

UMOWA DZIERŻAWY NR/GM/2019 -PROJEKT-

W dniu 2019r. w Mirsku pomiędzy:

Gminą Mirsk reprezentowaną przez **Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk Andrzeja Jasińskiego** działającego w imieniu i na rzecz Gminy Mirsk, przy kontrasygnacie Danuty Kalupy Skarbnika Gminy Mirsk, zwanymi w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a firmą, z siedzibą
.....posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP i REGON
....., reprezentowaną przez....., zwaną w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”,

w drodze pisemnego przetargu, który odbył się dnia 2019r. w Urzędzie Miasta i Gminy Mirsk, pl. Wolności 39, 59-630 Mirsk zostaje zawarta umowa następującej treści:

§1

Przedmiotem dzierżawy są nieruchomości:

1. oznaczona geodezyjnie jako działka gruntu nr 183 obręb Krobica o powierzchni 0,65 ha, zabudowana budynkami i infrastrukturą Geoparku. Na nieruchomości znajduje się wlot do Kopalni św. Jana. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Mirsk przyjęte Uchwałą nr XLVIII/436/2018 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 18 października 2018r. określa przeznaczenie dla wymienionej nieruchomości UT- tereny z przewagą turystyki, sportu i rekreacji. Nieruchomość położona na terenie obszaru Natura 2000 „Góry Izerskie” PLB020009 oraz w granicach udokumentowanych złóż kopalin- złoża Krobica. W ewidencji gruntów ww. nieruchomość posiada symbol użytku Bi – inne tereny zabudowane. Numer porządkowy nieruchomości: Krobica nr 90.
2. oznaczona geodezyjnie jako działka gruntu nr 54 obręb Mirsk II o powierzchni 0,0643 ha, zabudowana budynkiem wieży widokowej wpisanej do rejestru zabytków pod poz. A/1254. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Mirsk przyjęty Uchwałą nr XL/285/06 Rady Miejskiej Gminy Mirsk z dnia 24 lutego 2006r. określa przeznaczenie dla wymienionej nieruchomości UP- Tereny usług publicznych, funkcje podstawowe: administracja publiczna, oświata, działalność społeczno-kulturalna, ochrona zdrowia, opieka społeczna, funkcje dopuszczalne: sport i rekreacja, zieleń urządzona, obiekty i sieci infrastruktury technicznej. Numer porządkowy nieruchomości: ul. Wodna 4 w Mirsku.

§ 2

Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w §1 stanowi własność Gminy Mirsk. Prawo własności Gminy Mirsk ujawnione jest w Księdze Wieczystej nr JG1S/00031861/5 w stosunku do nieruchomości określonej w §1 ust.1 niniejszej umowy oraz w Księdze Wieczystej nr JG1S/00035443/7 w stosunku do nieruchomości określonej w §1 ust.2 niniejszej umowy prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Lwówku Śląskim - IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 3

1. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na prowadzenie działalności turystycznej, edukacyjnej, kulturalnej, usługowej i innej niepowodującej uciążliwości dla

okolicznych mieszkańców, przy zachowaniu historycznych charakterów znajdujących się na niej obiektów. Działalność turystyczna polega na:

- 1) udostępnianiu do zwiedzania obiektów turystycznych znajdujących w granicach nieruchomości wymienionych w §1 ust. 1 i 2 niniejszej umowy, tj. Geoparku z podziemną trasą turystyczną Kopalnia św. Jan oraz wieży widokowej;
 - 2) innych działaniach uzgodnionych z Wydierżawiającym.
2. Prowadząc działalność określoną w ust.1 Dzierżawca ma obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa osobom odwiedzającym obiekty turystyczne znajdujące się w granicach nieruchomości stanowiących przedmiot umowy, a także innym osobom przebywającym i korzystającym z obiektów, w tym w szczególności w ramach realizacji usług i umów zewnętrznych.
3. W celu realizacji obowiązku wymienionego w ust. 2 Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w mieniu lub osobom na sumę gwarancyjną co najmniej 50 000 € oraz umowę ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres **15 lat**, licząc od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

§ 5

1. Dzierżawca został wyłoniony w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, w którym zaoferował roczny czynsz dzierżawny całkowitej powierzchni terenu dzierżawy w wysokości zł netto (słownie:) plus obowiązujący podatek VAT w wysokości 23%, łącznie kwota brutto (słownie:.....).
2. Czynsz dzierżawny płatny jest w ratach kwartalnych do ostatniego dnia kwartału w kasie Urzędu Miasta i Gminy Mirsk lub na konto nr 68 1020 2124 0000 8102 0011 0221 PKO BP o/Jelenia Góra.
3. Wadium w wysokości 2 000,00zł (słownie: dwa tysiące złotych zero groszy) wpłacone przez oferenta, zostaje zaliczone na poczet ceny czynszu dzierżawnego nieruchomości.

§ 6

Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy wraz ze składnikami mienia określonymi w załączniku nr 2 do niniejszej umowy i pozostawić go w jego użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków przez okres trwania umowy.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz, w wysokości i na zasadach określonych w §5 niniejszej umowy i używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jej przeznaczeniem i z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. Jeżeli Dzierżawca dopuści się miesięcznej zwłoki z zapłatą czynszu, Wydierżawiający może niniejszą umowę dzierżawy rozwiązać bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy.

§ 8

1. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są ograniczenia i obowiązki w zakresie używania przedmiotu dzierżawy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów o ochronie gruntów, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prawa geologicznego i

górniczego, prawa budowlanego, przepisów o ochronie przyrody oraz przepisów o ochronie i kształtowaniu środowiska i będzie używał przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.

2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie, o którym mowa w ust. 1, podczas trwania niniejszej umowy.
3. Naruszanie zasad norm określonych w ust.1 skutkować będzie obowiązkiem przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy do stanu zgodnego z wymogami na koszt Dzierżawcy.

§ 9

1. Dzierżawca ma obowiązek udostępniania do zwiedzania Geoparku zlokalizowanego na nieruchomości określonej w §1 ust.1 niniejszej umowy corocznie co najmniej od 01 maja do 31 października codziennie.
2. Udostępnianie określone w ust.1 powinno rozpoczynać się opowieścią dotyczącą historii górnictwa kruszców na terenie Gór i Pogórza Izerskiego, a następnie zwiedzaniem odcinka podziemnego w towarzystwie przewodnika w 10-osobowych grupach.
3. Dzierżawca ma obowiązek udostępniania do zwiedzania wieży widokowej zlokalizowanej na nieruchomości określonej w §1 ust.2 niniejszej umowy corocznie co najmniej od 01 maja do 31 października codziennie.
4. Udostępnianie wieży widokowej powinno się rozpoczynać wypowiedzią przewodnika o historii i aspektach technicznych funkcjonowania wieży na terenie Mirska, a następnie samodzielnym wejściu osoby korzystającej z udostępnienia na wewnętrzny taras widokowy.
5. Dzierżawca ma obowiązek promowania naziemnej ścieżki „Geopark- Śladami dawnego górnictwa kruszców” prowadzącej od Kopalni św. Jana w Krobicy do Kopalni św. Anna-Maria w Przecznicy.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do wyposażenia obiektów wymienionych w §1 ust. 1 i 2 niniejszej umowy, tj. Geoparku z podziemną trasą turystyczną Kopalnia św. Jan oraz wieży widokowej w toalety o standardzie co najmniej kabin toaletowych typu TOI-TOI.

§ 10

Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres trwania dzierżawy, w tym ponoszenia wszelkich opłat, podatków, świadczeń publicznych związanych z przedmiotem dzierżawy oraz wynikających z przepisów prawa.

§ 11

1. Dzierżawca jest zobowiązany do należytej dbałości o przedmiot dzierżawy, w tym także do dbałości o porządek i estetyczny wygląd nieruchomości.
2. Dzierżawca ma obowiązek informowania Wyzierżawiającego o wszystkich zdarzeniach mających negatywny wpływ na stan przedmiotu dzierżawy określonego w §1 ust. 1 i 2 niniejszej umowy, w tym w szczególności wyrobisk Kopalni św. Jana.

§12

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia nadzoru górniczego nad wyrobiskami Kopalni św. Jana.
2. Nadzór górniczy będzie prowadzony przez podmiot posiadający niezbędne kwalifikacje do wykonywania takich czynności i będzie polegał na przeprowadzaniu minimum trzech kontrolnych przeglądów górniczych w Kopalni św. Jana w ciągu roku kalendarzowego, przeglądów interwencyjnych w przypadku wystąpienia zdarzeń wymienionych w §11 ust.2 niniejszej umowy, kontroli stanu wyrobisk i obudowy górniczej, kontroli wypływu

wody z wyrobisk oraz badaniach i kontroli niezbędnych parametrów i wskaźników stanu wyrobisk.

3. Z czynności wymienionych w ust.2 osoba wykonująca czynności nadzoru górniczego sporządzi każdorazowo raport i przekaze go Wydzierżawiającemu oraz Dzierżawcy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do wdrożenia i zastosowania wytycznych i uwag z raportu określonego w ust. 3 w terminie wskazanym w raporcie.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do bezpłatnego udostępnienia wyrobisk Kopalni św. Jana każdorazowo w celu realizacji nadzoru górniczego określonego w ust. 2.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do codziennej kontroli stanu wyrobiska i obudowy górniczej wraz z dokonywaniem wpisu w raporcie z kontroli stanu obudowy, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do comiesięcznego protokołowania odczytu wskazań konwergometrów pionowych, termometrów oraz sygnalizatorów rozwarstwień stropu w raporcie z kontroli urządzeń, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do cotygodniowej kontroli kierunku przepływu powietrza przy oznakowanych stacjach pomiarowych wraz z protokołowaniem odczytu w raporcie przewietrzania wyrobisk, którego wzór stanowi załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do cotygodniowej kontroli metodą objętościową wypływu wody z nieczynnych wyrobisk oraz z rury zabudowanej w szybie św. Jan wraz z protokołowaniem odczytu w raporcie z kontroli tam izolacyjnych i wypływu wody, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
10. Dzierżawca jest zobowiązany do comiesięcznej kontroli metodą objętościową wypływu wody z kolektora odwadniającego do Krobickiego Potoku wraz z protokołowaniem odczytu w raporcie z kontroli tam izolacyjnych i wypływu wody, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
11. Dzierżawca jest zobowiązany do przekazania Wydzierżawiającemu dokumentacji, o której mowa w ust. 6-10 każdorazowo po zakończeniu miesiąca, w którym dokonał kontroli lub odczytu, w terminie do 7 dni oraz na każde wezwanie Wydzierżawiającego lub osoby wykonującej czynności nadzoru górniczego, o której mowa w ust. 2.
12. Dzierżawca jest zobowiązany do bezpłatnego udostępnienia wyrobisk Kopalni św. Jana każdorazowo w celu wykonywania badań, pomiarów oraz szkoleń służb ratowniczych.
13. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie, o którym mowa w ust. 4, 6-10, podczas trwania niniejszej umowy.

§ 13

1. Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzania bieżących napraw, konserwacji i remontów budynków oraz obiektów znajdujących się granicach nieruchomości stanowiących przedmiot umowy, związanych z normalną eksploatacją i udostępnianiem nieruchomości.
2. Jeżeli koszt bieżących napraw i remontów będzie przekraczał 15 000,00 złotych (słownie: piętnaście tysięcy złotych zero groszy) w roku kalendarzowym w jednym obiekcie, Dzierżawca ma obowiązek powiadomienia Wydzierżawiającego o tym fakcie.
3. W przypadku wskazanym w ust.2 Wydzierżawiający na podstawie rozpoznania sprawy podejmie decyzję o ewentualnej partycypacji finansowej w wykonaniu niezbędnych prac.

§ 14

1. Dzierżawca jest zobowiązany do zagwarantowania Wydzierżawiającemu 300 bezpłatnych wejść do Kopalni św. Jana oraz 300 bezpłatnych wejść do wieży widokowej w trakcie roku kalendarzowego.

2. Wyzdierżawiający powiadomi Dzierżawcę o terminie i liczbie osób korzystających z bezpłatnych wejść co najmniej jeden dzień wcześniej.

§ 15

1. Wyzdierżawiający przekaze Dzierżawcy w użyczenie urządzenia monitoringu wizyjnego oraz systemu alarmowego, znajdujące się na terenie nieruchomości wymienionej w §1 ust.1, których jest właścicielem. Wykaz tych urządzeń stanowi załącznik nr 7 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do przyjęcia pod swój dozór urządzeń monitoringu wizyjnego oraz systemu alarmowego, znajdujących się na terenie nieruchomości wymienionej w §1 ust.1, których właścicielem jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku. Wykaz tych urządzeń stanowi załącznik nr 8 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia konserwacji urządzeń wymienionych w ust. 1 i 2 w sposób, który zapewni ich nieprzerwaną pracę poprzez zawarcie umowy na realizację takich usług z wykonawcą zewnętrznym.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do powiadamiania Wyzdierżawiającego lub Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku o wszelkich awariach i usterkach mających wpływ na funkcjonowanie systemu alarmowego i monitoringu wizyjnego.
5. Dzierżawca jest zobowiązany każdorazowo do zapewnienia bezpłatnego dostępu Wyzdierżawiającemu lub Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku do urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia całodobowego monitoringu systemu alarmowego znajdującego się na nieruchomości wymienionej w §1 ust.1 poprzez zawarcie umowy na realizację takiej usługi z wykonawcą zewnętrznym.
7. Wyzdierżawiający przekaze Dzierżawcy w użyczenie pojemnik na odpady komunalne o pojemności 1100 l.
8. Wyzdierżawiający przekaze Dzierżawcy w użyczenie kabinę toaletową typu TOI-TOI.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do dbałości o mienie wskazane w ust. 7 i 8 przez cały okres użyczenia i ma obowiązek powiadamiania Wyzdierżawiającego o uszkodzeniu, bądź zniszczeniu przekazanego mienia.

§ 16

1. Dzierżawca jest zobowiązany, w terminie 14 dni od podpisania umowy dzierżawy do złożenia w Referacie Finansowym Urzędu Miasta i Gminy Mirsk deklaracji na podatek od nieruchomości lub informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych na obowiązujących formularzach oraz deklaracji wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w stosunku do każdej z nieruchomości.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości według obowiązującej stawki, określonej przez Radę Miejską Gminy Mirsk na dany rok podatkowy.

§ 17

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do użytkowania, ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać nim w inny sposób. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłyby wydzierżawione nieruchomości.

§ 18

1. Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne, powiększając wartość przedmiotu dzierżawy, po uzyskaniu zgody Wyzdierżawiającego oraz w odniesieniu do nieruchomości

Załącznik nr 1 do Ogłoszenia Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk z dnia 12.06.2019r. w sprawie przetargu na dzierżawę nieruchomości nr 183 obręb Krobica oraz nieruchomości nr 54 obręb Mirsk-2;

wskazanej §1 ust.2 dodatkowo po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. W przypadku rozwiązania bądź zakończenia umowy, wszystkie elementy dodane, tj. ruchome wyposażenie, które zostało sfinansowane ze środków Dzierżawcy, pozostanie jego własnością. Dzierżawca dokona ich demontażu i usunięcia z nieruchomości stanowiących przedmiot umowy najpóźniej w dniu zakończenia umowy.

§ 19

Dzierżawcy nie przysługuje prawo pobierania surowców naturalnych z nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy.

§ 20

Przy nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 znajduje się przystanek autobusowy obsługiwany przez Zakład Komunikacji Miejskiej w Świeradowie-Zdroju. Dzierżawca jest zobowiązany do umożliwienia korzystania z części zjazdu z drogi powiatowej nr 2504D na nieruchomość w celu wykonywania usług komunikacji miejskiej.

§ 21

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dokonywane będą za zgodą obu stron, w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 22

Umowa może być rozwiązana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej w przypadku:

- a) wykorzystania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy na inny cel niż określony w niniejszej umowie,
- b) ogłoszenia upadłości, likwidacji lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.

§ 23

1. Po zakończeniu dzierżawy, w tym także w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w §21 przed upływem terminu zakończenia dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym.
2. Potwierdzenie zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym następuje poprzez sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy.
3. W przypadku niewypełnienia powyższego obowiązku Wydzierżawiający będzie uprawniony do uporządkowania nieruchomości na koszt Dzierżawcy.
4. W przypadku niedokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 1 czyli w przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości kwoty czynszu brutto miesięcznie naliczanego zgodnie z dotychczasową umową za okres od dnia zakończenia umowy do dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§24

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

Załącznik nr 1 do Ogłoszenia Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk z dnia 12.06.2019r. w sprawie przetargu na dzierżawę nieruchomości nr 183 obręb Krobica oraz nieruchomości nr 54 obręb Mirsk-2;

2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy następuje w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 25

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. W przypadku powstania sporu na tle stosowania niniejszej umowy, Strony w przypadku braku porozumienia, oddają jego rozstrzygnięcie właściwemu dla Wyzierżawiającego Sądowi Powszechnemu we Lwówku Śląskim.

§ 26

1. Strony wskazują osoby upoważnione do kontaktu i adresy do korespondencji związanej z niniejszą umową:
 - a) Wyzierżawiający: Pani Joanna Trudzińska – insp. ds. turystyki i informacji turystycznej, pl. Wolności 39, 59-630 Mirsk, tel. 75 62 22 168, e-mail: it@mirsk.pl;
 - b) Dzierżawca -
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie danych wymienionych w pkt 1.
3. Ze strony Wyzierżawiającego osobą uprawnioną do wykonywania kontroli w zakresie realizacji postanowień niniejszej umowy jest Pani Joanna Trudzińska – insp. ds. turystyki i informacji turystycznej.

§ 27

Umowa została sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

.....
Wyzierżawiający

.....
Dzierżawca

Załączniki:

1. Protokół przekazania nieruchomości gruntowej;
2. Składniki mienia wdzierżawianych nieruchomości;
3. Wzór raportu z kontroli stanu obudowy górniczej;
4. Wzór raportu z kontroli urządzeń pomiarowych;
5. Wzór raportu z przewietrzania wyrobisk;
6. Wzór raportu z kontroli tam izolacyjnych i wypływu wody;
7. Wykaz urządzeń systemu alarmowego i monitoringu, których właścicielem jest Gmina Mirsk;
8. Wykaz urządzeń systemu alarmowego i monitoringu, których właścicielem jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku;