

## UMOWA DZIERŻAWY NR .....

zawarta w dniu..... pomiędzy Gminą Miejską Bartoszyce

reprezentowaną przez:.....

zwaną w umowie „Wydzierżawiającym”

a

.....

zwanym w umowie „Dzierżawcą”

## §1

Wydzierżawiający jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka Nr 8/11 w obrębie geodezyjnym Nr 4 miasta Bartoszyce, o powierzchni 5.768 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Prusa 4 w Bartoszycach, zabudowanej budynkiem użytkowym o powierzchni zabudowy 89 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą KW OL1Y/00011525/6.

## §2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę część działki Nr 8/11 o pow. 4.300 m<sup>2</sup>, obręb geodezyjny Nr 4 miasta Bartoszyce, położonej przy ul. Prusa 4 w Bartoszycach, zabudowanej budynkiem użytkowym, o pow. zabudowy 89 m<sup>2</sup>, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część umowy.
2. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę przedmiot prowadzenia usług turystycznych, rekreacyjnych i założeń zawartych w koncepcji zagospodarowania Wydierżawiającego w I etapie przetargu.
3. Zmian założeń zawartych w koncepcji zagospodarowania nieruchomości wymaga pisemnej akceptacji wydierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, że zna przedmiot dzierżawy i stwierdza, że jest on w stanie nadającym się do użytkowania.
5. Przekazanie terenu protokołem zdawczo - odbiorczym nastąpi najpóźniej do dnia zawarcia umowy dzierżawy.
6. Zawarcie niniejszej umowy dzierżawy daje Dzierżawcy prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w części oddanej w dzierżawę.

## §3

1. Dzierżawca dostosuje przedmiot dzierżawy do potrzeb prowadzonej działalności we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Dopuszcza się budowę budynku zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania istniejącego budynku i przystosowania do prowadzonej działalności.
3. Działka Nr 8/11 uzbrojona jest w przyłącze wodociągowe oraz kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie ścieków następuje do przepompowni zlokalizowanej na nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. Prusa 3A w Bartoszycach. Korzystanie z sieci kanalizacji sanitarnej możliwe będzie po uzgodnieniu przez dzierżawcę możliwości korzystania z przepompowni z właścicielem nieruchomości przy ul. Prusa 3A w Bartoszycach.
4. Warunki techniczne przyłączenia do sieci energetycznej (zwiększenie mocy) należy uzyskać od właściciela sieci.
5. Teren jest utwardzony płytami drogowymi. W przypadku demontażu płyt przez dzierżawcę należy każdorazowo uzgodnić demontaż z wydierżawiającym i przekazać płyty wydierżawiającemu. W braku innych ustaleń, demontaż i transport płyt wykona dzierżawca na własny koszt.

6. Teren będący przedmiotem dzierżawy przyległy jest do linii brzegowej rzeki Łyny poprzez ogólnodostępny ciąg pieszy będący własnością Gminy Miejskiej Bartoszyce. W przypadku chęci wykorzystania linii brzegowej, dzierżawca powinien uzyskać właściwe zgody i dokonać wymaganych zgłoszeń wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
7. Przy realizacji inwestycji dzierżawca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami prawa budowlanego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami właściwymi dla prowadzonej działalności.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem z uwzględnieniem założeń zawartych w koncepcji zagospodarowania nieruchomości, w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy.
10. Dzierżawca zapewni, bez prawa do odszkodowania, nieodpłatny dostęp do nieruchomości służbom komunalnym, ratowniczym i porządkowym.
11. W przypadku konieczności usytuowania na przedmiotowym terenie urządzeń infrastruktury technicznej, dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia terenu bez prawa do odszkodowania.
12. Jeżeli na wydzierżawionym terenie znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić każdorazowo wejście na teren właścicielowi tych urządzeń w celu ich naprawy, konserwacji, przebudowy itp. bez prawa do odszkodowania.
13. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na przedmiot dzierżawy w celu sprawdzenia czy Dzierżawca wykonuje swoje obowiązki zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy
14. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie wobec Wydierżawiającego o zwrot nakładów bez względu na sposób ich powiązania z gruntem, ich wartości, kosztów robocizny albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości nieruchomości.

#### §4

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony, na okres 10 lat, od dnia ..... do dnia.....
2. Na czas dalszy umowa może zostać przedłużona na podstawie pisemnego zgłoszenia przez Dzierżawcę, w terminie 6 miesięcy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy.

#### §5

1. Czynsz dzierżawny wynosi .....zł rocznie za cały obiekt plus podatek VAT w wys. 23% tj. ....zł, łącznie czynsz dzierżawny wynosi .....zł brutto, za cały obiekt.
2. Czynsz dzierżawny łącznie z podatkiem VAT płatny jest do 31 stycznia każdego roku, z góry za dany rok, bez osobnego wezwania na indywidualny rachunek bankowy Dzierżawcy, wskazany w zawiadomieniu załączonym do umowy dzierżawy.
3. Za rok, w którym została zawarta umowa dzierżawy, czynsz zostaje ustalony proporcjonalnie do czasu trwania umowy dzierżawny i wynosi.....zł za cały obiekt plus podatek VAT w wys. 23%, tj.....zł, łącznie czynsz dzierżawny wynosi .....zł brutto, za cały obiekt. Wpłacone wadium w wysokości 3.000,00 zł zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego.
4. Czynsz dzierżawny określony w ust. 3, łącznie z podatkiem VAT płatny jest w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy na indywidualny rachunek bankowy Dzierżawcy^ wskazany w zawiadomieniu załączonym do umowy dzierżawy.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe.
6. Nie zapłacone w terminie należności podlegają będą wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściąganiu w trybie kodeksu postępowania cywilnego.
7. Stawka czynszu dzierżawnego ustalona w przetargu będzie obowiązywać tak długo, dopóki nie będzie niższa od stawki ustalonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta Bartoszyce

dla nieruchomości przy ul. Prusa 4 w Bartoszycach. Gdy ustalona przez Burmistrza stawka będzie wyższa, czynsz zostanie ustalony wg tej stawki.

8. Zmiana stawki czynszu lub podatku VAT nastąpi w drodze zawiadomienia.
9. Jeżeli w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie stawki czynszu dzierżawnego. Dzierżawca nie złożył pisemnego oświadczenia o odmowie jej przyjęcia, przyjmuje się, że Dzierżawca zaakceptował nową stawkę czynszu dzierżawnego. Odmowa przyjęcia nowej stawki czynszu dzierżawnego oznacza wypowiedzenie umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia.
10. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca opłaca podatek od nieruchomości w Wydziale Finansowym tut. Urzędu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Stawka czynszu dzierżawnego nie obejmuje kosztów poboru energii, dostawy wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości podatku od nieruchomości oraz innych opłat związanych z prowadzeniem działalności. Powyższe koszty ponosi dzierżawca.

## §6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
  - a) korzystania z dzierżawionej nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem;
  - b) zabezpieczenia budynku istniejącego na dzierżawionym terenie;
  - c) przeprowadzania remontów bieżących i konserwacji, aby utrzymać obiekt w należytym stanie;
  - d) prowadzenia prac budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, dopełnienia wszelkich zgłoszeń oraz uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń na prowadzenie działalności;
  - e) prowadzenia książki obiektu budowlanego i przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami ustawy prawo budowlane.
2. Dzierżawca przejmuje na siebie odpowiedzialność za zapewnienie nieruchomości bezpieczeństwa pożarowego.
3. Dzierżawca we własnym zakresie uzyska warunki przyłączenia do mediów od dysponentów sieci oraz zawrze umowy na dostawę mediów i odbiór odpadów.
4. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o estetyczny wygląd przedmiotu dzierżawy oraz do utrzymywania czystości i porządku na przedmiocie dzierżawy i w jego otoczeniu.
5. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej, w tym od następstw szkód i wypadków powstałych na przedmiocie dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać właściwych przepisów ochrony środowiska.
7. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, a także dokonywać cesji praw z umowy.

## §7

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę dzierżawy z 6 - miesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego przed upływem terminu na który została zawarta bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a) jeżeli Dzierżawca nie rozpocznie działalności opisanej w § 3 ust. 8 w okresie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy,
  - b) jeżeli Dzierżawca nie przyjmie nowych stawek czynszu dzierżawnego,
  - c) gdy nieruchomość stanie się niezbędna na cele realizowane przez Wydierżawiającego na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
  - d) gdy Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wydierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wydierżawiający,
  - e) gdy Dzierżawca rozpocznie prowadzenie w przedmiocie umowy innej działalności niż określona w umowie,

- f) gdy Dzierżawca opóźnia się z płatnością czynszu przez okres 1 (jednego) okresu płatności,
  - g) gdy Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji albo faktycznie zaprzestanie działalności w przedmiocie umowy przez okres wynoszący co najmniej 6 miesięcy,
  - h) gdy Dzierżawca zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań, lub złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, lub gdy złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy,
  - i) gdy Dzierżawca utraci prawa wynikające ze stosunków prawnych, których jest stroną, a które wymagane są do wykonywania przez niego działalności zgodnie z umową; dotyczy to w szczególności licencji, patentów, zezwoleń, etc.,
  - j) gdy Dzierżawca zniszczy przedmiot umowy lub spowoduje pogorszenie jego stanu, w tym w wyniku zaniedbania napraw,
  - k) gdy Dzierżawca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy zawartych w § 2, § 3 oraz § 6.
  - l) gdy Dzierżawca prowadzi będzie działalność w sposób mający istotny niekorzystny wpływ na wizerunek, renomę i dobre imię Wydierżawiającego, w szczególności gdy działalność Dzierżawcy w przedmiocie umowy mogłaby godzić w dobre obyczaje,
  - ł) gdy zajdzie inna ważna przyczyna.
3. Ponadto rozwiązanie umowy może nastąpić w drodze wzajemnego porozumienia stron na zasadach wspólnie uzgodnionych na piśmie.
  4. W przypadku nie uzyskania niezbędnych dla inwestycji i prowadzenia działalności wymaganych prawem pozwoleń, zgód i uzgodnień, z winy nie leżącej po stronie Dzierżawcy umowa dzierżawy zostanie rozwiązana z dniem przedłożenia dokumentu potwierdzającego powyższe. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie wobec Wydierżawiającego z tego tytułu.

#### §8

1. Po zakończeniu okresu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 30 dni od zakończenia umowy, zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy, bez wezwania, w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania i oczyszczenia przedmiotu dzierżawy na własny koszt oraz usunięcia wszelkich przedmiotów połączonych bez względu na sposób powiązania z gruntem.
2. W przypadku niedopełnienia zobowiązania uporządkowania i oczyszczenia nieruchomości w terminie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający może w ciągu kolejnych 30 dni, złożyć Dzierżawcy oświadczenie o tym, że dokona rozbioru przedmiotów połączonych na koszt Dzierżawcy oraz, że wystąpi z żądaniem zwrotu związanych z tym kosztów, bez konieczności uzyskania zgody Sądu na zastępcze wykonanie.
3. Nie złożenie przez Wydierżawiającego oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 jest równoznaczne z zatrzymaniem przedmiotów połączonych z nieruchomością, bez prawa do zwrotu nakładów bez względu na sposób ich powiązania z gruntem, ich wartości, kosztów robocizny albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości nieruchomości.
4. Terminy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu dotyczą wygaśnięcia umowy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta. W razie rozwiązania umowy za porozumieniem stron, strony w porozumieniu ustalają terminy wydania nieruchomości. W przypadku wygaśnięcia umowy na skutek jej wypowiedzenia przez Wydierżawiającego jest on wyłącznie uprawniony do ustalenia terminu wydania nieruchomości.

#### §9

Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń przeciwko Wydierżawiającemu z powodu odstąpienia od umowy z przyczyn nie wykonywania lub nienależytego wykonywania przez Wydierżawiającego obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

#### §10

1. Wszystkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, strony poddadzą rozstrzygnięciu sądom powszechnym, właściwym ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

#### §11

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron umowy dzierżawy.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY