

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w Augustowie w dniu

pomiędzy:

Gminą Miasto Augustów ul. 3 Maja 60, 16-300 Augustów, reprezentowaną przez
Mirosława Karolczuka- Burmistrza Miasta Augustowa

zwaną w dalszej części umowy Wydzierżawiającym

a
.....

zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą,

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część działki gruntu, tj. 1300 m kw w ramach działki oznaczonej numerem geodezyjnym 1/55 położonej w Augustowie przy ul. Zarzecze z przeznaczeniem do zagospodarowania, w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy, jako park linowy, składający się z co najmniej pięciu tras o różnym stopniu trudności, zgodnie z ustaloną lokalizacją jak w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej umowy. Nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest oznaczona jako teren zieleni parkowej do zagospodarowania jako park uzdrowski służący do wypoczynku biernego i czynnego.
2. Dzierżawca nie jest uprawniony do zmiany lokalizacji bądź zwiększenia obszaru zajmowanego, jak też do wznoszenia jakichkolwiek obiektów trwale z gruntem związanych.
3. Umowę zawiera się na czas określony od dniaroku do.....roku (na okres 10 lat).
4. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego uwag, oświadcza, iż odpowiada on jego potrzebom.
5. Wydzierżawiający oświadcza, że nie dysponuje badaniami określającymi stan drzewostanu na nieruchomości oraz możliwości jego wykorzystania dla potrzeb określonej działalności, co Dzierżawca potwierdza, iż okoliczność ta jest mu znana i nie może być przedmiotem jakichkolwiek roszczeń.
6. Nieruchomość położona jest na obszarze Kanału Augustowskiego wpisanego do rejestru zabytków decyzja WKZ z dnia 09.02.1979 r., znak: KI. WKZ 534/5/d/79 pod nr rej. 5.
7. Nieruchomość znajduje się w strefie „A” ochrony uzdrowskiej zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich.

7. Przekazanie oraz zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2 CZYN SZ DZIERŻAWNY

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokościzł netto (słownie:) w stosunku rocznym powiększony o należny podatek VAT, tj. zł + 23%VAT = zł (słownie:)
2. Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny w sposób następujący:
 - za pierwszy rok dzierżawy przed podpisaniem umowy,
 - w następnych latach do 31.08. każdego rokuna rachunek Urzędu Miejskiego w Augustowie Nr 77124052111111000049294220. Za dzień płatności strony przyjmują dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.
3. Poza czynszem dzierżawnym, o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich ciężarów związanych z utrzymaniem i posiadaniem nieruchomości, w tym kosztów podatku od nieruchomości, zobowiązując się przy tym do złożenia stosownej deklaracji/informacji w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy (powyższe należy zgłosić w tut. Urzędzie, pokój Nr 10).
4. W przypadku zmiany podatku VAT Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty czynszu uwzględniającego jego wysokość. O nowej wysokości czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany na piśmie, bez konieczności zmiany umowy.
5. Roczna stawka czynszu będzie co roku podnoszona o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim bez konieczności zmiany postanowień umowy. W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem publikowanym w jego miejsce bez konieczności zmiany postanowień umowy. O nowej wysokości czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany na piśmie. Pismo powiadamiające o nowej wysokości czynszu stanowić będzie integralną część jednolitego tekstu umowy dzierżawy

§ 3 PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) do zagospodarowania, w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy, jako park linowy, składający się z co najmniej pięciu tras o różnym stopniu trudności,
- 2) uzyskania niezbędnych zezwoleń i zgód warunkujących prowadzenie działalności o profilu wskazanym w § 1 ust. 1 własnym staraniem i na własny koszt (w tym ewentualne wyłączenie gruntu z produkcji leśnej lub też dokonanie stosownych zgłoszeń lub pozyskanie pozwoleń);
- 3) podejmowania działań niezbędnych do prowadzenia działalności we własnym zakresie i na własny koszt;
- 4) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem;
- 5) w przypadku wykorzystania drzew do prowadzonej działalności wykonania niezbędnych badań i ekspertyz oraz zabezpieczenia istniejącego drzewostanu przed uszkodzeniem:

- 6) terminowego regulowania czynszu dzierżawnego;
- 7) wyłącznego korzystania z nieruchomości, tj. nieudostępniania przedmiotu umowy osobom trzecim na podstawie podnajmu, użyczenia itp.
- 8) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w dobrym stanie technicznym z zachowaniem estetyki, w czystości i porządku wraz z elementami małej architektury i przyległymi ścieżkami;
- 9) zawarcia we własnym imieniu i na własny koszt umów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu dzierżawy, w tym umowy ubezpieczenia użytkowników i osób trzecich od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków;
- 10) uprzątnięcia dzierżawionej powierzchni po zakończeniu okresu dzierżawy;
- 11) usuwania na własny koszt i własnym staraniem wszelkich szkód powstałych w wyniku normalnej eksploatacji nieruchomości, jak i tych powstałych w wyniku niewłaściwej eksploatacji;
- 12) przestrzegania przepisów bhp i ppoż;
- 13) zapewnienia bezpieczeństwa osobom korzystającym z przedmiotu dzierżawy;
- 14) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy wyłącznie dla prowadzenia działalności jak w § 1 ust. 1;
- 15) nienaruszania elementów uzbrojenia technicznego istniejącego na dzierżawionym gruncie oraz do zapewnienia do niego nieskrępowanego dostępu. W razie konieczności dostępu do elementów uzbrojenia technicznego zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić grunt bez prawa żądania opłat. W razie wystąpienia w granicach przedmiotu dzierżawy sieci, które będą kolidować z inwestycją, Dzierżawca dokona ich przełożenia na koszt własny, w porozumieniu z właścicielem sieci;
- 16) pielęgnacji i konserwacji zieleni w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym;
- 17) ustawienia koszy i zawarcia umowy na wywóz nieczystości.

2. Wszelkie prace na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy poza pracami związanymi z realizacją parku linowego muszą być uzgodnione z Wydzierżawiającym i wymagają jego pisemnej zgody. Nakłady poczynione na nieruchomości nie podlegają zwrotowi, jak również Dzierżawca nie jest uprawniony do żądania zwrotu ich równowartości ani odszkodowania z powyższego tytułu.

3. Wydzierżawiający ma prawo dokonywania kontroli sposobu korzystania z nieruchomości przez Dzierżawcę. W przypadku stwierdzenia naruszeń umowy, Wydzierżawiający wzywa w formie pisemnej do usunięcia naruszeń umowy w terminie 7 dni, a w przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu Wydzierżawiający ma prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

4. Zagospodarowanie nieruchomości powinno być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa właściwymi do jej zagospodarowania, m. in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1662 z późn. zm.), ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.), Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zarzecze III” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVIII/216/13 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 września 2013 r.

§ 4

1. Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza umowa dochodzi do skutku niezależnie od pozyskania (lub nie) przez Dzierżawcę stosownych zezwoleń i zgód (bez ewentualnych roszczeń wobec Wydzierżawiającego).

2. Wdzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody związane z prowadzeniem działalności, a w szczególności za:

- 1) szkody, uszkodzenia nieruchomości lub urządzeń, powstałych z winy użytkowników, osób trzecich lub innych okoliczności za których istnienie Wdzierzawiający odpowiedzialności nie ponosi;
- 2) szkody wyrządzone wobec użytkowników i osób trzecich, powstałe w wyniku niewłaściwego funkcjonowania działalności,
- 3) ofertę, jakość i ilość oferowanych usług.

§ 5

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wdzierzawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym (bez dochodzenia roszczeń ze strony Dzierżawcy z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy jak i związanych z poniesionymi nakładami lub ulepszeniami), tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:

- 1) wykorzystywania przedmiotu umowy niezgodnie z umową;
- 2) naruszenia obowiązków wskazanych w § 3 umowy (w tym niezrealizowania inwestycji w określonym terminie);
- 3) gdy Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu dzierżawnego lub należności o których mowa w § 2 niniejszej umowy o co najmniej 30 dni.

2. Wdzierzawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia (bez dochodzenia roszczeń ze strony Dzierżawcy z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy jak i związanych z poniesionymi nakładami lub ulepszeniami) ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wystąpienia innych ważnych powodów po stronie Wdzierzawiającego, uzasadniających wypowiedzenie umowy.

3. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym (bez dochodzenia roszczeń ze strony Dzierżawcy z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy jak i związanych z poniesionymi nakładami lub ulepszeniami), czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wdzierzawiający może wypowiedzieć umowę w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego opuszczenia przedmiotu dzierżawy wraz ze wszystkimi urządzeniami, nakładami i wydania przedmiotu dzierżawy w stanie technicznym odpowiadającym temu z chwili wydania bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia ze strony Wdzierzawiającego a wpłacony czynsz nie podlega zwrotowi.

5. W przypadku gdy Dzierżawca nie wykona obowiązku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, Wdzierzawiający ma prawo zlecić powyższe osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Spory powstałe na tle wykonania niniejszej umowy zostaną poddane pod właściwość Sądu według siedziby Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Dzierżawcy i trzech dla Wydzierżawiającego.

.....

Wydzierżawiający

.....

Dzierżawca