kostki brukowej.
2. Działka zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 25.04.2019 r. nr IX/50/2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 23.05.2019, poz. 3399), przeznaczona na cele zabudowy usługowej – usług innych lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (**3U/P**) oraz w niewielkich częściach: **51KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych i **2KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych.
3. Miasto Świeradów-Zdrój jest zabytkiem wpisanym do rejestru zabytków pod nr 336/612/J z dnia

28.02.1980 roku i podlega ochronie prawnej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami). Wszelkie prace budowlane na terenie zabytku wymagają uzyskania wytycznych konserwatorskich, a następnie decyzji – pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 2

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wyzierzawiający oświadcza, że nieruchomość, o której mowa w § 1, zwana dalej „**Przedmiotem dzierżawy**”, stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój.
2. Dzierżawca oświadcza, że granice nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy są mu znane, ewentualne okazanie granic może odbyć się staraniem i kosztem Dzierżawcy.
3. Wyzierzawiający oświadcza, że na Przedmiocie dzierżawy nie wykonano badań geologicznych i na dzień podpisania umowy nie jest znana struktura gruntu.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się w miarę aktualnych możliwości ze stanem technicznym Przedmiotu dzierżawy i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wyzierzawiającego z tego tytułu, w tym roszczeń z tytułu stanu technicznego Nieruchomości, które mogą zostać ujawnione w przyszłości.
5. Dzierżawca oświadcza, że wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne celem wykorzystywania Nieruchomości w sposób określony w umowie Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt bez prawa żądania zwrotu nakładów z tego tytułu zarówno w czasie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu.

§ 3

ORES TRWANIA UMOWY

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do korzystania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przedmiot ten przymuje bez zastrzeżeń.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 25 lat, **od dnia2022 r. do dnia2047 r.**
3. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy następuje z dniem zawarcia niniejszej umowy.
4. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot dzierżawy Wyzierzawiającemu, w stanie nie pogorszonym, bez konieczności przywracania go do stanu pierwotnego, ale w stanie zaakceptowanym przez Wyzierzawiającego.
5. Zakończenie dzierżawy następuje z dniem wygaśnięcia niniejszej umowy.
6. W przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy, tj. po upływie terminu umowy lub w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, Wyzierzawiający zwróci Dzierżawcy równowartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na Przedmiot dzierżawy na zasadach określonych w zdaniu poniższym. Zwrotowi podlegają wszystkie nakłady o charakterze inwestycyjnym, które stanowią części składowe gruntu w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w wysokości odpowiadającej ich wartości rynkowej na dzień wygaśnięcia umowy, określonej przez niezależnego biegłego rzeczoznawcę wylosowanego z listy rzeczoznawców majątkowych prowadzonej przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu.
7. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie sześciomiesięcznym przed wygaśnięciem umowy, pisemnie powiadomić Wyzierzawiającego o zamiarze przedłużenia niniejszej umowy.
8. Dalsze korzystanie z Przedmiotu dzierżawy wymaga zawarcia kolejnej umowy w formie pisemnej z datą pewną.

§ 4 CZYN SZ DZIERŻAWNY

1. Miesięczny czynsz dzierżawny ustala się w wysokości netto zł (słownie:złotych, 00/100 gr.), powiększony o należny podatek VAT- według obowiązującej stawki, która obecnie wynosi 23% i stanowi kwotę zł, łączna **opłata miesięczna brutto wynosi zł** (słownie:złote,/100 gr.).
2. Czynsz dzierżawny w wysokości, o której mowa w ust. 1 płatny jest do 10-tego dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: Santander Bank Polska S.A. nr 84 1090 1997 0000 0001 1109 8505 po otrzymaniu faktury VAT.
3. Czynsz dzierżawny za miesiąc 2022 r. płatny jest w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy po otrzymaniu faktury VAT w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy. Na poczet czynszu dzierżawnego za miesiąc2022 r. zaliczone będzie wpłacone wadium w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych, 00/100 gr.).
4. Stawka czynszu dzierżawnego, określonego w ust. 1, będzie waloryzowana corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, ogłaszany w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS, poczynając od roku 2022.
5. Jeżeli Dzierżawca **dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy kolejne miesiące**, Wyzdierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia, po wcześniejszym wezwaniu Dzierżawcy do uregulowania zaległości i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu.

§ 5 OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z Przedmiotem dzierżawy, w tym podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia od zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej.
2. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu dzierżawy wg zasad racjonalnej gospodarki gruntami i utrzymywać nieruchomość w należytych porządku i czystości .
3. Dzierżawca zobowiązuje się zabudować Przedmiot Dzierżawy zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego budynkiem usługowym, a zgodnie z wolą Wyzdierżawiającego budynek usługowy ma być budynkiem usług turystyki i kuracji uzdrowskiej – **Domem Zdrojowym w Czerniawie Zdroju**, o powierzchni zabudowy do 20% całej działki, o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m wysokości, w którym zapewni:
 - na pierwszej kondygnacji budynku - manufakturę rozlewni wody mineralnej, o powierzchni nie mniejszej niż 100 m²,
 - strefę rehabilitacji i procedur zabiegów uzdrowskich o pow. minimalnej 150 m²,
 - strefę kąpieli w gorącej wodzie mineralnej.
4. Dzierżawca zobowiązuje się zagospodarować teren zielony wokół budynku, w tym utworzyć teren rekreacyjny z fontanną o powierzchni lustra minimum 30 m².
5. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystać przedmiot umowy na cele budowlane związane z inwestycją, o której mowa w ust. 3 i 4, i nie może bez zgody Wyzdierżawiającego zmienić przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości.
6. **Dzierżawca zobowiązuje się do rozpoczęcia wskazanej w ust. 1 inwestycji w ciągu 26 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy, tj. do dnia 2024 r. i jej zakończenia przed końcem roku 2026 w rozumieniu przepisów prawo budowlane.**
7. W przypadku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności, niezależnych od Dzierżawcy, terminy, o których

mowa w ust. 6, mogą ulec przedłużeniu o czas wskazany przez Wydierżawiającego.

8. **Dzierżawca zobowiązuje się uzgodnić dokumentację projektową, w tym projekt budowlany planowanego obiektu z Wydierżawiającym przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę.**
9. Wydierżawiający uzależni wyrażenie zgody na zabudowanie przedmiotowego gruntu od swojego stanowiska w przedmiocie przedstawionej przez Dzierżawcę dokumentacji projektowej i zastrzega sobie prawo do odmowy tej zgody w przypadku niespełnienia przez Dzierżawcę warunków, o których mowa w ust. 1.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem wybudowanego Domu Zdrojowego przez cały okres trwania umowy dzierżawy, m.in. kosztów wszystkich mediów, uiszczania podatku od nieruchomości, kosztów monitoringu przeciwpożarowego i konserwacji urządzeń p.poż., kosztów remontów, ochrony obiektu, do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

§ 6

KARY UMOWNE

1. Jeżeli Dzierżawca nie dotrzymuje warunków umowy, w szczególności, gdy po upływie 26 miesięcy, licząc od dnia podpisania umowy, z przyczyn, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność, na Przedmiocie dzierżawy faktycznie nie rozpocznie robót budowlanych (pod pojęciem „rozpoczęcie robót budowlanych” należy rozumieć opis określony w ustawie Prawo budowlane), będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego **kary umownej** w wysokości **10-krotnej stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego** z dnia zawarcia umowy oraz skutkować to będzie **wygaśnięciem umowy bez odszkodowania**.
2. W przypadku, gdy Dzierżawca do dnia 31.12.2026 r. z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność lub są wynikiem jego działań lub zaniechań nie zakończy inwestycji, o której mowa w § 5 ust. 3 i 4 na Przedmiocie dzierżawy, Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez odszkodowania.
3. Jeżeli Dzierżawca samowolnie, bez zgody Wydierżawiającego zmieni sposób wykorzystania nieruchomości, Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez odszkodowania.

§ 7

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli wykonania umowy w każdym czasie.
2. Celem wykonania powyższego Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu, co kwartał pisemne sprawozdania z wykonania umowy i realizacji budowy. W przypadku nie przedstawienia raportu w wymaganym terminie, Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia, po wcześniejszym wezwaniu Dzierżawcy do złożenia sprawozdania i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego terminu.

§ 8

Bez zgody Wydierżawiającego nie wolno wycinać ani nasadzać drzew, ani krzewów, wznosić czasowych ani trwałych obiektów budowlanych, innych niż określone w § 5 ust. 3 i 4 niniejszej umowy, dokonywać innych zmian w użytkowaniu terenu.

§ 9

Wydierżawiający na wniosek Dzierżawcy może wyrazić zgodę w formie pisemnej na zmianę Podmiotu umowy.

§ 10

Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego przelewać w całości ani w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

§ 12

Umowa dzierżawy może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron, w terminie uzgodnionym przez obydwie strony oraz na podstawie szczegółowych przepisów zawartych w kodeksie cywilnym.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy *Kodeksu Cywilnego* oraz *inne odpowiednie przepisy prawa*.
2. Rozstrzygnięcie sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 14

Załącznik nr 2 do niniejszej umowy stanowi porozumienie podpisane pomiędzy Dzierżawcą, a spółką Polska Grupa Uzdrowisk Sp. z o.o. w Świeradowie-Zdroju w sprawie wykorzystania wody mineralnej na cele uruchomienia manufaktury wody mineralnej.

§ 15

Umowa zostaje sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Wydierżawiający:

Dzierżawca :

.....

.....

