

UMOWA DZIERŻAWY

z dnia **2025 r.** zawarta w Zakopanem, pomiędzy:

GMINĄ MIASTO ZAKOPANE – URZĘDEM MIASTA ZAKOPANE

z siedzibą w Zakopanem (34-500) przy ulicy Kościuszki 13, NIP 736-000-77-98

reprezentowaną przez:

Zastępcę Burmistrza Miasta Zakopane – **BARTŁOMIEJA BRYJAKA,**

Za kontrasygnatą Skarbnika Miasta Zakopane – **ŁUKASZA DŁUBACZA**

zwaną dalej „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM**”

a

.....

zwanym/ą dalej „**DZIERŻAWCĄ**”.

W wyniku przeprowadzonego w dniu r. pisemnego nieograniczonego przetargu została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że zgodnie z treścią księgi wieczystej NS1Z/00011568/7 jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **958/4 obręb 5**, obejmującej teren **Górnej Równi Krupowej** w Zakopanem.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 wpisana jest do rejestru zabytków nieruchomych pod nr A-393/M przez Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją L. Dz. SOZ-IV/6/2001 z dnia 23 stycznia 2001 r.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę fragment nieruchomości określonej w § 1 stanowiącej teren zielony o lekkim nachyleniu o powierzchni do dzierżawy (maksymalnie **2000 m²**) zaznaczony kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 będący integralnym elementem niniejszej umowy.
2. Na terenie, o którym mowa w § 2 ust. 1 Dzierżawca **ustawi tymczasowe lodowisko wraz z zapleczem**, stosownie do obowiązujących zapisów Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
3. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zabezpieczy w najwyższym możliwym stopniu znajdującą się na przedmiocie dzierżawy nawierzchnię trawiastą przed trwałym zniszczeniem mogącym być następstwem prac związanych z montażem i demontażem obiektów opisanych w ust. 2.
4. Pojazdy należące do Dzierżawcy o masie całkowitej powyżej 3,5 tony nie mogą wjeżdżać na teren zielony ani parkować na tym obszarze.
5. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać wszelkie dokumenty, zezwalające na realizację zamierzenia opisanego w ust. 2, w szczególności pozwolenie konserwatora zabytków oraz właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.
6. Dzierżawca uzyska i przedłoży Wydierżawiającemu pozwolenie konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zezwalające na realizację zamierzenia opisanego w ust. 2 w terminie do dnia 28 listopada 2025 r. Bezskuteczny upływ w/w terminu powoduje, iż niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z dniem 1 grudnia 2025.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia z Gminą Miasta Zakopane porozumienia w celu realizacji projektu „ZAKOPIAŃSKA KARTA MIESZKAŃCA” w terminie 7 dni od daty przedłożenia pozwolenia konserwatorskiego WUOZ (udzielanie użytkownikom Zakopiańskiej Karty Mieszkańca 50% zniżki na korzystanie z lodowiska). Niewykonanie tego zobowiązania skutkuje rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym.

§ 3

1. Ustala się, że Dzierżawca z tytułu dzierżawy nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej

umowy płać będzie miesięcznie czynsz w wysokości **zł netto** plus podatek VAT w wysokości 23 %, tj. **zł brutto** (słownie: złotych 00/100). Czynsz za miesiąc listopad (okres od 15.11 do 30.11) wynosi zł netto + 23% podatku VAT, co stanowi kwotę zł brutto (słownie: złotych 00/100).

2. Stawkę podatku VAT ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień wystawienia faktury.
3. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać wpłat czynszu opisanego w ust. 1 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
4. Dzierżawca będzie korzystał z należącego do Wydierżawiającego punktu poboru energii elektrycznej do zasilania obiektów opisanych w § 2 ust. 2 i tym samym zobowiązuje się do pokrycia kosztów zużytej energii elektrycznej. Koszt zużytej energii stanowi iloczyn ilości zużytej energii oraz jednostkowej ceny 1 kWh wynikającej z umów Wydierżawiającego z dostawcą energii na jej sprzedaż i dystrybucję.
5. Zwrot kosztów energii elektrycznej Wydierżawiającemu zostanie dokonany po zakończeniu umowy, w terminie 30 dni kalendarzowych od daty wystawienia faktury.
6. Podstawą do wystawienia faktury jest podpisanie przez obie Strony protokołu odbioru.
7. Dzierżawca zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości na wskazane konto Urzędu Miasta Zakopane.
8. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi będącej podstawą do naliczenia przez Gminę Miasto Zakopane opłaty za wywóz nieczystości stałych. Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie zaopatrzyć się w odpowiednie pojemniki na odpady komunalne.
9. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz kosztów zużytej energii, o których mowa w ust. 4, naliczane będą odsetki za opóźnienie.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) używania nieruchomości określonej w § 2 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - b) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie porządkowym.
2. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ani podejmować na nim żadnych nowych inwestycji.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością (w szczególności podatek od nieruchomości).
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy: w poddzierżawę, najem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobach i mieniu doznane na przedmiocie dzierżawy przez osoby trzecie.
6. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobach i mieniu mające miejsce w czasie trwania umowy dzierżawy lub będące wynikiem niespełnienia jakiegokolwiek obowiązku wskazanego w niniejszej umowie. W związku z powyższym jest zobowiązany ubezpieczyć się w w/w zakresie.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia na własny koszt wszelkich szkód wyrządzonych na dzierżawionym terenie.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości oraz do utrzymania porządku i czystości na nieruchomości.
9. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu umowy będące wynikiem prawidłowego używania.
10. Po zakończeniu okresu dzierżawy wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, pozostawione przez Dzierżawcę, przechodzą nieodpłatnie na własność Wydierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot wszystkich nakładów poniesionych na terenie będącym przedmiotem dzierżawy.

§ 5

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest mu znany i nie będzie z tego tytułu rościć sobie żadnych pretensji do Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od **15.11.2025 r. do 15.03.2026 r.** z zastrzeżeniem warunków określonych w § 2 ust. 6 i 7.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.
3. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - a) zamierza przeznaczyć przedmiot dzierżawy na działalność związaną z wykonywaniem zadań własnych gminy,
 - b) ulegną zmianie przepisy prawa uniemożliwiające dzierżawę nieruchomości.
4. Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - a) nastąpi likwidacja prowadzonej działalności,
 - b) przedmiot dzierżawy stał się zbędny dla Dzierżawcy.
5. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach, gdy Dzierżawca pomimo wezwania:
 - a) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających jego substancję bez zgody Wyzdierżawiającego, albo używa przedmiot dzierżawy w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenia,
 - c) oddał przedmiot dzierżawy do korzystania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego,
 - d) narusza inne postanowienia niniejszej umowy.
6. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontu lub napraw sieci zlokalizowanych na terenie oddanym w dzierżawę Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia terenu dzierżawy w niezbędnym zakresie. W przypadku braku zgody Dzierżawcy, Wyzdierżawiającemu służy prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 7

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności usunąć z niej obiekty opisane w § 2 ust. 2 oraz wszelkie uszkodzenia.
2. Protokolarny zwrot i odbiór przedmiotu dzierżawy przy udziale przedstawicieli Wyzdierżawiającego i Dzierżawcy zostanie przeprowadzony w terminie do 20 marca 2026 r., z zastrzeżeniem, że w przypadku niesprzyjających warunków atmosferycznych późniejszy termin odbioru zostanie uzgodniony między Stronami.
3. W przypadku, kiedy w trakcie zwrotu i odbioru stwierdzone zostaną szkody w postaci uszkodzenia lub pogorszenia przedmiotu dzierżawy, w szczególności braku w przywróceniu go do stanu poprzedniego, Strony opiszą je w protokole odbioru i wyznaczą odpowiedni termin na ich usunięcie przez Dzierżawcę. W przypadku niepodpisania przez Dzierżawcę protokołu odbioru zawierającego w/w opisy uszkodzeń, pogorszenia lub braku przywrócenia do stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy, Wyzdierżawiający opíše je w odrębnym piśmie i wyznaczy Dzierżawcy odpowiedni termin na ich usunięcie.
4. W przypadku stwierdzenia zniszczenia zieleńców znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ich rekultywacji poprzez wykonanie następujących czynności:
 - a) przekopania i wyrównania wskazanego przez Dzierżawcę zniszczonego terenu przeznaczonego do rekultywacji oraz usunięcia uszkodzonej darni,
 - b) wykonania zabiegów agrotechnicznych przy użyciu glebogryzarki,
 - c) usunięcia kamieni i innych odpadów tj. m.in. żwir i tworzywa sztuczne z wierzchniej warstwy gleby,
 - d) uzupełnienia i wzbogacenia podłoża w oparciu o ziemię urodzajną z dodatkiem podłoża organicznego,
 - e) założenia nawierzchni trawiastej z siewu, w sposób zgodny ze sztuką ogrodniczą,
 - f) zabezpieczenia terenu objętego rekultywacją przed zajeżdżaniem i zadeptywaniem,
 - g) wykonywania wszelkich zabiegów pielęgnacyjnych (przez okres 21 dni od wysiewu nasion traw), w tym podlewania, dosiewu nasion traw i odchwaszczania, do momentu uzyskania jednolitej nawierzchni trawiastej w sposób równomierny pokrywającej powierzchnię terenu

objętą rekultywacją, do momentu odbioru końcowego prac (w momencie odbioru końcowego prac trawa winna znajdować się w fazie krzewienia).

5. W przypadku, jeśli Dzierżawca nie usunie szkód w terminie wyznaczonym zgodnie z ust. 3, Wydierżawiający może usunąć szkody, w szczególności doprowadzić go do stanu sprzed zawarcia umowy, na koszt Dzierżawcy albo obciążyć go karą umowną w wysokości 50 000,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych). Zapłata kary, o której mowa w zdaniu poprzednim, nie zwalnia Dzierżawcy z odpowiedzialności za szkody wobec Wydierżawiającego w zakresie przewyższającym wartość kary umownej.
6. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2 Wydierżawiającemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu w wysokości 200% czynszu określonego w § 3 ust. 1.

§ 8

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego.
3. Umowa została sporządzona w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po podpisaniu 2 egz. otrzymuje Wydierżawiający, a 1 egz. Dzierżawca.
4. Spory wynikłe z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu powszechnego właściwego dla Wydierżawiającego.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: