

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu r. w Urzędzie Miejskim w Krasnobrodzie pomiędzy Gminą Krasnobród reprezentowaną przez:

Kazimierza Misztala - Burmistrza Krasnobrodu
zwanego w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
.....
zwanego w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonych w Krasnobrodzie oznaczonych nr ewid. 1236/1, 1236/2, 1236/3, 1236/4, 1267/7, 1219/28, 1237, dla których Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zamościu prowadzi księgi wieczyste ZA1Z/00076087/2, ZA1Z/00104178/3, ZA1Z/00086675/4
2. Nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy nie są obciążone prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w ich rozporządzaniu.

§ 2

1. **Wydzierżawiający** oddaje w dzierżawę, a **Dzierżawca** przyjmuje na warunkach niniejszej umowy teren oznaczony jako działki nr 1236/1, 1236/2, 1236/3, 1236/4, oraz część działek nr 1267/7, 1219/28, 1237, o łącznej powierzchni 1,1500 ha wraz z obiektami i urządzeniami zespołu rekreacyjno-basenowego położony w obszarze zalewu (wyspa) w Krasnobrodzie, szczegółowo oznaczony na załączniku graficznym dołączonym do niniejszej umowy.
2. **Dzierżawca** oświadcza, że granice terenu przedmiotu dzierżawy są mu znane.
3. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym przedmiotu dzierżawy i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem przekazania.
4. Strony umowy zgodnie oświadczają, że na terenie będącym przedmiotem dzierżawy znajdują się obiekty i urządzenia zespołu rekreacyjno-basenowego, oraz budynek tzw. rybakówki.

§ 3

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do wykorzystywania dzierżawionej nieruchomości na cele związane z prowadzeniem działalności w zakresie:
 - obsługi i funkcjonowania zespołu basenowo-rekreacyjnego
 - działalności gastronomicznej z możliwością sprzedaży napojów alkoholowych o zawartości do 4,5% alkoholu oraz piwa przeznaczonych do spożycia w miejscu sprzedaży
 - wypożyczalni gokartów (max 20 szt.)
 - organizacji i prowadzenia przystani dla jednostek pływających (max 10 szt.)
 - atrakcji wodnych dla dzieci (obszar 100 m² tafli wody)
 - organizacji imprez kulturalno-rozrywkowych
2. Zakresy i formy działalności wymagają uzgodnienia z **Wydzierżawiającym**.
3. Zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy wymaga pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4

Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić funkcjonowanie basenów przez cały czas trwania umowy co najmniej w okresie trwania sezonu kąpielowego, określonego w corocznej Uchwale Rady Miejskiej w Krasnobrodzie. W przypadku zaprzestania prowadzenia powyższej działalności **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę i naliczyć karę umowną w wysokości 100.000,00 zł.

§ 5

1. **Dzierżawca** w okresie trwania umowy zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości na dzierżawionym terenie, zgodnie z wymogami w szczególności do wyposażenia dzierżawionej nieruchomości w odpowiednie pojemniki na odpady oraz zawarcie umowy na ich opróżnianie.
2. **Dzierżawca** niezależnie od uiszczania czynszu dzierżawnego zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości wg aktualnych stawek określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Krasnobrodzie.
3. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe obiektów oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
4. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zapewnienia wszelkich wymogów w zakresie bezpieczeństwa dla osób przebywających na terenie wydzierżawionym.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest do dokonywania przeglądów technicznych instalacji i urządzeń na własny koszt, oraz ponosić wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 6

1. **Dzierżawca** zobowiązany jest do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu dzierżawy oraz remontów bieżących.
2. **Wydzierżawiający** przewiduje możliwość pomniejszenia wysokości czynszu dzierżawnego o wysokość poniesionych nakładów modernizację obiektów basenowych podnoszących ich funkcjonalność.
3. Zakres prac modernizacyjnych musi zostać uzgodniony i pisemnie zatwierdzony przez **Wydzierżawiającego**, oraz uzyskać niezbędne pozwolenia wynikające z prawa budowlanego .
4. Pomniejszenie wysokości czynszu nie może być wyższe niż 50% rocznego czynszu dzierżawnego w danym roku, na podstawie przedstawionych rachunków i dokumentów związanych z modernizacją obiektów basenowych.

§ 7

Bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy w całości ani w części w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania podmiotom trzecim. Zastrzeżenie to dotyczy również korzystania z przedmiotu dzierżawy przez podmioty trzecie, z którymi **Dzierżawca** wchodzi w jakiegokolwiek związku prawne lub gospodarcze.

§ 8

Zabrania się wznoszenia na dzierżawionej nieruchomości jakichkolwiek obiektów budowlanych bez zgody **Wydzierżawiającego**. Wszelkie poczynania inżynierskie przy wznoszeniu obiektów budowlanych tymczasowych i innych związanych z pracami ziemnymi na gruncie wymagają uzyskania pisemnych uzgodnień z **Wydzierżawiającym** oraz wymaganych prawem pozwoleń lub zgłoszeń.

§ 9

W celu kontroli realizacji niniejszej umowy, **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo swobodnego wstępu na teren wydzierżawionych nieruchomości i obiektów , prawo wglądu do dokumentów, przeprowadzania oględzin oraz żądania udzielania wyjaśnień.

§ 10

1. Wysokość czynszu dzierżawnego w wysokości(**słownie:**) netto rocznie plus podatek VAT płatny będzie z góry do 15 września każdego roku na konto **Wydzierżawiającego**.
2. W przypadku zalegania z płatnością, **Dzierżawca** będzie płacił **Wydzierżawiającemu** odsetki w wysokości ustawowej.
3. Przewiduje się waloryzację czynszu dzierżawnego w okresach nie krótszych niż raz w roku o wskaźnik inflacji za poprzedzający rok ogłoszony przez Prezesa GUS. Waloryzacja stawki czynszu dokonywana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia przesyłanego na co najmniej 7 dni przed wprowadzeniem czynszu w zaktualizowanej wysokości. Po otrzymaniu zawiadomienia **Dzierżawca** zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu zawiadomienia.

§ 11

1. Obiekt dzierżawy w zakresie zdarzeń losowych pozostaje ubezpieczony w ramach polisy Gminy Krasnobród.
2. **Dzierżawca** zobowiązuje się, że na czas trwania umowy dzierżawy ubezpieczyć w zakresie odpowiedzialności cywilnej deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia określonej w umowie dzierżawy z klauzulą OC Dzierżawcy. Suma gwarancyjna odpowiedzialności cywilnej nie może być niższa niż 1.000.000 zł.
3. Kopię polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w pkt. 2 niniejszego paragrafu, **Dzierżawca** dostarczy **Wydzierżawiającemu** w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy oraz zobowiązuje się do corocznego odnawiania polis ubezpieczeniowych oraz przedkładania ich kopii **Wydzierżawiającemu**.
4. Odpowiedzialność za szkody poniesione przez osoby trzecie w przedmiocie dzierżawy lub wskutek nie wykonania przez **Dzierżawcę** obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi **Dzierżawca**.

§ 12

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach gdy **Dzierżawca**:

- a) dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego o 3 miesiące,
- b) używa nieruchomości niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 3
- c) poddzierżawia czy oddaje do korzystania w jakiegokolwiek innej formie przedmiot dzierżawy podmiotom trzecim bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**,
- d) nie uiszcza opłat i kosztów utrzymania nieruchomości .

§ 13

1. Po zakończeniu dzierżawy, **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Po zakończeniu dzierżawy, wszelkie ulepszenia i nakłady inwestycyjne **Wydzierżawiający** zatrzymuje dla siebie bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości.

§ 14

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. 10 lat, od dnia2021r. do 2031r.

§ 15

Niniejsza umowa może być zmieniona pod rygorem nieważności jedynie w formie pisemnej.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17

Wszelkie spory powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygnie Sąd właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 18

Umowa zostaje sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 dla każdej ze stron.

.....
/Wydzierżawiający/

.....
/Dzierżawca/