

UMOWA DZIERŻAWY Nr 89.2013

zawarta w dniu 21 listopada 2013r. w Jeleniej Górze pomiędzy:
Gminą Karpacz z siedzibą w Urzędzie Miejskim, ul. Konstytucji 3 Maja nr 54, 58-540 Karpacz, NIP 611-010-77-59; REGON 230821552, reprezentowaną przez:
Burmistrza Karpacza – Bogdana Malinowskiego,
Skarbnika Gminy Karpacz – Krystynę Majkowską – Gersten,
zwaną w treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

Spółką pod firmą Cortina di Karpacz Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 03-727 Warszawa, ul. Zieleniecka nr 2 lok. 73) Regon 320462017, NIP 955-22-19-944, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 298113, reprezentowaną przez adwokata Janusza Pruszyńskiego, prowadzącego Kancelarię Adwokacką w Warszawie, przy ul. Bagatela nr 11 lok. 15, na podstawie aktu notarialnego pełnomocnictwa z dnia 24 października 2013r. sporządzonego w Warszawie przed notariuszem Joanną Szumańską za numerem repertorium A-5880/2013 w Kancelarii Notarialnej Joanna Szumańska, Monika Strus – Siodłowska, NOTARIUSZE Spółka cywilna, 00-585 Warszawa, ul. Bagatela nr 11 lok.4, zwaną w treści umowy **Dzierżawcą**,
o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, budowlami i urządzeniami wraz z infrastrukturą techniczną, użytkowanej jako Stadion Miejski przy ul. Krótkiej nr 4 w Karpaczu, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr JG1J/00057627/3. Nieruchomość jest wolna od obciążeń i zobowiązań. Nieruchomość w ewidencji gruntów i budynków jest oznaczona jako działka nr 368, obręb: Karpacz – 2, AM-10, o pow. 2,7004 ha. Nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jednostki A – Centrum Karpacza oznaczona jest symbolem US 1 – *tereny sportu i rekreacji*. Cała nieruchomość znajduje się w granicach obszaru miasta wpisanego do rejestru zabytków.
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy opisaną w pkt. 1 nieruchomość do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca zobowiązuje się wypełniać warunki niniejszej umowy.
3. Podstawę zawarcia umowy stanowią:
 - a. Uchwała Nr XXVIII/310/09 Rady Miejskiej w Karpaczu z dnia 25 maja 2009r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej mienie Gminy Karpacz na okres dłuższy niż trzy lata.
 - b. Protokół przeprowadzonego w dniu 27 września 2013r. drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę na czas oznaczony 30 lat nieruchomości gruntowej zabudowanej, użytkowanej jako Stadion Miejski przy ul. Krótkiej nr 4 w

Karpaczu, w celu zabudowy i zagospodarowania na funkcje sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi, w tym dokumenty składające się na ofertę Dzierżawcy.

4. Integralną częścią niniejszej umowy jest mapa zasadnicza terenu z oznaczonym przedmiotem dzierżawy (załącznik nr 1 do niniejszej umowy) oraz operat szacunkowy określający wartość przedmiotu dzierżawy na dzień podpisania umowy.
5. Wartość przedmiotu dzierżawy zostanie określona przez rzeczoznawcę majątkowego i będzie określała wartość rynkową gruntu oraz wartość obiektów i budowli na nim posadowionych wg aktualnego stanu (załącznik nr 2 do niniejszej umowy).

§ 2

Strony ustalają, że celem oddania w dzierżawę opisanej w § 1 ust. 1 nieruchomości jest:

1. Staraniem i na koszt Dzierżawcy zabudowa i zagospodarowanie na funkcje sportu i rekreacji wraz z towarzyszącymi w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz przedłożoną przez Dzierżawcę w dokumentach przetargowych koncepcją programowo – przestrzenną.
2. Prowadzenie przez Dzierżawcę działalności usługowej w obiekcie zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki.
3. Uwzględnianie w prowadzonej przez Dzierżawcę działalności deklaracji i oświadczeń przedłożonych w dokumentach przetargowych, tj.:
 - a. planu imprez i działalności obiektu zapewniającego jego całoroczne wykorzystanie,
 - b. stosowanie deklarowanych zasad udostępniania obiektu dla osób fizycznych, grup i zespołów zorganizowanych, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży szkolnej oraz placówek oświatowych mających swą siedzibę w Karpaczu,
 - c. nieodpłatnego udostępniania obiektu (jego części) wraz z obsługą, na zasadach każdorazowo określanych w odrębnych porozumieniach, dla potrzeb imprez o charakterze nieodpłatnym organizowanych przez Burmistrza Karpacza w liczbie dwóch w roku.

§ 3

1. Wyzierżawiający wyraża zgodę na dysponowanie przez Dzierżawcę nieruchomością stanowiącą przedmiot umowy dzierżawy na cele budowlane w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).
2. Dzierżawca zobowiązuje się do podjęcia wszelkich przewidzianych prawem działań niezbędnych do realizacji i zakończenia inwestycji rozumianego jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w terminie 36 miesięcy, od dnia podpisania umowy dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia dostępu i możliwości na dotychczasowych zasadach nieodpłatnego użytkowania na cele socjalne i administracyjne posadowionego na dzierżawionej nieruchomości budynku do dnia 30 czerwca 2014r.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego przenosić ogółu praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie ani zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, w tym realizować inwestycji według innej niż przedłożona w dokumentach przetargowych koncepcji programowo – przestrzennej.



W szczególności Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 30 lat: od 1 grudnia 2013r do 1 grudnia 2043r.
2. Z upływem terminu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu umowa wygasa i nie może być przedłużona w sposób dorozumiany.

§ 5

1. Strony zgodnie postanawiają, że miesięczny czynsz dzierżawny za korzystanie z nieruchomości wynosi netto 7 100,00 zł, (słownie: siedem tysięcy sto złotych) powiększony o należny podatek od towarów i usług.
2. Dzierżawca jest zobowiązany płacić Wydierżawiającemu umówiony miesięczny czynsz dzierżawny wraz z podatkiem od towarów i usług według stawki obowiązującej w terminie płatności danej raty miesięcznej, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca i w oparciu o wystawioną przez Wydierżawiającego fakturę VAT na rachunek Urzędu Miejskiego w Karpaczu, ul. Konstytucji 3 Maja nr 54, 58-540 Karpacz, nr 49 1090 1926 0000 0005 1416 2884 prowadzony przez Bank Zachodni WBK I Oddział w Karpaczu. W przypadku zmiany podatku od towarów i usług czynsz ulega stosownej zmianie bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
3. Przez pierwsze 18 miesięcy trwania umowy dzierżawy miesięczny czynsz dzierżawny netto, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, pomniejsza się o 50%.
4. Wydierżawiający jest zobowiązany do wystawienia i doręczenia Dzierżawcy faktury VAT z tytułu czynszu dzierżawnego w terminie do 25 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
5. Wysokość czynszu dzierżawnego, określona w ust. 1 niniejszego paragrafu, podlega corocznie z dniem 1 marca waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, przy czym waloryzacja następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Wydierżawiającego, zawierającego informację o wysokości waloryzowanego czynszu dzierżawnego, doręczonego Dzierżawcy na piśmie w terminie do 15 lutego każdego roku. Zmiana ta nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki do dnia zapłaty.
7. Dzierżawca zrzeka się prawa potrącania z czynszu dzierżawnego jakichkolwiek roszczeń, które mogą powstać w stosunku do Wydierżawiającego w czasie trwania niniejszej umowy dzierżawy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest płacić podatek od nieruchomości, którego zasady ustalania, wymiar i terminy płatności regulują odrębne przepisy.



§ 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w § 2 niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy i prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym:
 - a. Do zawarcia umów i ponoszenie opłat za usługi z tytułu: dostaw energii elektrycznej, wody, gazu, wywozu nieczystości stałych i płynnych.
 - b. Do dbałości o utrzymanie przedmiotu dzierżawy w należytym, zgodnym z szczegółowymi przepisami stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
 - c. Do ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych.
 - d. Do stosowania i zachowywania zgodnych z szczegółowymi przepisami zasad bezpieczeństwa, ochrony zdrowia, życia i mienia.
3. Wszelkie nakłady na nieruchomość, o których mowa w niniejszej umowie, w tym nakłady konieczne wynikające ze stanu technicznego nieruchomości będą ponoszone przez Dzierżawcę.
4. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo wejścia na teren dzierżawionej nieruchomości i dokonania kontroli wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 7

1. Niniejszą umowę dzierżawy można rozwiązać w każdym czasie na podstawie zgodnego porozumienia stron.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca:
 - a. zalega z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy z wyznaczeniem dodatkowego trzymiesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu nie uregulował zaległości oraz bieżących opłat;
 - b. wszczęto wobec Dzierżawcy postępowanie naprawcze lub upadłościowe;
 - c. utracił zdolność prawną lub zdolność do czynności prawnych;
 - d. dopuścił się naruszenia zakazów, o których mowa w § 3 ust. 4.
3. Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku:



- a. zawinionej przez Dzierżawcę zwłoki w realizacji zobowiązania, o którym mowa w § 2 ust.1 oraz § 3 ust.2, powodującej, że wykonanie tego zobowiązania w terminie stanie się nieprawdopodobne;
- b. naruszenia istotnych postanowień umowy zawartych w § 2 i § 6, po bezskutecznym upływie miesięcznego terminu wyznaczonego pisemnie Dzierżawcy na przywrócenie stanu zgodnego z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 8

1. Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza umowa dzierżawy zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym, polegającym na tym, że Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc i wydania Wydzierżawiającemu dokumentu (aktu notarialnego) potwierdzającego dokonanie tej czynności w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy.
2. Dzierżawca oświadcza, że znane mu są skutki prawne (nieważność niniejszej umowy) wynikające z faktu niedopełnienia zobowiązania, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w szczególności polegające na braku tytułu prawnego do władania będącej przedmiotem umowy nieruchomości i braku możliwości przywrócenia terminu do złożenia oświadczenia o poddania się egzekucji wydania nieruchomości w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

§ 9

1. Dzierżawcy przysługuje prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów tylko w przypadku pełnej i terminowej realizacji celów określonych w § 2 i § 3 ust. 2 niniejszej umowy oraz gdy wartość nakładów poniesionych przez Dzierżawcę przekroczy wartość przedmiotu dzierżawy określoną w załączniku nr 2 .
2. Wysokość nakładów podlegających zwrotowi, odpowiadającą wartości wzniesionych przez Dzierżawcę budynków i budowli określi powołany przez Wydzierżawiającego rzeczoznawca majątkowy z uwzględnieniem stopnia ich zużycia według stanu na dzień rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy.
3. Po zakończeniu okresu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest w terminie miesiąca do protokólnego przekazania Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy na własny koszt i bez wezwania, w stanie uporządkowanym i opróżnionym z ruchomości będących własnością Dzierżawcy lub osób z nim związanych, w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. W przypadku nieobecności w umówionym terminie dokonania przekazania nieruchomości przedstawiciela którejkolwiek ze stron, z przyczyn dotyczących tejże strony, druga strona może jednostronnie sporządzić protokół przekazania i niezwłocznie przesłać go drugiej stronie.
4. W przypadku niedopełnienia zobowiązania opróżnienia terenu z ruchomości, o czym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Dzierżawca wyraża zgodę na ich usunięcie przez

Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy po bezskutecznym wezwaniu do dokonania tej czynności w wyznaczonym terminie.

5. W razie używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub ustaniu niniejszej umowy, w tym nieopróźnieniu terenu z ruchomości w sposób i terminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Dzierżawca będzie płacił miesięcznie wydierżawiającemu, w sposób opisany w § 5 ust. ust. 2,4,5,6,7,8. karę umowną z tytułu bezumownego używania przedmiotu dzierżawy w wysokości pięciokrotnej stawki ostatniego czynszu dzierżawnego, co nie wyklucza możliwości żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 10

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Strony ustalają, że wszelkie sprawy sporne w przypadku braku możliwości polubownego załatwienia rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ponosi Wydierżawiający.

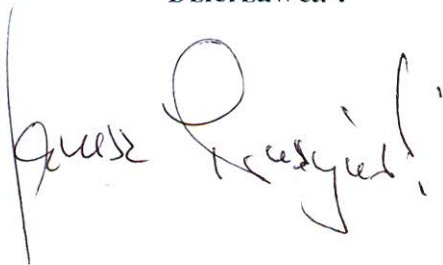
§ 14

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, 3 egzemplarze Wydierżawiający.

Załącznik:

1. Fragment mapy zasadniczej obejmujący przedmiot dzierżawy.
2. Aktualny na dzień podpisania umowy operat szacunkowy rynkowej wartości oddawanej w dzierżawę nieruchomości.

Dzierżawca :



Wydierżawiający:



mgr inż. Bogdan Malinowski.

GMINA KARPACZ
ul. Konstytucji 3 Maja 54
58-540 KARPACZ
tel. 75 76 19 150, fax 75 76 19 224

SKARBNIK GMINY

mgr Krystyna Majkowska-Gersten

ANEKS nr 1.2014
do umowy dzierżawy nr 89.2013 z dnia 21 listopada 2013 r.

zawartej pomiędzy Gminą Karpacz z siedzibą w Urzędzie Miejskim, ul. Konstytucji 3 Maja 54, 58-540 Karpacz, NIP 611-010-77-59; REGON 230821552 reprezentowaną przez:

Burmistrza Karpacza – Bogdana Malinowskiego
Skarbnika Gminy Karpacz – Krystynę Majkowską – Gersten,
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a Spółką pod firmą **Cortina di Karpacz Spółka z o.o.** z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 03-727 Warszawa, ul. Zieleniecka nr 2 lok. 73) NIP 955-22-19-944; REGON 320462017, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 298113, reprezentowaną przez adwokata Janusza Pruszyńskiego, prowadzącego Kancelarię Adwokacką w Warszawie, przy ul. Bagatela nr 11 lok. 15, na podstawie aktu notarialnego pełnomocnictwa z dnia 24 października 2013 r. sporządzonego w Warszawie przed notariuszem Joanną Szumańską za numerem repertorium A-5880/2013 w Kancelarii Notarialnej Joanna Szumańska, Monika Strus-Siodłowska, NOTARIUSZE Spółka cywilna, 00-585 Warszawa, ul. Bagatela nr 11 lok. 4, zwaną w treści umowy *Dzierżawcą o następującej treści:*

Niniejszym aneksem dokonuje się określenia nowego terminu dostępu i możliwości na dotychczasowych zasadach nieodpłatnego użytkowania na cele socjalne i administracyjne posadowionego na dzierżawionej nieruchomości budynku.

§ 1

§ 3 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:

"Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia dostępu i możliwości na dotychczasowych zasadach nieodpłatnego użytkowania na cele socjalne i administracyjne posadowionego na dzierżawionej nieruchomości budynku do dnia 30 czerwca 2015 r."

§ 2

Pozostała treść przedmiotowej umowy nie ulega zmianie.

§ 3

Aneks wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2014 r.

§ 4

Aneks został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje *Dzierżawca*.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

mgr inż. Bogdan Malinowski

GMINA KARPACZ

ul. Konstytucji 3 Maja 54
58-540 KARPACZ
tel. 75.76.19.150, fax. 75.76.19.224

SKARBNIK GMINY

mgr Krystyna Majkowska-Gersten

DZIERŻAWCA:

Janusz Pruszyński

adwokat

A D W O K A T
Janusz Konkol

Obrzyten dnia 28.07.2014
P. Konkol