

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

Przedmiot umowy , okres obowiązywania umowy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że :

1/ jest właścicielem zabudowanej nieruchomości, stanowiącej Zespół pałacowo – parkowy ,położonej w Wolsztynie w rejonie ulicy Drzymały , oznaczonej ewidencyjnie jako działki nr : 408, 410, 438, 440, 386 o łącznej pow. 18,13.86 ha ,dla której w Sądzie Rejonowym Wolsztynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzone są księgi wieczyste KW nr : PO1E/00030479/0, PO1E/00036616/5, PO1E/00030249/9,

2/ Zespół pałacowo – parkowy ,zwany dalej „Zespołem”, znajduje 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 konserwacyjne, restauracyjne, remontowe, modernizacyjne oraz im podobne na terenie przedmiotu dzierżawy wymagają uzgodnienia z Wydzierżawiającym oraz pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3/ zawarł w dniu 7 kwietnia 2016r. ze spadkobiercami ostatniej właścicielki Zespołu pałacowo-parkowego w Wolsztynie Ireny Mycielskiej umowę notarialną regulującą rozszczenie spadkobierców do Zespołu (Repertorium „A” numer 1621/2016 Kancelaria Notarialna Scholastyki Jaśkiewicz w Wolsztynie). Gmina pozostanie właścicielem Zespołu a do czasu wykonania w/w umowy Gmina ma nieograniczone prawo do korzystania z nieruchomości .

2. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część opisanej wyżej nieruchomości, zwaną dalej „przedmiotem dzierżawy” o łącznej powierzchni ok. 0.8715 ha w skład której wchodzi: budynek pałacowy pow. użytkowej 1669,49 m² znajdujący się na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 408 o pow. 0.4000 ha, budynek garażowy wraz z parkingiem znajdujący się na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 410 o pow. 0.4015 ha oraz budynek małej gastronomi wraz z zapleczem socjalnym i ogródkiem gastronomicznym, znajdujący się na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 408 o pow. ok. 0.0700 ha na okres 25 (słownie: dwadzieścia pięć) lat a Dzierżawca przedmiotową nieruchomość przyjmuje w dzierżawę i zobowiązuje się do płacenia czynszu w wysokości i na zasadach określonych w § 2 niniejszej umowy.
3. Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony 25 (słownie: dwadzieścia pięć) lat i wchodzi w życie od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 6 .
4. Szczegółową lokalizację przedmiotu dzierżawy obrazuje załącznik graficzny nieruchomości, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Ponadto oświadcza, że nie będzie kierował żadnych roszczeń do Wyzierżawiającego w przypadku późniejszego wykrycia wad fizycznych lub prawnych przedmiotu dzierżawy.
6. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy . Protokół stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2

Czynsz dzierżawny, podatki i opłaty eksploatacyjne, ubezpieczenie

1. **Dzierżawca** z tytułu dzierżawy nieruchomości zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości **5.000,00** (słownie: pięć tysięcy) zł + należny podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. 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 Wyzierżawiającego, 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.
3. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu **Wyzierżawiający** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. Stawka czynszu za dzierżawę nieruchomości podlegać będzie corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni

ogłoszony przez Prezesa GUS. 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.

5. **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 opłat związanych z dostawą wody, gazu, odprowadzanie ścieków, wywozem odpadów, energią elektryczną, telefonem, obowiązkowych przeglądów technicznych budynków i innymi kosztów eksploatacyjnych oraz do zawarcia umów z dostawcami mediów, itp.,
7. **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 **Wydzierżawiającemu** 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 obowiązywania niniejszej umowy.

§ 3

Prawa, obowiązki Dzierżawcy

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. **Dzierżawca** zagospodaruje dzierżawioną nieruchomość do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy. W tym celu **Dzierżawca** uzyska niezbędną, pozytywnie zaopiniowaną przez odpowiednie instytucje oraz pisemnie zaakceptowaną przez **Wydzierżawiającego i Wielkopolskiego Wojewódzkiego 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 budynku pałacowego 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 Prawo budowlane.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest każdorazowo uzyskać zgodę **Wydzierżawiającego** na wprowadzenie ulepszeń i zmian w przedmiocie dzierżawy,
4. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową za szkody powstałe w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie dzierżawy. **Dzierżawca** zobowiązany jest w okresie trwania umowy do niezbędnego konserwowania i naprawiania budynku pałacowego i pozostałych obiektów będących przedmiotem dzierżawy oraz do przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności przepisów

sanitarnych, BHP, p.poż, ochrony mienia w taki sposób, aby poszczególne składniki budynku pałacowego i pozostałych obiektów będących przedmiotem dzierżawy nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy,

5. **Dzierżawcę** obciąża w niezbędnym zakresie obowiązek odśnieżania, odladzania i utrzymania czystości na terenie przedmiotu dzierżawy.

6. **Dzierżawca** zobowiązany jest ponadto do:

- udostępnienia Wydierżawiającemu bezwarunkowo i nieodpłatnie części przedmiotu dzierżawy w celu wykonania prac budowlanych, o których mowa w § 6 umowy polegających na przebudowie istniejącego budynku małej gastronomii w obiekt zaprojektowany jako „Kawiarnia” oraz robót podstawowych związanych z dostosowaniem budynku pałacowego — do obowiązujących wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania z dnia 12 kwietnia 2002 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.
- prowadzenia wszelkich prac na dzierżawionym terenie według zasad określonych w obowiązujących przepisach,
- ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez Dzierżawcę lub osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz,
- ochrony zadrzewień i nasadzeń na terenie przedmiotu dzierżawy zgodnie z przepisami o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia **Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**, po uzyskaniu zgody **Wydierżawiającego**,
- wykonywania obowiązkowych przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2017, poz. 1332),
- użytkowania obiektów zabytkowych Zespołu zgodnie przepisami o ochronie dóbr kultury. Wszelkie prace w dzierżawionych obiektach zabytkowych, takie jak remonty, przebudowy, konserwacje mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą **Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** oraz zgodnie z wymogami Prawa budowlanego,
- realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez **Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**,
- konserwowania, zabezpieczenia przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją przedmiot dzierżawy.
- 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,

7. **Dzierżawca** ma prawo bez zgody **Wydierżawiającego** reklamować swoją działalność gospodarczą na terenie przedmiotu dzierżawy z tym jednak, że musi uzyskać odpowiednie zezwolenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy lub jego części innej osobie do używania, ani też poddzierżawiać. W

przypadku stwierdzenia takiego faktu, Dzierżawca może zostać obciążony karą umowną w wysokości trzykrotności rocznego czynszu, a umowa dzierżawy może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

§ 4

Prawa ,obowiązki i zobowiązania Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy celem dostosowania go przez Dzierżawcę do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności.
2. **Wydierżawiający** niniejszym udziela **Dzierżawcy** pełnomocnictwa do dokonania w imieniu Wydierżawiającego, jako właściciela nieruchomości, czynności technicznych i budowlanych związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do własnych potrzeb pod warunkiem ich wykonania zgodnie z obowiązującymi przepisami i za zgodą **Wydierżawiającego** oraz **Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**.

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

§ 5

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

§ 6

1. W związku z istniejącą na dzień zawarcia niniejszej umowy koncepcją przebudowy budynku małej gastronomii wraz z zapleczem socjalnym i ogródkiem gastronomicznym na działce oznaczonej ewidencyjnie nr 408, wchodzącej w skład przedmiotu dzierżawy, stanowiącą Zał. nr 3 do umowy, **Wydierżawiający** oświadcza ,że wykona tę inwestycję własnym staraniem i na własny koszt po uzyskaniu stosownych pozwoleń a **Dzierżawca** wyraża na to zgodę .
2. Wyposażenia obiektu, o którym mowa w ust. 1, zgodnego z koncepcją przebudowy dokona własnym staraniem i na własny koszt **Dzierżawcy**.
3. Na czas realizacji inwestycji, do czasu przekazania obiektu Dzierżawcy, czynsz dzierżawny będzie umniejszony o kwotę 1000,00 (słownie: jeden tysiąc) zł .
4. Przekazanie obiektu **Dzierżawcy** nastąpi niezwłocznie po zakończeniu inwestycji za protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Przekazanie obiektu **Dzierżawcy** nie będzie miało wpływu na wysokość czynszu dzierżawnego , o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy .

§ 7

Rozwiązanie umowy, rozliczenia stron

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

- 1) nie zagospodaruje przedmiotu dzierżawy 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) naruszy obowiązki ,o których mowa w § 2 ust. 6 umowy ,
- 3) uniemożliwi wykonywanie kontroli, o której mowa w § 5 umowy,
- 4) będzie podejmował w przedmiocie dzierżawy działania mogące wywołać szkodę w środowisku w szczególności w rozumieniu ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 954), albo będzie naruszał przepisy wymienione w art.3 tej ustawy,
- 5) nie wywiąże się z obowiązku uzyskania zgody **Wydzierżawiającego** na wprowadzanie ulepszeń i zmian w przedmiocie dzierżawy ,
- 6) nie wywiąże się z obowiązku uzgodnienia prac związanych z adaptacją i zagospodarowaniem przedmiotu dzierżawy z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 7) zmieni profil prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody **Wydzierżawiającego**,
- 8) zaprzestanie prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy na okres ponad trzy miesiące.

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

- 1) będzie zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego lub opłat określonych w **§ 2 ust. 5 umowy** 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 bez zgody **Wydzierżawiającego**,
- 3) nie będzie przestrzegał wytycznych Wielkopolskiego Wojewódzkiego **Konserwatora Zabytków** oraz przepisów prawa w zakresie ochrony zabytków,
- 4) będzie dewastował przedmiot dzierżawy lub wykonywał roboty budowlane bez zgody **Wydzierżawiającego** i Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Za porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie .

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

5. 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**,

5. Po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu z jakichkolwiek przyczyn, **Dzierżawca** ma obowiązek przekazania przedmiotu dzierżawy **Wydzierżawiającemu** w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy. Przekazanie nastąpi za protokołem zdawczo-odbiorczym .

6. Jeżeli **Dzierżawca** nie wyda **Wydzierżawiającemu** przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 5 , **Wydzierżawiającemu** przysługiwać będzie prawo do pobierania od **Dzierżawcy** miesięcznej opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości ostatnio należnego czynszu dzierżawnego. Oprócz opłaty **Wydzierżawiającemu** przysługiwać będzie prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 100% ostatnio należnego czynszu dzierżawnego. Kara umowna będzie wzrastała w każdym kolejnym miesiącu o 100 %. Używanie przez dotychczasowego **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy, po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu nie będzie uważane za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionych opłat i kar.

7. Po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy lub po jej rozwiązaniu z jakichkolwiek przyczyn **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. Po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu **Dzierżawca** może według własnego wyboru zabrać poniesione nakłady nie związane trwale z przedmiotem dzierżawy lub pozostawić je nieodpłatnie **Wydzierżawiającemu**.

§ 8

Postanowienia końcowe

- 1.Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2.Załączniki wymienione w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
- 3.Nagłówki zostały zastosowane w niniejszej umowie jedynie dla wygody stron i nie będą mieć wpływu na jej interpretację.
- 4.O ile niniejsza umowa nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia pomiędzy Stronami wynikające z postanowień niniejszej umowy dokonywane będą w formie pisemnej, osobiście, przez pośtańca lub listami poleconymi za potwierdzeniem odbioru na adresy wskazane w komparycji tego aktu. Zawiadomienia przekazywane zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu będą uważane za skuteczne z chwilą ich doręczenia. Strony będą się niezwłocznie informować o wszelkich zmianach adresów. Do chwili otrzymania prawidłowego zawiadomienia o zmianie adresu przez drugą Stronę pisma wysłane na poprzednio wskazany przez nią adres będą uznane za doręczone najdalej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich wysłania.

§ 9

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**.

§ 10

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze **Wydierżawiający** i jeden **Dzierżawca**.

§ 11

Umowa zostaje zawarta z dniem jej podpisania przez Strony .

Załączniki :

1. Mapa z zaznaczeniem granic przedmiotu dzierżawy .
2. Protokół przekazania przedmiotu dzierżawy.
3. Koncepcja przebudowy budynku małej gastronomii wraz z zapleczem socjalnym i ogródkiem gastronomicznym.

