

UMOWA DZIERŻAWY nr KW.....

w dniu2019 r. w Świeradowie-Zdroju pomiędzy:

Gminą Miejską Świeradów-Zdrój z siedzibą w Świeradowie-Zdroju przy ul. 11 Listopada 35, numer NIP: 613-14-95-809, reprezentowaną przez:

Rolanda Marciniaka – Burmistrza Miasta

przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy - Iwony Kosmali

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.,
zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Wydział..... Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego pod numerem, reprezentowaną
przez

zwaną dalej "**D z i e r ż a w c ą**",

została zawarta umowa następującej treści :

§ 1.

OŚWIADCZENIA STRON

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest wyłącznym właścicielem niezabudowanej działki, położonej w Świeradowie-Zdroju, w **obrębie 6, am. 1**, oznaczonej geodezyjnie **numerem 11**, o **powierzchni 3414 m²**, stanowiącej zasób gruntów Gminy Świeradów-Zdrój, oznaczonych kolorem zielonym na mapce stanowiącej Załącznik Nr 1 do umowy, zwaną dalej „**Przedmiotem dzierżawy**”.
2. Wydierżawiający oświadcza, że **Przedmiot dzierżawy** jest wolny od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich.
3. Wydierżawiający oświadcza, że **Przedmiot Dzierżawy** zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 25.04.2019 nr IX/50/2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Świeradów-Zdrój (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z dnia 23.05.2019, poz. 3399), oznaczony jest symbolem 3US/UT co oznacza, że stanowi tereny zabudowy usług zdrowia lub usług turystyki i wypoczynku.

§ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do korzystania i pobierania pożytków z **Przedmiotu Dzierżawy** z przeznaczeniem **na budowę wieży widokowej wraz z budynkiem dedykowanym do obsługi klienta**,

w tym toaletami oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, według koncepcji architektonicznej będącej w posiadaniu Wydierżawiającego stanowiącym załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu.

2. Wydierżawiający oświadcza, iż na podstawie koncepcji architektonicznej będącej w jego posiadaniu oraz uwzględniając koncepcję architektoniczną przedstawioną w przetargu przez Dzierżawcę, w porozumieniu uzyska decyzję pozwolenia na budowę budowli oraz budynku opisanego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy. Wydierżawiający wyraża zgodę na przeniesienie uzyskanego pozwolenia na budowę na Dzierżawcę, pod warunkiem zapłaty przez Dzierżawcę wszystkich kosztów związanych z wykonaniem koncepcji architektonicznej będącej w posiadaniu Wydierżawiającego, tj. kwoty 179.437,83zł brutto (słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści siedem złotych, 83/100). Brak płatności za przekazanie opisanej w zdaniu poprzednim koncepcji, spowoduje rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym bez odszkodowania.
3. Dzierżawca oświadcza, że dzierżawę określoną w ust. 1 przyjmuje.
4. Wydierżawiający wyraża zgodę na wykorzystanie przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy na cele budowlane związane z realizacją celów opisanych ust. 1.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na okres **30 lat** od dnia **2020 r.** do dnia **2050 r.**
2. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy następuje z dniem zawarcia niniejszej umowy.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu, w stanie niepogorszonym, bez konieczności przywracania go do stanu pierwotnego, ale zaakceptowanym przez Wydierżawiającego.
4. Zakończenie dzierżawy następuje z dniem wygaśnięcia niniejszej umowy.
5. W przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy, Wydierżawiający 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.
6. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy, Wydierżawiający nie ma obowiązku zwrotu nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie sześciomiesięcznym przed wygaśnięciem umowy, pisemnie powiadomić Wydierżawiającego o zamiarze przedłużenia niniejszej umowy.
8. Dalsze korzystanie z Przedmiotu dzierżawy wymaga zawarcia kolejnej umowy w formie pisemnej z datą pewną.

§ 4.

CZYNSZ

1. **Czynsz dzierżawny ustala się w stosunku rocznym w wysokości : zł**
(słownie: zł 0/100) powiększony o **23 % podatku VAT**, tj.

.....zł, co łącznie daje kwotę: zł (słownie:zł 00/100).

2. Czynsz dzierżawny za lata 2021-2049 płatny jest z góry, w ratach rocznych do dnia 30 czerwca każdego roku za rok bieżący.
3. Czynsz dzierżawny za rok 2020 płatny jest w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy.
4. Czynsz dzierżawny za rok 2050 płatny jest w terminie do dnia 30 czerwca 2050 r. w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy.
5. 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.
6. Jeżeli Dzierżawca **dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu ponad trzy kolejne miesiące**, Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia, po wcześniejszym wezwaniu Dzierżawcy do uregulowania zaległości i wyznaczeniu w tym celu dodatkowego trzymiesięcznego terminu.

§ 5.

TERMINY ZOBOWIĄZUJĄCE

1. Termin rozpoczęcia budowy określonej w § 2 ust. 1 liczy się od dnia przekazania prawomocnego pozwolenia na budowę.
2. W przypadku, gdy Dzierżawca po upływie jednego roku, licząc od dnia przekazania przez Wydierżawiającego prawomocnego pozwolenia na budowę, 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) obejmujących zakres o których mowa w § 2 ust. 1 umowy, będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego *kary umownej* w wysokości *10-krotnej stawki rocznego czynszu dzierżawnego* z dnia zawarcia umowy oraz skutkować to będzie **wygaśnięciem umowy bez odszkodowania**.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca po upływie dwóch lat od dnia przekazania przez Wydierżawiającego prawomocnego pozwolenia na budowę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność lub są wynikiem jego działań lub zaniechań nie zakończy inwestycji, o której mowa w § 2 ust.1 na Przedmiocie dzierżawy, Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez odszkodowania, odnośnie Przedmiotu Dzierżawy.

§ 6.

Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z Przedmiotu dzierżawy wg zasad racjonalnej gospodarki gruntami i utrzymywać nieruchomość w należyтым porządku i czystości .

§ 7.

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z Przedmiotem dzierżawy oraz ubezpieczenia od zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej, jak również do opłaty podatku od nieruchomości.

§ 8.

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli wykonania umowy w każdym czasie.
2. Celem wykonania powyższego Dzierżawca przedstawi Wyzierżawiającemu, co kwartał pisemne sprawozdania z wykonania umowy i realizacji budowy.

§ 9.

Bez zgody Wyzierżawiającego nie wolno wycinać ani nasadzać drzew ani krzewów, wznosić czasowych ani trwałych obiektów budowlanych, innych niż określone w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, dokonywać innych zmian w użytkowaniu terenu.

§ 10.

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

§ 11.

Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

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

§ 13.

Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktury VAT bez jego podpisu.

NIP Dzierżawcy:

§ 14.

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

§ 15.

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

Wyzierżawiający:

Dzierżawca :

1.

1.