

Projekt

Umowa dzierżawy nr GN-V.6845.19.2017

zawarta dnia ... w Pszczynie

pomiędzy

Skarbem Państwa,

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

który reprezentuje Starosta Pszczyński – Paweł Sadza

z siedzibą w Pszczynie, ul. 3 Maja 10, 43-200 Pszczyna,

a

.....

.....

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

§ 1.

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 2,2970 ha, dla której księgę wieczystą nr KA1T/00014786/4 prowadzi Sąd Rejonowy w Tychach, położonej w obrębie ewidencyjnym Kobiór, gmina Kobiór, powiat pszczyński, województwo śląskie, arkusz mapy ewidencyjnej nr 11, obejmującej działki ewidencyjne nr 46/11 o powierzchni 0,0224 ha, nr 47/11 o powierzchni 0,1818 ha oraz nr 425/2 o powierzchni 2,0928 ha, zwanej dalej „nieruchomością”, zabudowanej kompleksem zameczku myśliwskiego Promnice, wpisanego jest do rejestru zabytków.

§ 2.

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość, do której części składowych należą niżej wymienione obiekty, w tym budynki o łącznej powierzchni użytkowej 1 611,41 m², określone w pkt 1 – 7:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1) zameczek myśliwski Promnice | o powierzchni użytkowej 1 134,86 m ² , |
| 2) stodoła | o powierzchni użytkowej 117,10 m ² , |
| 3) gajówka | o powierzchni użytkowej 166,05 m ² , |
| 4) stacja transformatorowa | o powierzchni użytkowej 46,20 m ² , |
| 5) winiarnia | o powierzchni użytkowej 51,20 m ² , |
| 6) przepompownia | o powierzchni użytkowej 6,00 m ² , |
| 7) budynek gospodarczy | o powierzchni użytkowej 90,00 m ² , |
| 8) pomieszczenie dla psów, | |
| 9) kominek plenerowy, | |
| 10) linia elektroenergetyczna, | |
| 11) droga dojazdowa, | |
| 12) rurociąg wody pitnej. | |

2. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać miesięcznie wydzierżawiającemu czynsz netto w kwocie ... zł (słownie: ... złotych .../100).

3. Kwota określona w ust. 2 podlega zwiększeniu o należną kwotę podatku od towarów i usług.

4. Wydzierżawiający może bez zmiany umowy waloryzować czynsz o wskaźnik odpowiadający średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim, co następować będzie poprzez pisemne zawiadomienie Wydzierżawiającego, skierowane do Dzierżawcy. W przypadku wskaźnika ujemnego czynsz nie ulega zmianie.

§ 3.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem rzeczy ruchomych będących przynależnościami nieruchomości, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do umowy.

2. Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy do używania i pobierania pożytków rzeczy ruchome, o których mowa w ust. 1, przez czas trwania dzierżawy nieruchomości.

§ 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy w celu wykonywania działalności gospodarczej w zakresie świadczenia usług turystycznych, określonej w ofercie złożonej w przetargu na dzierżawę nieruchomości, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
2. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskiwać wymagane koncesje, zezwolenia i decyzje administracyjne oraz nie zezwalać na urządzenie gier hazardowych.
3. Wydierżawiający wydaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku, przekazując go w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się dokładnie ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie będzie dochodził żadnych roszczeń z tego tytułu.
4. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, przekazując go w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać określoną każdorazowo fakturą należność, o której mowa w § 2 ust. 2 i 3, na wskazany w fakturze rachunek bankowy, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. Za datę dokonania zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu należności na rachunek bankowy.
2. Jeżeli Dzierżawca opóźni się z uiszczeniem należności, Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę odsetkami za zwłokę w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie, płatnymi na rachunek bankowy określony zgodnie z ust. 1.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać właściwym podmiotom opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości, oraz inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, a także opłaty z tytułu umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z dostawcami mediów lub dostawcami usług.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia mienia przedmiotu dzierżawy, w tym nieruchomości i rzeczy ruchomych, w szczególności od ognia i innych zdarzeń losowych. Dzierżawca zobowiązuje się ustanowić cesję z umowy ubezpieczenia na Wydierżawiającego. Dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia, z klauzulą cesji oraz potwierdzenie zapłaty składki powinny zostać przedłożone Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia zawarcia każdej umowy ubezpieczenia. Suma ubezpieczenia nie może być niższa niż wartość rynkowa ubezpieczonego mienia, przy czym suma ubezpieczenia nie może być niższa niż kwota 57 698 678,00 zł.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić na własny koszt utrzymanie nieruchomości w czystości i porządku, w tym uprzątać błoto, śnieg, lód i inne zanieczyszczenia, jak również usuwać śnieg i lód z dachów obiektów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić na własny koszt odbiór odpadów oraz postępować z nimi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8.

1. Dzierżawca ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane – należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający ze stosunku dzierżawy, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych polegających na remontach obiektów budowlanych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzania prac konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi przedstawianymi przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3. Wykonywanie przez Dzierżawcę robót budowlanych i przeprowadzanie prac konserwatorskich wymaga każdorazowego uprzedniego pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym oraz uzyskania pozwolenia właściwego organu.
4. Dzierżawca oświadcza, że roboty budowlane i prace konserwatorskie będzie wykonywał i przeprowadzał na własny koszt oraz nie będzie dochodził przeciwko Wydierżawiającemu roszczeń o zwrot poczynionych nakładów, a także nie usunie dokonanych ulepszeń, przy czym Wydierżawiający może nieodpłatnie zatrzymać te nakłady i ulepszenia w razie rozwiązania lub zakończenia umowy.

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt robót budowlanych polegających na budowie przyłącza elektroenergetycznego w terminie do dnia 15.12.2019r. które powinno charakteryzować się parametrami technicznymi nie gorszymi niż istniejące przyłącze główne.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do poniesienia kosztów przyłączenia do sieci.

§ 10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić wykonywanie na własny koszt bieżącej konserwacji mającej na celu utrzymanie nieruchomości i obiektów w odpowiednim stanie technicznym, obejmującej w szczególności roboty polegające na wymianie lub naprawie oraz malowaniu ogrodzeń, stolarki okiennej i drzwiowej, a także na malowaniu oraz naprawie uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz podłóg lub posadzek, jak również na naprawie, urządzeń technicznych i instalacji związanych z nieruchomością.
2. W razie stwierdzenia uszkodzenia, które mogłoby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, Dzierżawca zobowiązuje się zawiadomić o tym niezwłocznie Wyzierżawiającego.

§ 11.

Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić sprawne działanie istniejących instalacji oraz urządzeń technicznych związanych z nieruchomością, umożliwiających korzystanie z wody i energii elektrycznej oraz energii cieplnej i paliw, a także usuwanie ścieków, wody opadowej i nieczystości ciekłych, jak również innych instalacji oraz urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie obiektów.

§ 12.

1. Dzierżawca może na własny koszt założyć oraz używać na nieruchomości i w obiektach urządzenia techniczne służące wykonywanej działalności, a także urządzenia techniczne i instalacje łączności, telekomunikacji oraz teleinformatyki, chyba że sposób ich założenia lub używania sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości lub obiektów.
2. Zakładanie przez Dzierżawcę urządzeń technicznych i instalacji, o których mowa w ust. 1, wymaga każdorazowego uprzedniego pisemnego uzgodnienia z Wyzierżawiającym oraz ewentualnego uzyskania pozwolenia właściwego organu.

§ 13.

Dzierżawca zobowiązuje się wyposażyć nieruchomość i obiekty w sprzęt pożarniczy, ratowniczy i środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach, a także zapewnić konserwację i naprawy tego sprzętu oraz urządzeń, zgodnie z zasadami oraz wymaganiami gwarantującymi sprawne i niezawodne ich funkcjonowanie.

§ 14.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia na własny koszt ochrony nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania należytej staranności w celu zapobiegania powstawaniu szkód w mieniu nieruchomości, w tym wyrządzaniu tych szkód przez osoby trzecie.
3. W razie stwierdzenia zdarzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, albo innych sytuacji nadzwyczajnych, Dzierżawca zobowiązuje się zawiadomić o tym niezwłocznie Wyzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do dochowania starania, aby osoby przebywające na nieruchomości korzystały z przyległych obszarów leśnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w lasach państwowych.
5. Dzierżawca zobowiązuje się zezwalać osobom upoważnionym przez Wyzierżawiającego na wstęp na nieruchomość i do obiektów w celu kontroli stanu przedmiotu dzierżawy oraz oceny wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków określonych w umowie.

§ 15.

1. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt poddawać obiekty budowlane kontrolom polegającym na sprawdzaniu stanu technicznego oraz przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, ich elementów i otoczenia, a także badaniu instalacji obiektów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt wykonywać zalecenia z kontroli obiektów budowlanych.
3. Dzierżawca zobowiązuje się przedkładać Wydzierżawiającemu protokoły z kontroli obiektów budowlanych w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku.

§ 16.

1. Dzierżawca zobowiązuje się przechowywać dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą, jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektów budowlanych, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektów oraz instalacji i urządzeń z nimi związanych, a ponadto opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.
2. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić książki obiektów budowlanych, stanowiące dokumenty przeznaczone do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektów. Do książek obiektów budowlanych powinny być dołączone protokoły z kontroli obiektów, oceny i ekspertyzy dotyczące ich stanu technicznego oraz dokumentacja budowy i dokumentacja powykonawcza, jak również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektów, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektów oraz urządzeń i instalacji z nimi związanych.
3. Wydzierżawiający upoważnia Dzierżawcę do dokonywania wpisów do książek obiektów budowlanych.
4. Dzierżawca zobowiązuje się udostępniać Wydzierżawiającemu książki obiektów budowlanych oraz pozostałe dokumenty, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 17.

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykonać na własny koszt roboty budowlane zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.
2. Wydzierżawiający może wyznaczyć biegłego, którego zadaniem będzie przeprowadzanie kontroli robót budowlanych i zgodności terminów ich wykonania z harmonogramem, o którym mowa w ust. 1.
3. Dzierżawca niezwłocznie, lecz nie później niż w okresie roku od dnia rozpoczęcia dzierżawy, zobowiązuje się wykonać na własny koszt zalecenia z dotychczasowych kontroli obiektów budowlanych, a także zalecenia z kontroli przeprowadzanych przez biegłego, o którym mowa w ust. 2.

§ 18.

Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu kar umownych w razie:

- 1) naruszenia harmonogramu wykonywania robót budowlanych – w kwocie stanowiącej 5% miesięcznego czynszu netto za każdą nie zrealizowaną w całości pozycję harmonogramu, o którym mowa w § 17 umowy, za każdy dzień zwłoki;
 - 2) naruszenia obowiązków poddawania obiektów budowlanych kontrolom, a także przedkładania Wydzierżawiającemu protokołów z tych kontroli oraz dokumentów potwierdzających zawarcie umów ubezpieczenia i opłacenia składek (§ 15 umowy) – w kwocie 1 000,00 zł za każdy przypadek;
 - 3) uniemożliwienia lub utrudnienia wstępu oraz kontroli (§ 14 ust. 5 umowy) – w kwocie 1 000,00 zł za każdy przypadek.
2. Wydzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przewyższy zastrzeżone kary umowne.

§ 19.

1. Dzierżawę zawiera się na czas oznaczony 15 lat, od dnia ... do dnia
2. Wydzierżawiający i Dzierżawca mogą rozwiązać dzierżawę w każdym czasie za zgodą stron.
3. Zarówno Wydzierżawiający, jak i Dzierżawca mogą wypowiedzieć w terminie 3 miesięcy dzierżawę w wypadku powzięcia przez Wydzierżawiającego woli: zbycia własności, w tym darowizny albo zamiany,

nieruchomości lub jej części, oddania nieruchomości lub jej części w użytkowanie wieczyste albo w trwałe zarząd, ustanowienia na nieruchomości lub na jej części ograniczonego prawa rzeczowego, wniesienia nieruchomości lub jej części jako wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki bądź przekazania jako wyposażenia tworzonego przedsiębiorstwa państwowego albo jako majątku tworzonej fundacji, a także wydzierżawienia, wynajęcia bądź użyczenia nieruchomości lub jej części osobie trzeciej.

4. Jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 3 pełne miesiące, Wydzierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

5. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca narusza podstawowe obowiązki umowne, to jest gdy:

1) wykorzystuje nieruchomość niezgodnie z przeznaczeniem, jeżeli pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia odpowiedniego dodatkowego terminu przez Wydzierżawiającego nie realizuje swoich obowiązków umownych;

2) prowadzi roboty budowlane bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego lub z naruszeniem przepisów o ochronie zabytków (np. niezgodnie z zaleceniami konserwatorskimi przedstawianymi przez wojewódzkiego konserwatora zabytków);

3) nie utrzymuje nieruchomości i obiektów w odpowiednim stanie technicznym, jeżeli pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia odpowiedniego dodatkowego terminu przez Wydzierżawiającego nie realizuje swoich obowiązków umownych, określonych w załączniku nr 2 do umowy;

4) w razie powtarzającego się uniemożliwiania Wydzierżawiającemu kontroli przedmiotu dzierżawy (§ 14 ust. 5 umowy).

§ 20.

1. Zmiana, rozwiązanie lub wypowiedzenie dzierżawy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Strony zobowiązują się informować o zmianie swoich danych określony w komparycji umowy, w szczególności dotyczących oznaczeń stron i ich adresów. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencję przekazaną przesyłką poleconą na ostatni podany adres i dwukrotnie awizowaną uważa się za skutecznie i prawidłowo doręczoną.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 22.

Umowę sporządza się w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 egzemplarze dla Wydzierżawiającego i Dzierżawcy.

Wydzierżawiający

Dzierżawca