

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia

w Wolsztynie

pomiędzy: **Gminą Wolsztyn, REGON (970770706), NIP (923-16-58-141), z siedzibą w Wolsztynie Rynek 1, 64-200 Wolsztyn, reprezentowaną przez**

Burmistrza Wolsztyna Wojciecha Lisa
zwaną dalej „**Wydzierżawiającą**”

a

reprezentowanym przez

1.....

2.....

zwanym dalej : „**Dzierżawcą**”.

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** do używania i pobierania pożytków, część zespołu pałacowo – parkowego znajdującego się w Wolsztynie w rejonie ulicy Drzymały w skład którego wchodzi: pałac znajdujący się na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 408, garaże wraz z parkingiem znajdujące się na działce numer 410 oraz budynek małej gastronomii z ogródkiem gastronomicznym wraz z zapleczem socjalnym znajdujący się na działce numer 408. (wpisany do Rejestru Zabytków zwany dalej Zespołem) **na okres 25 lat** licząc od dnia zawarcia przedmiotowej umowy z prawem jej wcześniejszego rozwiązania w przypadkach przewidzianych w § 8 niniejszej umowy. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, telefoniczną i gazową. Zabudowa wymaga przeprowadzenia gruntownych prac remontowych i rewaloryzacyjnych niezbędnych z punktu widzenia prowadzenia działalności hotelarskiej i ogólnodostępnej restauracji w uzgodnieniu z Konserwatorem zabytków.

Przedmiotowe działki znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej (Decyzja L.dz. Kl.III-880/63/73 z dnia 12 kwietnia 1973 roku Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej, Wydziału Kultury Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, uznano obiekt za dobro kultury, który wpisano do rejestru zabytków pod numerem rejestru 1441/A). Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia oraz akceptacji **Wydzierżawiającego** i pozwolenia **Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**.

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń, ponadto oświadcza, że nie będzie kierował żadnych roszczeń do **Wydzierżawiającego** w przypadku późniejszego wykrycia wad fizycznych przedmiotu dzierżawy.

§ 2

1. **Dzierżawca** z tytułu dzierżawy nieruchomości zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczne opłaty czynszowe w wysokości określonej w regulaminie przetargu, tj: **4.000,00 zł** (słownie: cztery tysiące złotych) + należny podatek vat według obowiązującej stawki.

Czynsz miesięczny brutto będzie płacony na rachunek bankowy: Urzędu Miejskiego w Wolsztynie w Banku Zachodnim WBK o/Wolsztyn nr 06 1090 1607 0000 0000 6000 5186 z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wydierżawiającego, poczynając od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy. Jeżeli umowa obejmować będzie niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznego okresu rozliczeniowego, a czynsze za kolejne miesiące naliczane będą w okresach miesięcznych. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu **Wydierżawiający** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych.

Stawka czynszu za dzierżawę nieruchomości podlegać będzie corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zmiana czynszu następować będzie nie później niż do dnia 31 marca każdego roku, z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia każdego roku, bez odrębnego zawiadomienia oraz bez potrzeby zmiany umowy. Podstawą każdorazowej waloryzacji będzie stawka czynszu obowiązująca w ostatnim, przed datą waloryzacji, okresie rozliczeniowym.

2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno - prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym podatku od nieruchomości oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, opłat związanych z dostawą wody, gazu, odprowadzanie ścieków, wywozem odpadów, energią elektryczną, telefonem, obowiązkowych przeglądów technicznych budynków i innymi kosztów eksploatacyjnych oraz zawarciem umów z dostawcami mediów, itp.,
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do ubezpieczenia całego mienia, będącego przedmiotem dzierżawy, od zdarzeń losowych, pożaru itd. w wartości nie mniejszej niż wartość księgowa nieruchomości tj. 4.000.000,00 zł celem potwierdzenia spełnienia tego warunku, **Dzierżawca** przedłoży kopię polisy ubezpieczeniowej **Wydierżawiającemu** w terminie 14 dni od momentu podpisania umowy dzierżawy; kopia polisy ubezpieczeniowej musi być potwierdzona za zgodność z oryginałem; powyższe obowiązki dotyczą również przedłużenia obowiązywania polisy na kolejne lata.

§ 3

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. **Dzierżawca** zagospodaruje dzierżawioną nieruchomość do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności. W tym celu **Dzierżawca** uzyska niezbędną, pozytywnie zaopiniowaną przez odpowiednie instytucje oraz pisemnie zaakceptowaną przez **Wydzierżawiającego i Konserwatora Zabytków**, dokumentację wymaganą do adaptacji i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze to, iż program użytkowy musi być dostosowany do zabytkowego charakteru obiektu oraz wykona zgodny z dokumentacją kosztorys i harmonogram remontu pisemnie zaakceptowany przez **Wydzierżawiającego**. Adaptacja i remont zespołu pałacowo - parkowego przeprowadzona zostanie przez **Dzierżawcę** na jego koszt i odpowiedzialność, zgodnie ze wskazanym w formularzu ofertowym opisem planowanej działalności, po uzyskaniu wymaganych przepisami zezwoleń budowlanych i innych lub dokonaniu stosownych zgłoszeń wymaganych przez Prawa budowlane.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest uzyskać zgodę **Wydzierżawiającego** na wprowadzenie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy,
4. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową związaną z prowadzoną działalnością na wydzierżawionych nieruchomościach.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest w okresie trwania umowy w niezbędnym zakresie konserwować i naprawiać pałac oraz przestrzegać obowiązujące przepisy, w szczególności przepisy sanitarne, BHP, p.poż, ochrony mienia w taki sposób, aby poszczególne składniki pałacu i przedmiotu dzierżawy nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy,
6. **Dzierżawcę** obciąża w niezbędnym zakresie obowiązek odśnieżania, odladzania utrzymania czystości na dzierżawionej nieruchomości.
7. **Dzierżawca** zobowiązany jest ponadto do:
 - udostępniania Wydzierżawiającemu bezwarunkowo i nieodpłatnie na czas budowy w oparciu o pozwolenie na budowę części przedmiotu dzierżawy w celu wykonania prac budowlanych polegających na budowie nowego obiektu „kawiarni” oraz robót podstawowych związanych z dostosowaniem obiektu do obowiązujących wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U Nr 75, poz. 690 ze zm.) w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
 - dokonywania ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy za zgodą **Wydzierżawiającego**
 - prowadzenia prac na gruncie i w parku według zasad określonych w obowiązujących przepisach,
 - ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz,
 - niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia Konserwatora Zabytków, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego,
 - wykonywania obowiązkowych przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2017, poz. 1332),

- użytkowania obiektów zabytkowych zespołu pałacowo- parkowego zgodnie przepisami o ochronie dóbr kultury. Wszelkie prace w dzierżawionych obiektach zabytkowych, takie jak remonty, przebudowy, konserwacje mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków z wymogami Prawa budowlanego,
- realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez **Konserwatora Zabytków**,
- informowania **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres ostatnio wskazany przez **Dzierżawcę**,
- używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów o ochronie przyrody, o ochronie obiektów zabytkowych, o ochronie środowiska, przepisów prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków z nich wynikających.

§ 4

1. **Wydzierżawiający** mocą niniejszej umowy udziela **Dzierżawcy** pełnomocnictwa do dokonania w imieniu Wydzierżawiającego, jako właściciela nieruchomości, czynności technicznych i budowlanych związanych z remontem zespołu, pod warunkiem ich wykonania zgodnie z obowiązującymi przepisami i **za zgodą Konserwatora Zabytków**.

Pełnomocnictwo, o którym mowa powyżej może być w każdej chwili cofnięte, jeżeli **Dzierżawca** nie będzie przestrzegał przedmiotowej umowy bądź obowiązujących przepisów.

2. **Dzierżawca** ma prawo bez zgody **Wydzierżawiającego** reklamować swoją działalność gospodarczą na dzierżawionych nieruchomościach z tym jednak, że musi uzyskać odpowiednie zezwolenie władz, jeżeli będą wymagały tego obowiązujące przepisy.

§ 5

Wydzierżawiający ma prawo kontroli dzierżawionych nieruchomości poprzez upoważnionych na piśmie pracowników przy udziale **Dzierżawcy** lub jego **przedstawiciela**. Wydzierżawiający pisemnie zawiadamia Dzierżawcę o terminie kontroli z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§ 6

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy lub części innej osobie do używania, ani też poddzierżawiać. W przypadku stwierdzenia takiego faktu, Dzierżawca może zostać obciążony karą w wysokości trzykrotności rocznego czynszu, a umowa dzierżawy może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

§ 7

Przekazanie przedmiotu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie miesiąca od podpisania umowy.

§ 8

1. **Wydzierżawiający** ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w sytuacji, gdy **Dzierżawca**:

- 1) nie zagospodaruje nieruchomości do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez wykonanie adaptacji i remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy,
- 2) nie wywiąże się z warunków umowy, o których mowa w §2 ust. 3,
- 3) będzie uniemożliwiał wykonywanie kontroli, o której mowa w § 5 ust. 2 umowy,
- 4) będzie na dzierżawionych nieruchomościach podejmował działania mogące wywołać szkodę w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. Nr 75, poz. 493), albo będzie naruszał przepisy wymienione w art.3 tej ustawy,
- 5) nie wywiązał się z obowiązku uzyskania zgody **Wydzierżawiającego** na wprowadzanie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy,
- 6) nie wywiązał się z obowiązku ustalania wszelkich prac na dzierżawionej nieruchomości z Konserwatorem Zabytków,
- 7) zmieni profil prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy bez uprzednio uzyskanej zgody **Wydzierżawiającego**.

2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy **Dzierżawca**:

- 1) będzie zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego za trzy pełne okresy płatności i mimo pisemnego wezwania do uregulowania zaległości z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie ureguje zaległości,
- 2) poddzierżawi lub odda przedmiot dzierżawy innej osobie do używania,
- 3) nie będzie przestrzegał wytycznych **Konserwatora Zabytków** oraz przepisów prawa w zakresie ochrony zabytków,
- 4) będzie dewastował dzierżawione nieruchomości lub wykonywał na nich roboty budowlane bez zgody **Wydzierżawiającego** i **Konserwatora Zabytków**.

3. Umowa dzierżawy wygasa z upływem 25 letniego okresu dzierżawy.

4. **Dzierżawca** może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku gdy:

- 1) nastąpi likwidacja prowadzonej działalności **Dzierżawcy**,
- 2) przedmiot umowy stał się zbędny **Dzierżawcy**.

5. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a **Dzierżawca** nie wyda **Wydzierżawiającemu** przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w § 7 pkt 1 i 2 wówczas **Wydzierżawiający** naliczał będzie **Dzierżawcy** opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości ostatnio należnego czynszu dzierżawnego, powiększonego o karę umowną w wysokości 100% czynszu dzierżawnego. Kara ta wzrasta w każdym kolejnym miesiącu o 100 %. Używanie przez dotychczasowego **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionych opłat i kar.

6. **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić protokołem zdawczo - odbiorczym przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym **Wydzierżawiającemu** w terminie 30 dni po zakończeniu trwania dzierżawy.

7. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją przedmiotu umowy do potrzeb własnych nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. W chwili rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia **Dzierżawca** może według własnego wyboru zabrać poniesione nakłady nietrwale związane z przedmiotem umowy lub pozostawić je nieodpłatnie **Wydzierżawiającemu**,

§ 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, a nie uregulowanych w jej postanowieniach, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej Umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 11

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

§ 12

Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

