
UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu w Mirsku pomiędzy:

Gminą Mirsk, pl. Wolności 39, 59-630 Mirsk, NIP: 6161008487, REGON 230821693 zwaną w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Mirsk Andrzeja Jasińskiego, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Mirsk Danuty Kalupy,

a

.....
.....
.....
.....

wyłonionego w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, który odbył się dnia 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 w zakresie wynikającym z oferty przedłożonej w postępowaniu przetargowym. Działalność turystyczna polega w szczególności 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 w formie pisemnej 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 i kontynuowania umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w mieniu lub osobom na sumę gwarancyjną co najmniej 50 000 € oraz umowy ubezpieczenia od następstw nieszczęśliwych wypadków – przez okres trwania umowy dzierżawy. Niezależnie Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia i kontynuowania umowy ubezpieczenia mienia określonego w §1 ust. 1 i 2 oraz w załącznikach nr 2, 9 i 10 niniejszej umowy na kwotę co najmniej 4 550 027,02 zł – przez cały okres trwania umowy dzierżawy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 do 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy wraz z przedłożeniem ich kopii Wydierżawiającemu.
5. Kopie kontynuacji umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 3 należy przedłożyć Wydierżawiającemu na 7 dni przed terminem upływu ważności obowiązującej polisy ubezpieczeniowej.

§ 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 miesięczny czynsz dzierżawny całkowitej powierzchni terenu dzierżawy w wysokości zł netto (słownie: złotych

..... groszy) plus obowiązujący podatek VAT w wysokości 23%, łącznie kwota brutto **zł/miesiąc** (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 5 000,00zł (słownie: pięć tysięcy złotych zero groszy) wpłacone przez oferenta, zostaje zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego nieruchomości.

§ 6

Wydzierżawiający 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.
4. Wydierżawiający ma prawo do zmiany stawek czynszu dzierżawnego w przypadku zmiany zarządzenia w sprawie ustalenia stawki czynszu za dzierżawę gruntu stanowiącego mienie Gminy Mirsk przeznaczonego do dzierżawy.
5. Niezależnie od postanowień ust. 4, Wydierżawiający ma prawo do dokonywania waloryzacji stawek czynszu dzierżawnego raz w roku o wskaźnik inflacji, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
6. Zwaloryzowany czynsz obowiązuje od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika.
7. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 5 lub zmiany zarządzenia, o którym mowa w ust. 4 nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia stosownego aneksu. Wydierżawiający zobowiązany jest jedynie do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej lub zmienionej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania. Pismo powiadamiające o nowej wysokości czynszu stanowić będzie integralną część niniejszej umowy dzierżawy.
8. Powiadomienie, o którym mowa w ust. 7 nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług. Należny podatek VAT Dzierżawca jest zobowiązany uiszczać w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami.

§ 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

dotyczących ochrony gruntów, lasów, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także 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 i norm określonych w ust.1 skutkować będzie obowiązkiem przywrócenia stanu przedmiotu dzierżawy do stanu zgodnego z wymogami na koszt Dzierżawcy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzania corocznych przeglądów budowlanych nieruchomości znajdujących się na dzierżawionych gruntach najpóźniej do 31 października każdego roku stosownie do obowiązujących przepisów prawa budowlanego na własny koszt i we własnym zakresie oraz do przedłożenia dokumentacji z tych przeglądów Wyzierżawiającemu w terminie do 7 dni od upływu terminu wykonania przeglądów, przy czym dokumentacja z przeglądów nie może być starsza niż 30 dni licząc od wyznaczonego terminu do wykonania przeglądu.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzania corocznych pomiarów ochronnych instalacji elektrycznych w obiektach znajdujących się na dzierżawionych nieruchomościach najpóźniej do 31 października każdego roku na własny koszt i we własnym zakresie oraz do przedłożenia dokumentacji z tych pomiarów Wyzierżawiającemu w terminie do 7 dni od upływu terminu wykonania pomiarów, przy czym dokumentacja z pomiarów nie może być starsza niż 30 dni licząc od wyznaczonego terminu do wykonania pomiarów.
6. Jeśli Dzierżawca uchybi obowiązkowi określonym w przepisach wymienionych w ust. 1, a także obowiązkowi określonym w ust. 3-5, Wyzierżawiający wezwie Dzierżawcę do wykonania zobowiązania w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania, a w przypadku bezskutecznego upływu dodatkowego terminu Wyzierżawiający rozwiąże niniejszą umowę na podstawie §23 ust. 3 pkt 2.

§ 9

1. Dzierżawca ma obowiązek udostępniania do zwiedzania Geoparku zlokalizowanego na nieruchomości określonej w §1 ust.1 niniejszej umowy 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 maksymalnie 10-osobowych grupach.
3. Dzierżawca ma obowiązek udostępniania do zwiedzania wieży widokowej zlokalizowanej na nieruchomości określonej w §1 ust.2 niniejszej umowy 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 Przeczniczy.

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.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do oznakowania własnych materiałów promocyjnych informacją o właścicielu obiektu, stosować udostępnione logo gminy według materiałów przekazanych przez Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca oświadcza, że znane jest mu ograniczenie konstrukcyjne wieży widokowej, pozwalające na wprowadzenie jednorazowo maksymalnie 30 osób do wnętrza obiektu.

§ 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. Przez dbałość o porządek i estetyczny wygląd nieruchomości należy rozumieć obowiązek koszenia terenów zielonych, plewienia ścieżek bazaltowych, usuwania roślinności z gabionów nad wejściem do kopalni św. Jana, usuwania liści, odśnieżania obiektów, konserwacji - malowania i naprawy elementów drewnianych, wykonywania napraw bieżących oraz innych czynności poprawiających stan nieruchomości.
3. Dzierżawca ma obowiązek informowania Wydierżawiającego 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.
4. W przypadku wystąpienia zdarzeń, o których mowa w ust. 3, tj. wszelkich uszkodzeń, pęknięć, okruszeń, odspojień, obrywów, czy innego rodzaju zdarzeń wpływających na strukturę w wyrobiskach Kopalni św. Jana, Dzierżawca zobowiązany jest do podjęcia działań zgodnie z procedurą postępowania określoną w załączniku nr 12 do niniejszej umowy.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie, o którym mowa w ust. 1-3, podczas trwania niniejszej umowy. W przypadku niewypełnienia przez Dzierżawcę obowiązków określonych w ust. 1 i 2, Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do należytego wykonywania umowy wyznaczając mu w tym celu 7-dniowy termin, a po bezskutecznym upływie tego terminu, zrealizuje prace na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§12

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia nadzoru specjalistycznego nad wyrobiskami Kopalni św. Jana.
2. Nadzór specjalistyczny będzie prowadzony przez podmiot posiadający niezbędne kwalifikacje do wykonywania takich czynności i będzie polegał na przeprowadzaniu minimum trzech kontrolnych przeglądów specjalistycznych w Kopalni św. Jana w ciągu roku kalendarzowego, przeglądów interwencyjnych w przypadku wystąpienia zdarzeń wymienionych w §11 ust.3 niniejszej umowy, kontroli stanu wyrobisk i obudowy górniczej,

- kontroli wypływu wody z wyrobisk, kontroli tam izolacyjnych oraz pomiarach i kontrolach niezbędnych parametrów i wskaźników stanu wyrobisk i atmosfery.
3. Wyzierżawiający może zlecić wykonanie czynności z zakresu kontroli i nadzoru specjalistycznego w zakresie innym niż wymieniony w ust. 2.
 4. Z czynności wymienionych w ust. 2 i 3 osoba wykonująca czynności nadzoru specjalistycznego sporządzi każdorazowo raport i przekaze go Wyzierżawiającemu oraz Dzierżawcy.
 5. Dzierżawca jest zobowiązany do wdrożenia i zastosowania wytycznych i uwag z raportu określonego w ust. 4 w terminie wskazanym w raporcie, a w przypadku braku takiego terminu do 30 dni od daty otrzymania raportu. Do realizacji tego obowiązku postanowienia §11 ust. 5 stosuje się wprost.
 6. Dzierżawca jest zobowiązany do bezpłatnego udostępnienia wyrobisk Kopalni św. Jana każdorazowo w celu realizacji nadzoru specjalistycznego określonego w ust. 2 i 3.
 7. Dzierżawca jest zobowiązany do comiesięcznej kontroli stanu wyrobiska i obudowy górniczej do 7 dnia danego miesiąca wraz z dokonywaniem wpisu w raporcie z kontroli stanu wyrobiska i obudowy, którego wzór stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
 8. Dzierżawca jest zobowiązany do comiesięcznego protokołowania odczytu wskazań konwergometrów pionowych i poziomych, termometrów oraz sygnalizatorów rozwarstwień stropu do 7 dnia danego miesiąca wraz z dokonywaniem wpisu w raporcie z odczytu wskazań urządzeń pomiarowych, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
 9. 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.
 10. Dzierżawca jest zobowiązany do cotygodniowej kontroli metodą objętościową wypływu wody z nieczynnych wyrobisk, wypływu wody z rury zabudowanej w szybie św. Jan oraz wypływu wody z kolektora odwadniającego do Krobickiego Potoku wraz z protokołowaniem odczytów w raporcie z kontroli tam izolacyjnych i wypływu wody, którego wzór stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
 11. Dzierżawca jest zobowiązany do cotygodniowej kontroli stanu i szczelności tam izolacyjnych w wyrobiskach trasy turystycznej z dokonywaniem wpisu w książce kontroli tam izolacyjnych, której wzór stanowi załącznik nr 12 do niniejszej umowy
 12. Dzierżawca jest zobowiązany do codziennej kontroli stanu wyrobisk trasy turystycznej w celu jej dopuszczenia do codziennego udostępniania z dokonywaniem wpisu w raporcie z kontroli stanu wyrobisk trasy turystycznej, którego wzór stanowi załącznik nr 11 do niniejszej umowy.
 13. Czynność, o której mowa w ust. 12 powinna zostać wykonana przed otwarciem obiektu i codziennym udostępnieniem wyrobisk.
 14. Dzierżawca jest zobowiązany do przekazania Wyzierżawiającemu dokumentacji, o której mowa w ustępach 7-12 każdorazowo po zakończeniu miesiąca, w którym dokonał kontroli lub odczytu, w terminie do 7 dni oraz na każde wezwanie Wyzierżawiającego lub osoby wykonującej czynności nadzoru specjalistycznego, o której mowa w ust. 2, przy czym niedotrzymanie wskazanego terminu stanowi podstawę do rozwiązania umowy w trybie §23 ust. 3 pkt 5.

15. Dzierżawca jest zobowiązany do bezpłatnego udostępnienia wyrobisk Kopalni św. Jana każdorazowo w celu wykonywania badań, dodatkowych zabezpieczeń, pomiarów oraz szkoleń służb ratowniczych.
16. Dzierżawca jest zobowiązany do przekazywania comiesięcznie Wydierżawiającemu aktualnych odczytów stanu liczników energii elektrycznej znajdujących się w budynku kasowo-administracyjnym w Geoparku oraz na ostatniej kondygnacji wieży widokowej każdorazowo w terminie do 7 dni po zakończeniu każdego miesiąca oraz na każde wezwanie Wydierżawiającego.
17. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo naliczania kary umownej za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu informacji, o których mowa w ust. 16, poczynwszy od 8 dnia po zakończeniu każdego miesiąca w wysokości 100,00 zł brutto dziennie, lecz nie więcej niż przez 30 kolejnych dni. Po upływie 30 dni opóźnienia Wydierżawiający rozwiąże umowę na podstawie §23 ust. 3 pkt 6.
18. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w zakresie, o którym mowa w ustępach 7-13 oraz 16 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. Do napraw bieżących w obiektach należą wszystkie prace niewymagające pozwoleń na budowę lub zgłoszenia robót niewymagających pozwoleń na budowę.
3. Jeżeli w okresie dzierżawy wystąpi konieczność wykonania innych robót, niż określone w ust. 2, Dzierżawca jest zobowiązany do ich pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym.
4. W przypadku wyrobisk Kopalni św. Jana w Krobicy wszelkie planowane tam prace, w tym w szczególności ingerencje w obudowę, strukturę wyrobiska, w skałę, kotwy czy istniejące zabezpieczenia, wymagają uzgodnienia z Wydierżawiającym oraz osobą pełniącą funkcję nadzoru specjalistycznego.
5. W przypadku wieży widokowej w Mirsku wszelkie planowane tam prace wymagają uzgodnienia z Wydierżawiającym oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 14

1. Dzierżawca jest zobowiązany do zagwarantowania Wydierżawiającemu 300 bezpłatnych wejść do Kopalni św. Jana oraz 300 bezpłatnych wejść do wieży widokowej w trakcie roku kalendarzowego.
2. Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę o terminie i liczbie osób korzystających z bezpłatnych wejść co najmniej jeden dzień wcześniej i uzgodni ich szczegóły biorąc pod uwagę dostępność obiektu.

§ 15

1. Wydierżawiający 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 9 do niniejszej umowy.



2. Dzierżawca jest zobowiązany do przyjęcia pod swój dozór urządzeń monitoringu wizyjnego, 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 10 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 i kontynuację umowy na realizację takich usług z wykonawcą zewnętrznym i przedłożenie jej Wydierżawiającemu do 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do powiadamiania Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającemu 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 i kontynuację umowy na realizację takiej usługi z wykonawcą zewnętrznym i przedłożenie jej Wydierżawiającemu do 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
7. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy w użyczenie pojemnik na odpady komunalne o pojemności 1100 l.
8. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy w użyczenie kabinę toaletową typu TOI-TOI.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do dbałości o mienie wskazane w ust. 1, 2, 7, 8 przez cały okres użyczenia i ma obowiązek powiadamiania Wydierżawiającego o uszkodzeniu, bądź zniszczeniu przekazanego mienia. To samo dotyczy mienia przekazanego Dzierżawcy w użyczenie na podstawie odrębnej umowy, w tym urządzeń i infrastruktury znajdujących się na działce nr 363/58 obręb Krobica, stanowiących element trasy turystycznej Geoparku.
10. Dzierżawca jest zobowiązany do dbałości i utrzymania czystości na działce nr 363/58 obręb Krobica, stanowiącej element trasy turystycznej Geoparku. Do realizacji tego obowiązku postanowienia §11 oraz §13 ust.1-3 stosuje się wprost.

§ 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.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania opłat za energię elektryczną i dystrybucję energii w obiektach na podstawie refaktury.
4. Wysokość zobowiązania, o którym mowa w ust. 3 każdorazowo zostanie obliczona w oparciu o realne zużycie energii wg wskazań liczników, o których mowa w §12 ust. 16.



§ 17

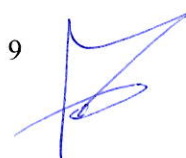
1. Dzierżawca jest zobowiązany do realizacji oferty przetargowej, którą złożył w dniu, a która stanowi załącznik nr niniejszej umowy, w tym w szczególności:
 - 1) do realizacji założeń związanych z atrakcyjnością oferty dla Gminy Mirsk według przedłożonego harmonogramu;
 - 2) do realizacji zaproponowanych działań promocyjnych;
 - 3) do udostępniania obiektów znajdujących się na nieruchomościach stanowiących przedmiot umowy całorocznie.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do dysponowania i wykorzystywania przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z dokumentami, o których mowa w ust. 1.

§ 18

Dzierżawca może oddać przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do użytkowania lub poddzierżawiania jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzdierżawiającego. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłyby wydzierżawione nieruchomości.

§ 19

1. Dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne powiększając wartość przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu zgody Wyzdierżawiającego oraz w odniesieniu do nieruchomości wskazanej §1 ust. 2 dodatkowo po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W przypadku Geoparku w Krobicy na nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 można lokalizować zabudowę, infrastrukturę, wyposażenie oraz inne elementy architektury jedynie na obszarach oznaczonych na planie nieruchomości, który stanowi załącznik nr 13 do niniejszej umowy, a także po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, w szczególności co do możliwości lokalizacji na terenie Geoparku pojazdów typu „food-truck”.
3. Zasady realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1 i 2, a także zasady ich rozliczenia po zakończeniu umowy zostaną uregulowane odrębną umową.
4. 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.
5. Dzierżawca nie może ingerować w strukturę obiektów znajdujących się na nieruchomościach wskazanych w §1 niniejszej umowy poprzez jej niszczenie lub powodowanie trwałych, nieodwracalnych uszczerbków lub ubytków, w szczególności zabrania się odspajania i naruszania ociosów i calizn w wyrobiskach Kopalni św. Jana niezwiązanego z codzienną kontrolą stanu wyrobiska, o której mowa w §12 ust. 12 niniejszej umowy.
6. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli stanu obiektów podczas trwania niniejszej umowy.



§ 20

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

§ 21

Dzierżawca może wykorzystywać przestrzeń w obrębie dzierżawionych nieruchomości do celów promocyjno-reklamowych wyłącznie o charakterze turystycznym i po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, w szczególności co do treści zamieszczanych reklam, a także wymiarów banerów reklamowych i ich umieszczenia.

§ 22

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

§ 23

1. Umowa może być rozwiązana na mocy porozumienia stron w każdym czasie.
2. Umowa może być rozwiązana przez Wydierżawiającego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej w przypadku:
 - 1) wykorzystania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, bądź na inny cel niż określony w niniejszej umowie;
 - 2) niewykonywania postanowień umowy zawartych w §17, w tym w szczególności braku realizacji oferty przetargowej stanowiącej załącznik nr ...
 - 3) ogłoszenia likwidacji lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę;
 - 4) naruszenia obowiązków określonych w §11 ust. 1-4 lub §15 umowy.
3. Umowa może być rozwiązana przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym bez zachowania 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) w sytuacji opisanej w §7 ust 3;
 - 2) dopuści się rażącego naruszenia zasad bezpieczeństwa osób pracujących, przebywających i/lub korzystających z nieruchomości (stanowiących przedmiot dzierżawy), w tym w szczególności naruszy ograniczenia konstrukcyjne wieży wskazane w §9 ust. 8 lub naruszy obowiązki wynikające z §8 ust. 1, 3-5;
 - 3) nie wykona uwag, wytycznych i zaleceń zawartych w raporcie, o którym mowa w §12 ust. 4 i 5;
 - 4) naruszy jeden z obowiązków kontrolnych wynikających z §12 ust. 7-12;
 - 5) naruszy dwukrotnie w okresie trwania umowy obowiązek informacyjny wynikający z §12 ust. 14, w tym nie dostarczy kompletnej dokumentacji w wyznaczonym terminie, bądź dostarczy ją po terminie;
 - 6) nie przekaze informacji, o której mowa w §12 ust. 16 w terminie określonym w §12 ust. 16;
 - 7) nie przedłoży w terminie wskazanym w §3 ust. 4 lub 5 kopii umów ubezpieczenia, o których mowa w §3 ust. 3;

- 8) nie zachowa ciągłości ubezpieczenia w zakresie umów ubezpieczeniowych, o których mowa w §3 ust. 3, powodujących przerwy (choćby jednodniowe) w okresie ubezpieczenia;
- 9) nie zastosuje procedury opisanej w załączniku 12 do niniejszej umowy w przypadku wystąpienia zdarzeń, o których mowa w §11 ust. 3;
- 10) dokona zniszczeń, o których mowa w §19 ust. 4;

§ 24

1. Po zakończeniu dzierżawy, w tym także w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w §23 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 odmowy podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2, jak również niestawiennictwa w wyznaczonym dniu w celu jego sporządzenia i przekazania zrotnie przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, jako podstawy zwrotu przedmiotu dzierżawy, a następnie Wydierżawiający będzie uprawniony do uporządkowania nieruchomości na koszt i ryzyko Dzierżawcy. W takim wypadku Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za przypadkowe uszkodzenie lub utratę przedmiotów stanowiących własność Dzierżawcy, bądź pozostających w jego posiadaniu.
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 Wydierżawiającemu 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 zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§25

1. Dzierżawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie kaucji w kwocie **10 000,00** zł brutto (słownie: dziesięć tysięcy złotych zero groszy) na konto Wydierżawiającego.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania służy zabezpieczeniu wszelkich roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy, które wynikają z umowy, w szczególności roszczenia o zapłatę kar umownych oraz roszczenia o zapłatę za realizację wykonania zastępczego. Wydierżawiający zrealizuje uprawnienie do korzystania z zabezpieczenia należytego wykonania umowy w szczególności w przypadkach:
 - 1) braku zapłaty przez Dzierżawcę należności z tytułu wykonania zastępczego, o którym mowa w §11 ust. 5 niniejszej umowy;
 - 2) braku zapłaty przez Dzierżawcę należności z tytułu wykonania zastępczego, o którym mowa w §12 ust. 5 niniejszej umowy;



- 3) braku zapłaty przez Dzierżawcę należności z tytułu wykonania zastępczego, o którym mowa w §15 ust. 10 niniejszej umowy;
- 4) niewykonania zobowiązań zawartych w §24 ust. 3.
3. Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o skorzystaniu z zabezpieczenia wskazując każdorazowo kwotę wykorzystanej kaucji, zaś Dzierżawca w terminie kolejnych 14 dni od dnia zawiadomienia, uzupełni zabezpieczenie do kwoty ustalonej w ust. 1.
4. Wydzierżawiający zwróci kaucję w kwocie nominalnej, w terminie 7 dni po podpisaniu protokołu, o którym mowa w §24 ust. 2, przelewem na rachunek bankowy Dzierżawy.

§ 26

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy następuje w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu przekazania nieruchomości gruntowej.

§ 27

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy, będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 28

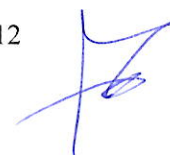
1. Strony wskazują osoby upoważnione do kontaktu i adresy do korespondencji związanej z niniejszą umową:
 - 1) Wydzierżawiający: Pani Joanna Trudzińska – insp. ds. turystyki i informacji turystycznej, pl. Wolności 39, 59-630 Mirsk, tel. 75 62 22 168, e-mail: it@mirsk.pl;
 - 2) Dzierżawca –
2. Strony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

§ 29

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

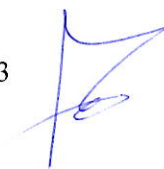
.....
Wydzierżawiający

.....
Dzierżawca

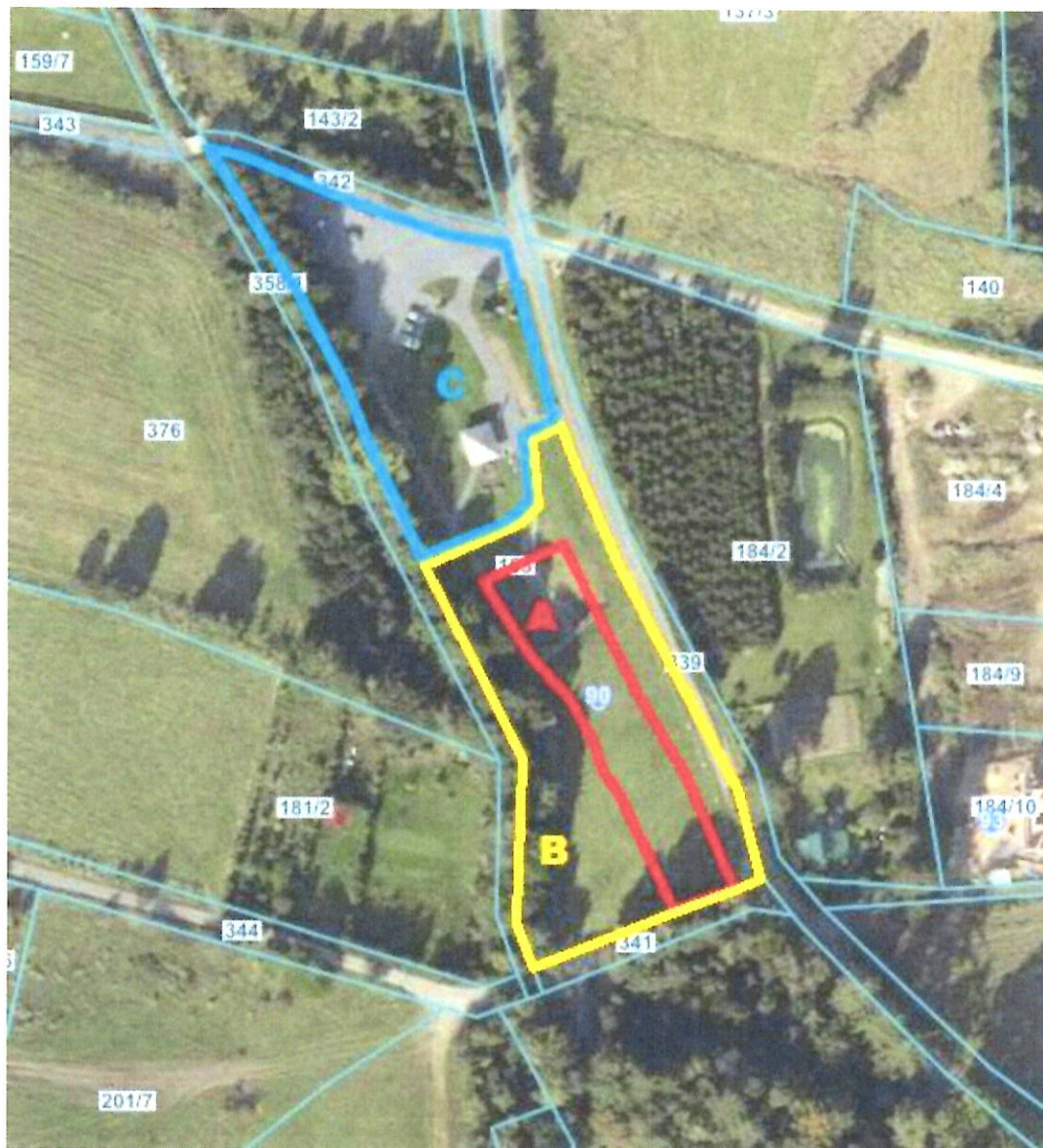


Załączniki:

1. Protokół przekazania nieruchomości gruntowej;
2. Składniki mienia wydzierżawianych nieruchomości;
3. Wzór raportu z kontroli stanu obudowy górniczej i wyrobiska;
4. Wzór raportu z odczytu wskazań urządzeń pomiarowych;
5. Wzór raportu z przewietrzania wyrobisk;
6. Wzór raportu z kontroli tam izolacyjnych i wypływu wody;
7. Wzór książki kontroli tam izolacyjnych w wyrobiskach trasy turystycznej;
8. Wzór raportu z kontroli stanu wyrobisk trasy turystycznej;
9. Wykaz urządzeń systemu alarmowego i monitoringu, których właścicielem jest Gmina Mirsk;
10. Wykaz urządzeń systemu alarmowego i monitoringu, których właścicielem jest Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mirsku;
11. Oferta przetargowa z dnia;
12. Procedura postępowania w przypadku zdarzeń w Kopalni św. Jana;
13. Plan nieruchomości obręb Krobica nr 183;



Załącznik nr 13 do umowy dzierżawy nr z dnia



Strefa:

- A. posadowienie jakichkolwiek elementów wymaga uzgodnienia z Wdzierżawiającym;
- B. dopuszczalna zabudowa lekka, infrastruktura turystyczna, rekreacyjna, place zabaw, mała architektura ogrodowa, elementy niewymagające głębokiego kotwienia;
- C. możliwa zabudowa wymagająca pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę.