

UMOWA DZIERŻAWY NR...../2022

zawarta dnia..... pomiędzy:

Gminą Miejską Świeradów-Zdrój z siedzibą w Świeradowie-Zdroju przy ul. 11 Listopada 35, 59-850 Świeradów-Zdrój, NIP: 616-10-01-947, REGON: 230821397,
reprezentowaną przez:

Pana Rolanda Marciniaka – Burmistrza Miasta Świeradów-Zdrój,
przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Pani Iwony Kosmala,
zwaną w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,
a

.....

zwanym w dalszej części umowy **DZIERŻAWCĄ**

zwani łącznie Stronami niniejszej umowy,

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiącej własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1 OŚWIADCZENIA STRON

1. Wyzierżawiający oświadcza i gwarantuje Dzierżawcy, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,2736 ha, położonej w miejscowości Świeradów-Zdrój obręb ewidencyjny nr 0001, arkusz mapy 6, w gminie Świeradów-Zdrój, powiecie lubańskim, województwie dolnośląskim, składającej się z:

1) działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 20 o powierzchni 0,0720 ha, (klasoużytki: Ps IV) dla której Sąd Rejonowy we Lwówku Śląskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr JG1S/00031404/4,

2) działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 25 o powierzchni 0,0040 ha, (klasoużytki: W-Ps IV) dla której Sąd Rejonowy we Lwówku Śląskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr JG1S/00031404/4,

3) działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 21 o powierzchni 0,1976 ha, (klasoużytki: Bi) dla której Sąd Rejonowy we Lwówku Śląskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr JG1S/00017435/6,

Działka nr 21 to grunt zabudowany kompleksem budynków składających się z:

- **Młyna wodnego „Czarci Młyn”** o powierzchni użytkowej 888,65 m², wpisanego do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem 339/1256/J,
- **Budynku obsługi ruchu turystycznego „Mały Domek”** o powierzchni użytkowej 142,40 m²,
- **Wiaty ogrodowej** o powierzchni zabudowy 54,10 m²,

wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej im towarzyszącymi oraz majątkiem ruchomym będącym wyposażeniem tych budynków wyszczególnionym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

2. Wyzierżawiający ponadto oświadcza, że:

1) jest wyłącznym właścicielem nieruchomości i posiada pełne prawo do dysponowania opisanymi

powyżej nieruchomościami,

- 2) stan prawny nieruchomości ujawniony w powołanych księgach wieczystych jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,
- 3) zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub wykonywanie niniejszej umowy,
- 4) w dniu zawarcia niniejszej Umowy, przedmiot dzierżawy jest wolny od zadłużeń i obciążeń oraz jakichkolwiek roszczeń osób trzecich, jak również zgodnie z najlepszą posiadaną wiedzą Wydierżawiającego nie istnieją jakiegokolwiek orzeczenia i decyzje państwowych bądź samorządowych organów administracyjnych bądź organów ścigania lub organów egzekucyjnych oraz nie toczą się jakiegokolwiek postępowania o charakterze sądowym, administracyjnym lub egzekucyjnym w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy, które mają lub mogłyby mieć wpływ na ograniczenie prawa Wydierżawiającego w dysponowaniu tą nieruchomością. W szczególności Wydierżawiający oświadcza, że nie istnieją jakiegokolwiek umowy zawarte ze stronami trzecimi, które mogłyby naruszać prawa Dzierżawcy Wynikające z niniejszej Umowy.

3. Dzierżawca oświadcza, że:

- 1) stan prawny i faktyczny nieruchomości jest mu znany i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń,
- 2) jest zainteresowany przejęciem nieruchomości do używania na czas oznaczony na cele działalności turystycznej, promocyjnej, kulturalnej, edukacyjnej, społecznej, usługowej, produkcyjno-handlowej oraz innych uzgodnionych z Gminą i w tym celu zawiera niniejszą umowę,
- 3) nieruchomość jest zdalna do użytku dla celu, o którym mowa w pkt 2),
- 4) będzie wykonywał umowę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz będzie używać nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz treścią niniejszej umowy.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 w dalszej części umowy będą zwane przedmiotem umowy.
2. Na warunkach określonych w niniejszej umowie Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy całe nieruchomości o których mowa w § 1 ust. 1 w dzierżawę, a Dzierżawca przedmiot umowy zobowiązuje się przyjąć w dzierżawę z przeznaczeniem na cele o których mowa w § 1 ust. 3 pkt. 2.
3. Dzierżawca za zgodą Wydierżawiającego, na przedmiocie dzierżawy będzie miał możliwość ustawienia na własny koszt dodatkowego sprzętu oraz urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w pkt 1.
4. Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego, oddać osobie trzeciej i poddzierżawić.
5. Wydierżawiający nie dopuszcza na dzierżawionym terenie prowadzenia przez Dzierżawcę działalności w mobilnym punkcie gastronomicznym, w pojeździe typu Food Truck, czy rower gastronomiczny.
6. Wydierżawiający nie wyraża zgody na czynienie jakichkolwiek nakładów na wydierżawionym terenie, bez uprzednich uzgodnień.
7. Wydanie nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia niniejszej umowy. Na okoliczność wydania nieruchomości Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy. Dzierżawca przekaze dzierżawcy również inwentaryzację konserwatorską stanowiącą załącznik do niniejszej umowy.
8. Strony zobowiązują się zaakceptować i przestrzegać warunków dzierżawy jak również wszelkich innych wymogów formalno-prawnych związanych z prowadzeniem działalności w takim zakresie, w jakim mogą one dotyczyć praw i obowiązków Stron wynikających z niniejszej Umowy.

§ 3

PRAWO WŁASNOŚCI

1. Wszelkie rzeczy ruchome posadowione przez Dzierżawcę na gruncie stanowiącym przedmiot dzierżawy, pozostają własnością Dzierżawcy.

§ 4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Strony zawierają przedmiotową umowę dzierżawy na czas oznaczony na **trzy** lata od dnia zawarcia niniejszej umowy tj. na okres od.... do.....

§ 5

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za mienie dzierżawione dot. pokrycia ewentualnych szkód powstałych po stronie Wydierżawiającego lub osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością o wartości minimum 500.000,00 złotych (słownie 500 tys. złotych, 00/100) i utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały czas trwania dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania dzierżawionej nieruchomości przez cały okres dzierżawy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 niniejszej Umowy.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do dbania o ekspozycję w skład której wchodzi urządzenia i wyposażenie młyna, które będzie dostępne do zwiedzania, oraz Dzierżawca dołoży wszelkich starań by zabezpieczyć mienie Wydierżawiającego przed uszkodzeniem przez czynniki zewnętrzne.

4. Dzierżawca uprawniony będzie do poczynienia nakładów na nieruchomości, o której mowa w § 2 Umowy, polegających między innymi na doposażeniu obiektu do prowadzonej działalności. W przypadku potrzeby poniesienia nakładów na przedmiot dzierżawy, który będzie trwale związany z przedmiotem dzierżawy wymagana jest każdorazowo pisemna zgoda Wydierżawiającego. Bez pisemnej zgody Dzierżawca nie ma prawa do ponoszenia takich nakładów.

5. Dzierżawca nie może przenieść swoich uprawnień jako strona Umowy na osoby trzecie.

6. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem Wydierżawiającego, a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody powstałe z winy Dzierżawcy na skutek prowadzonej działalności gospodarczej na terenie przedmiotu dzierżawy.

7. Zapewnienia ochrony dla sprzętu i urządzeń, będących przedmiotem dzierżawy.

8. Zapewnienia przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, porządkowych i sanitarnych na terenie przedmiotu dzierżawy, w tym przeprowadzania deratyzacji co najmniej dwa razy w roku.

9. Uzyskania we własnym zakresie niezbędnego pozwolenia od organu konserwatorskiego - w przypadku konieczności dokonywania niezbędnych napraw dzierżawionego mienia celem zachowania przedmiotu dzierżawy w niepogorszonym stanie. Zakres prac remontowych każdorazowo należy uzgadniać z Wydierżawiającym.

10. Utrzymania w czystości przedmiotu dzierżawy, w tym każdorazowego sprzątnięcia terenu po zamknięciu obiektu oraz zapewnienia wywozu odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

11. Dbalości o teren wokół młyna, koszenie terenu zielonego co najmniej 10 razy w roku, bieżące czyszczenie potoku „młynówka”, dbalości o ogródek zielony, małą architekturę, itp.

12. Prowadzenia warsztatów z pieczenia chleba co najmniej raz na miesiąc zgodnie z hasłem wypromowanym od lat „Od ziarenka do bochenka”.

13. Zagwarantowanie zniżki dla mieszkańców Świeradowa-Zdroju na dotychczasowym poziomie, na podstawie Świeradowskiej Karty Miejskiej.

14. Prowadzenia kampanii edukacyjno-promocyjnych Czarciego Młyna i udział w takich kampaniach oraz udostępniania przedmiotu dzierżawy Gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój na potrzeby promocji, takie jak: kręcenie materiału do filmów promocyjnych, programów telewizyjnych i radiowych oraz wstępu przedstawicieli Gminy i mediów na teren przedmiotu dzierżawy itp.
15. Udostępnienia przedmiotu dzierżawy cztery razy w roku na organizację imprez organizowanych przez Miejskiego Centrum Kultury Aktywności i Promocji Gminy „Stacja Kultury” oraz inne stowarzyszenia z terenu gminy, przy założeniu, że podczas imprezy Czarciego Młyna będzie czynny i wstępy do młyna będą odpłatne/biletowane.
16. Udostępniania Wydierżawiającemu obiektu w celu przeprowadzenia niezbędnych napraw /remontów urządzeń i budynku, przeglądów. Za dni wyłączone z użytkowania obiektu Dzierżawca nie zapłaci czynszu.
17. Dzierżawca, zobowiązuje się zgodnie ze złożoną ofertą do:
- udostępnienia dzierżawionej nieruchomości dla zwiedzających ... dni w tygodniu (min. 6 dni w tygodniu, max. 7 dni w tygodniu),
 - wypieku chleba dla zwiedzających ... dni w tygodniu,
 - oprowadzania zwiedzających z przewodnikiem mówiącym w języku czeskim – tak/nie,
 - oprowadzania zwiedzających z przewodnikiem mówiącym w języku niemieckim – tak/nie,
 - oprowadzania zwiedzających z przewodnikiem mówiącym w języku angielskim – tak/nie,
18. Po upływie terminu na jaki umowa została zawarta, a także w razie wcześniejszego jej rozwiązania Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić przedmiot Umowy w stanie niepogorszonym, a teren doprowadzić do stanu z dnia zawarcia umowy.

§ 6

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDIERŻAWIAJĄCEGO

1. Wydierżawiający zobowiązany jest wydać Dzierżawcy w posiadanie nieruchomości określoną w § 1 ust. 1, w dniu podpisania umowy dzierżawy.
2. Wydierżawiający zobowiązany jest do współpracy z Dzierżawcą we wszelkim niezbędnym zakresie w celu realizacji umowy.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie w każdym czasie możliwość przeprowadzania kontroli obiektu, a w szczególności: realizacji zobowiązań o których mowa w formularzu ofertowym i w § 5 ust. 17, stanu technicznego urządzeń, pomieszczeń celem weryfikacji zgodności z zapisami przedmiotowej umowy.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Dzierżawcy, oraz za szkody powstałe w wyniku zalania, pożaru, włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych.

§ 7

CZYNŚ I INNE OBCIĄŻENIA

1. Tytułem czynszu dzierżawnego, począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty za każdy miesiąc obowiązywania Umowy.
2. Miesięczny czynsz dzierżawy wynosi zł netto. Czynsz dzierżawny powiększony zostanie o podatek od towarów i usług. Kwota brutto czynszu dzierżawnego wynosi zł (słownie:).
3. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
4. Czynsz za dany miesiąc będzie płatny z góry na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy w terminie do 10 – tego każdego miesiąca na numer rachunku bankowego Wydierżawiającego w banku Santander Bank Polska: Za dzień dokonania płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego. Czynsz dzierżawny za miesiąc lipiec 2022 r. płatny jest w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy, w wysokości pomniejszonej o wpłacone wadium.

5. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wydierżawiający będzie naliczał odpowiednie odsetki ustawowe za opóźnienie. Wpłaty dokonywane po terminie w pierwszej kolejności zaliczane będą na odsetki ustawowe.
6. Dzierżawca nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania lub odmawiania zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu dzierżawy lub wszelkich innych należności wynikających z warunków niniejszej umowy, nawet jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu, z wyjątkiem sytuacji, o której mowa w § 5 pkt. 16.
7. Oprócz czynszu Dzierżawca jest zobowiązany ponosić koszty zużycia energii elektrycznej i gazowej. Rozliczenie nastąpi na podstawie odrębnych umów zawartych z dotychczasowymi dostawcami, wg liczników, ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy, zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów wszystkich mediów, m.in.: opłaty za wodę i ścieki, opłaty za wywóz odpadów komunalnych oraz do ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania obiektu, min. dostępu do internetu, kosztów monitoringu przeciwpożarowego i konserwacji urządzeń p.poż., ochrony obiektu.
9. Dzierżawca niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych zobowiązany jest do uiszczenia podatku od nieruchomości od przedmiotu dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.).
10. W przypadku przysługiwania Dzierżawcy zwolnienia z opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu stosowny dokument potwierdzający prawo do zwolnienia.
11. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za mienie dzierżawione dot. pokrycia ewentualnych szkód powstałych po stronie Wydierżawiającego lub osób trzecich w związku z z prowadzoną działalnością o wartości minimum 500.000,00 złotych (słownie 500 tys. złotych, 00/100) i utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały czas trwania dzierżawy. Nieprzedłożenie Wydierżawiającemu odpowiedniej kopii polisy lub potwierdzenia opłacenia składki, w ciągu 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy stanowi podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 8

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za porozumieniem.
2. Poza wyjątkami, o których mowa poniżej, wypowiedzenie umowy dzierżawy w trakcie jej obowiązywania nie będzie dopuszczalne.
3. **Dzierżawcy** przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego miesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
 - a) w razie zaistnienia przypadku siły wyższej, wskutek której dzierżawa na przedmiocie Umowy zgodnie z przeznaczeniem nie będzie możliwa.
4. Warunkiem rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, o którym mowa w ust. 1 jest doprowadzenie przez Dzierżawcę nieruchomości do stanu pierwotnego.
5. **Wydierżawiający** może wypowiedzieć umowę, ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli Dzierżawca nie przedłoży kopii ubezpieczenia OC, o którym mowa w §5 ust. 1,
 - b) jeżeli Dzierżawca będzie używał przedmiot dzierżawy w celu innym niż określony w Umowie,
 - c) jeżeli Dzierżawca będzie w zwłoce w płatności czynszu przekraczającej dwa miesiące kalendarzowe,

d) jeżeli Dzierżawca w związku z prowadzoną działalnością dokona szkód na mieniu powierzonym, co zostanie stwierdzone przez Wydierżawiającego,

e) jeżeli Dzierżawca będzie poddierżawiał lub udostępniał do korzystania osobom trzecim przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego,

f) jeżeli Dzierżawca dokona cesji praw wynikających z umowy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,

g) jeżeli Dzierżawca nie realizuje obowiązków o których mowa w § 5 ust. 17 niniejszej umowy.

6. Wypowiedzenie - na podstawie ust. 5 - powinno być poprzedzone pisemnym wezwaniem do zaniechania określonych naruszeń umowy. W każdym z tych wezwań winien zostać udzielony Dzierżawcy dodatkowy termin na przywrócenie prawidłowej realizacji umowy.

7. Rozwiązanie umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn wskazanych w ust. 5 nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty zaległego czynszu. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest również do zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej w wysokości 1-miesięcznego czynszu brutto.

§ 9

DORĘCZENIA

1. Wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem Umowy Dzierżawy, co do których Strony nie określiły odmiennych zasad doręczania w treści Umowy, przekazywane będą bezpośrednio za pokwitowaniem listami poleconymi lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane w treści Umowy.

2. Każda ze Stron może na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia skutecznego od chwili jego doręczenia drugiej Stronie dokonać zmiany swojego adresu do doręczeń, o którym mowa powyżej.

3. Strony ustalają, że korespondencję wysłaną na właściwy adres, a nieodebraną przez adresata uznaje się za doręczoną.

§ 10

OSOBY DO KONTAKTU

Osobami odpowiedzialnymi za realizację umowy są:

1. Ze strony Wydierżawiającego:tel.
mail.....

2. Ze strony Dzierżawcy:tel....., e-mail: ...

§ 11 ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Dzierżawca po wygaśnięciu niniejszej umowy wyda w ciągu 7 dni kalendarzowych przedmiot dzierżawy, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy w terminie wymienionym w ust. 1, Dzierżawca obciążony będzie stawką stanowiącą równowartość 10% czynszu dzierżawny wymienionego w §7 ust. 2 za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, za każdy dzień opóźnienia.
3. Dzierżawca wyda przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, uporządkuje wydzierżawiony teren i przywróci go na własny koszt do stanu pierwotnego.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub jakichkolwiek inne porozumienia czy też dokumenty, z których wynikają prawa lub obowiązki dla Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie umowy oraz jej rozwiązanie za porozumieniem stron również wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej, chyba że przepis szczególnie zastrzega inną formę.
2. Żadna ze Stron nie składa żadnych innych oświadczeń ani zapewnień niż wyrażone wprost w Umowie. Wykładnia rozszerzająca postanowień umownych jest dopuszczalna wyłącznie, gdy pozostaje w zbieżności ze zgodnym celem Stron.
3. Przypadki braku - ze strony którejkolwiek ze Stron Umowy - ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych umową nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń jakie Stronom przysługują. Nie mogą również być interpretowane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania warunków i zobowiązań Umowy w przyszłości.
4. Jeżeli jakakolwiek część Umowy zostanie uznana przez sąd właściwy lub inny upoważniony organ za nieważną, podlegającą unieważnieniu, pozbawioną mocy prawnej, nieobowiązującą lub niewykonalną, pozostałe części Umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
6. Wszelkie koszty, wynikłe w związku z zawarciem Umowy lub jej realizacją ponosi Dzierżawca.
7. Obok uregulowań, zawartych w umowie, nie dokonano żadnych innych ustaleń wiążących strony. Wszystkie zawarte uprzednio ustne porozumienia tracą moc w momencie zawarcia Umowy Dzierżawy.
8. Wszelkie ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny. W przypadku nieosiągnięcia porozumienia w ten sposób wszystkie spory rozstrzygać będzie sąd właściwy według położenia miejsca wydzierżawianej nieruchomości.
9. W nieuregulowanym umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne odpowiednie przepisy prawa.
10. Niniejsza umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA