

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Olecku w dniu r. pomiędzy:

Gminą Olecko, Plac Wolności 3, 19-400 Olecko reprezentowaną przez Burmistrza Olecka – Karola Sobczaka, zwaną dalej „Wydzierżawiającym” a

..... z siedzibą w,
NIP zwanym dalej „Dzierżawcą”

na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z póź. zm.), uchwały Nr ORN.0007.4.2018 r. Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania oraz zgodnie z protokołem z pisemnego przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w dniu r., o następującej treści:

§ 1. Przedmiot dzierżawy

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość gruntową położoną przy ulicy Zamkowej w Olecku, stanowiącą działkę o numerze geodezyjnym 430/2, obręb ewidencyjny Olecko 2, objętą księgą wieczystą OL1C/00011180/6, zabudowaną budynkiem użytkowym o pow. użytkowej 209,15 m², budynkiem sanitariatu o pow. użytkowej 31,09 m², budowlą osłony śmietnika o pow. zabudowy 21,50 m² oraz budowlą ogrodzenia o długości 170,00 m, zwaną dalej przedmiotem dzierżawy lub nieruchomością a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę nieruchomość z przeznaczeniem na prowadzenie usług gastronomicznych oraz miejsc noclegowych z infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z wizualizacją obiektów i koncepcją zagospodarowania terenu zawartą w ofercie złożonej do przetargu, stanowiącą załącznik nr 1 do umowy.
2. Przedmiot dzierżawy oznaczony jest kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do umowy. Dzierżawca i osoby korzystające z przedmiotu dzierżawy są uprawnieni do przechodu i przejazdu działką o numerze geodezyjnym 433, stanowiącą drogę wewnętrzną.

3. Wyzierżawiający oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem nieruchomości określonej w ust. 1;
 - 2) nieruchomość obciążona jest umową jej udostępnienia celem trwałego umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej w gruncie oraz późniejszej eksploatacji, konserwacji, modernizacji oraz ewentualnej naprawy - kanalizacja deszczowa o pow. 4,72 m² (rura kanalizacji deszczowej i studzienka kanalizacyjna). Umowa obowiązuje na czas pozostawania urządzeń w gruncie i wiąże następców prawnych stron umowy.
 - 3) nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Ełku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie – uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego nr 169 z 2006, poz. 2419).
4. Dzierżawca oświadcza, że granice nieruchomości są mu znane. Ewentualne wznowienie znaków granicznych może nastąpić na koszt Dzierżawcy.
5. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan nieruchomości, w tym fakt, że istniejące na terenie nieruchomości budynki i budowle nadają się do generalnego remontu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących się ujawnić w przyszłości.
6. Wydanie nieruchomości Dzierżawcy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 2. Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania na terenie przedmiotu dzierżawy robót budowlanych w oparciu i zgodnie z wizualizacją obiektów i koncepcją zagospodarowania terenu w terminach ustalonych w harmonogramie realizacji inwestycji przedstawionym w ofercie, stanowiącym załącznik nr 3 do umowy. Przez wykonanie robót uważa

się również uzyskanie wymaganych prawem decyzji, opinii czy zezwoleń niezbędnych do wykonania robót i przystąpienia do użytkowania obiektu. W toku trwania robót budowlanych Dzierżawca będzie zobowiązany udzielać Wydierżawiającemu wyjaśnień o postępach prac, udostępniać kopie dokumentów związanych z inwestycją oraz umożliwić mu wstęp na teren nieruchomości w celu przeprowadzania kontroli. Zmiana harmonogramu realizacji inwestycji oraz wydłużenie terminu zakończenia robót budowlanych ze względu na uzasadnione, niezależne od Dzierżawcy okoliczności, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. W przypadku złożenia takiego wniosku Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego jest zobowiązany do złożenia dodatkowych wyjaśnień lub dokumentów.

2. Dzierżawca ma obowiązek uzgodnić projekt techniczny z Wydierżawiającym, a Wydierżawiający może odmówić uzgodnienia projektu i zobowiązać Dzierżawcę do wprowadzenia poprawek.
3. Dzierżawca jest zobowiązany, od momentu zakończenia robót, o których mowa w ust. 1, do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawy, prowadzić na nieruchomości działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu usług gastronomicznych oraz noclegowych z infrastrukturą towarzyszącą.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do poddzierżawiania przedmiotu dzierżawy, oddawania w najem lub korzystania przez osoby trzecie.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia właścicielom sieci i urządzeń zlokalizowanych w obrębie nieruchomości swobodnego dostępu do sieci uzbrojenia technicznego w celu ich remontu, konserwacji lub modernizacji, a w przypadku kolizji z realizowaną inwestycją przełożenia ich na własny koszt w porozumieniu z właścicielami sieci lub urządzeń.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizowanej inwestycji na warunkach właścicieli lub administratorów tych urządzeń.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do zabezpieczenia odpowiedniej dla zamierzonej inwestycji ilości miejsc parkingowych.

8. Dzierżawca jest zobowiązany do ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy i przekazywania kopii polisy Wydzierżawiającemu w ciągu 14 dni od dnia jej zawarcia.
9. Ewentualny remont gminnej drogi wewnętrznej w granicach działki oznaczonej nr geod. 433 wymagać będzie uzgodnień z zarządcą drogi; remont Dzierżawca nieruchomości wykona we własnym zakresie i na własny koszt. Koszty te nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu lub innych zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego.
10. Dzierżawca ma obowiązek złożenia w Urzędzie Miejskim w Olecku deklaracji na podatek od nieruchomości w terminie 14 dni od podpisania umowy.
11. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie ze wskazaniami w koncepcji zagospodarowania przedmiotu dzierżawy złożonej w ofercie przetargowej tj.

§ 3. Zabezpieczenie umowy

1. Celem zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązany jest złożyć Wydzierżawiającemu w dniu jej podpisania zabezpieczenie w postaci weksla in blanco bez protestu, podpisanego przez Dzierżawcę lub osobę (osoby) upoważnioną (upoważnione) do składania oświadczeń woli w imieniu Dzierżawcy. W czasie trwania umowy Wydzierżawiający uprawniony jest do wypełnienia weksla do kwoty 500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) obejmującej wszelkie ewentualne zobowiązania finansowe Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego.
2. W przypadku wykorzystania weksla przez Wydzierżawiającego celem dochodzenia roszczeń Dzierżawca będzie zobowiązany w terminie 14 dni od dnia przedstawienia poprzedniego weksla do zapłaty do złożenia nowego weksla in blanco bez protestu, podpisanego przez Dzierżawcę lub osobę (osoby) upoważnioną (upoważnione) do składania oświadczeń woli w imieniu Dzierżawcy. Niewykonanie tego obowiązku stanowić będzie rażące naruszenie postanowień umowy i może skutkować rozwiązaniem z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy. Po zakończeniu niniejszej umowy Wydzierżawiający zobowiązany jest zwrócić Dzierżawcy weksel. Zwrot weksla nastąpi

w chwili ustalenia przez Wyzierzawiającego, że nie istnieją żadne jego roszczenia finansowe wobec Dzierżawcy.

§ 4. Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 20 lat od dnia jej podpisania.
2. Dzierżawca może ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy na zasadach ogólnych pod warunkiem, że wywiązał się z postanowień umowy.
3. Pisemny wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy należy złożyć nie później niż na miesiąc przed wygaśnięciem umowy.
4. Zawarcie umowy na dalszy okres może nastąpić zgodnie z przepisami obowiązującymi w dacie wygaśnięcia umowy oraz pod warunkiem uzgodnienia treści umowy, w tym wysokości czynszu.

§ 5. Czynsz

1. Dzierżawca zobowiązany jest płać Wyzierzawiającemu czynsz w wysokości zł miesięcznie (słownie:) powiększony o podatek VAT w ustawowo obowiązującej stawce, począwszy od maja 2024 r.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu wraz z podatkiem VAT z dołu do 20-go dnia każdego miesiąca po otrzymaniu faktury VAT. Czynsz należy wносить na rachunek Urzędu Miejskiego w Olecku określony w fakturze z zaznaczeniem Dzierżawcy, numeru umowy oraz okresu, jakiego płatność dotyczy.
3. Wysokość czynszu ulegać będzie corocznie podwyższeniu, począwszy od 2025 r., z dniem 1 stycznia każdego roku w stopniu odpowiadającym wzrostowi wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS (lub innym najbardziej zbliżonym w przypadku zaniechania ogłaszania powyższego wskaźnika). Zmiana wysokości czynszu w takim przypadku nie wymaga zmiany umowy. W przypadku, gdy wskaźnik będzie ujemny stawka czynszu nie ulega zmianie.

§ 6. Inne opłaty

1. Dzierżawca poza czynszem ponosi bieżące koszty związane z korzystaniem z nieruchomości, takie jak koszty opłat za usługi komunalne, dostarczanie prądu, gazu,

wody, korzystanie z kanalizacji oraz podatki i inne ciężary związane z posiadaniem i użytkowaniem przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie.

2. Koszty wskazane w ust. 1 nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu lub innych zobowiązań Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego.

§ 7. Remonty, modernizacje, nakłady

1. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać nieruchomość oraz wzniesione na niej budynki i inne obiekty w stanie przydatnym do umówionego użytku, w tym dokonywać bieżących napraw i remontów, przez cały czas trwania umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu dzierżawy, jeżeli wady te uniemożliwiają lub utrudniają korzystanie z nieruchomości zgodnie z umową.
3. Dzierżawca ponosi koszty prac niezbędnych do przystosowania nieruchomości do celów określonych w umowie we własnym zakresie.
4. Wartość nakładów (ulepszeń) poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy lub z nim związanych nie podlega zwrotowi przez Wydierżawiającego ani w trakcie obowiązywania umowy, ani po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiocie dzierżawy nakładów i oświadcza, iż nie będzie ich dochodzić w przyszłości.

§ 8. Kary umowne

1. Za każde rażące naruszenie umowy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych).
2. Za rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
3. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia dodatkowego odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie Cywilnym w przypadku, gdy szkoda Wydierżawiającego przewyższy wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 9. Rozwiązanie umowy

1. Brak realizacji przez Dzierżawcę któregokolwiek z zobowiązań wskazanych w § 2 umowy, stanowić będzie rażące naruszenie umowy i może skutkować jej rozwiązaniem z przyczyn leżących po jego stronie.
2. Ponadto Wyzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) używa przedmiot dzierżawy sprzecznie z umową lub z przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia oraz wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu do doprowadzenia do stanu zgodnego z umową, nie przestaje używać w taki sposób,
 - 2) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat określonych w § 6 należnych Gminie lub gminnej osobie prawnej przez okres dwóch miesięcy i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczonego dodatkowego 30 dniowego terminu do zapłaty nie reguluje tych zobowiązań,
 - 3) mimo pisemnego upomnienia oraz wyznaczenia dodatkowego 30-dniowego terminu realizuje inwestycję niezgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu,
 - 4) nie wykona robót budowlanych w terminie określonym w harmonogramie,
 - 5) po zakończeniu robót, o których mowa w § 2 ust. 1 umowy, przez okres kolejnych 3 miesięcy utrzymuje przedmiot dzierżawy w stanie nieodpowiadającym koncepcji zagospodarowania nieruchomości,
 - 6) zaprzestanie prowadzenia działalności na nieruchomości na okres dłuższy niż 6 miesięcy,
 - 7) wykorzystuje przedmiot umowy w celu prowadzenie działalności uznawanej społecznie za uciążliwą jak dyskoteka, klub nocny itp.
 - 8) zostanie postawiony w stan likwidacji,
 - 9) w przypadku wszczęcia wobec Dzierżawcy postępowania upadłościowego.
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę z ważnych przyczyn z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 10. Wyłączenie odpowiedzialności

1. Dzierżawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał analizy rynku, a w szczególności ocenił możliwość osiągnięcia przychodów odpowiednich do konieczności pokrycia kosztów prowadzonej działalności, w tym kosztów związanych z obowiązkami określonymi tą umową.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne straty albo mniejsze zyski Dzierżawcy, uzyskiwane z działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy.

§11. Zakończenie umowy

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany opuścić przedmiot dzierżawy oraz wydać go Wyzierżawiającemu w stanie umożliwiającym kontynuację prowadzenia działalności związanej z usługami gastronomicznymi i noclegowymi. Dzierżawca jest uprawniony do usunięcia z nieruchomości wszelkich ruchomości. Wszelkie nakłady (ulepszenia) na przedmiot dzierżawy pozostają własnością Wyzierżawiającego.
2. Wraz z wydaniem przedmiotu dzierżawy Dzierżawca przekaze Wyzierżawiającemu kompletną dokumentację budowlano-techniczną wszystkich znajdujących się na przedmiocie dzierżawy budynków i innych obiektów. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Dzierżawcę będzie on zobowiązany do pokrycia kosztów odtworzenia ww. dokumentacji.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nie wyda przedmiotu dzierżawy, będzie zobowiązany płacić Wyzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dwukrotności ostatniego należnego w okresie obowiązywania umowy czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.
4. W przypadku poniesienia przez Wyzierżawiającego szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 ma on prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§12. Właściwości sądu i prawa

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy według miejsca siedziby Wyzierżawiającego według prawa polskiego.

2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§13. Klauzula salwatoryjna

Jeżeli niektóre z postanowień niniejszej umowy są lub staną się niekompletne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności umowy w jej pozostałej części. W takim przypadku strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne uregulowaniem skutecznym prawnie, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom ekonomicznym postanowienia niekompletnego lub nieskutecznego.

§14. Zmiany umowy

Strony postanawiają, że wszystkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§15. Dane osobowe

Klauzula informacyjna z obowiązkami stron umowy wynikającymi z obowiązującego od dnia 25 maja 2018 r. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

