

UMOWA DZIERŻAWY NR

Zawarta w dniu.....2010 roku w Bodzentynie pomiędzy:
Świętokrzyskim Parkiem Narodowym reprezentowanym przez Dyrektora dr hab.
Stanisława Huruka zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym ,
a

.....
reprezentowanym
przez.....zwanym w dalszej
części umowy Dzierżawcą.

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest :

- taras o pow. 126,08 m2 (oznaczony na zał. nr 2 jako jadalnia letnia i taras)
- trzy pomieszczenia przy budynku tzw.„Szpitalika” o łącznej pow. 22,95 m2 (oznaczone numerami 1,2,3 na załączniku nr 2)
- szalet podziemny o pow. 38,63 m2 (zał. nr 4)
- cztery pomieszczenia w piwnicach budynku o pow. 31 m2 (oznaczone numerami 1,2,3,25 na załączniku nr 1)

Wszystkie te obiekty położone są w budynku tzw. „Szpitalika” na Łysej Górze posadowionego na działce nr 2039 położonej w Nowej Słupi , obręb Nowa Słupia.

§ 2

Wydierżawiający oświadcza, że włada w imieniu Skarbu Państwa nieruchomością o nr. ewidencyjnym 2039 pozostającą w trwałym zarządzie Świętokrzyskiego Parku Narodowego posiadającą założoną księgę wieczystą nr KW 45301 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim.

§ 3

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny obiektów opisanych w § 1 umowy , które przyjmuje w dzierżawę i nie wnosi w tej kwestii uwag.

§ 4

- 1.Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 1 na czas określony na 15 lat tj. od do.....
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 5

- 1.Dzierżawca zobowiązuje się, że nie zmieni przeznaczenia przedmiotu dzierżawy , ani nie odda przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go nie poddzierżawi.
2. W razie naruszenia powyższego postanowienia przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 6

Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt wszelkich prac remontowych i modernizacyjnych według projektu zaakceptowanego na piśmie przez Wydierżawiającego.

W przypadku dokonania zmian bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca będzie zobowiązany do doprowadzenia jej do stanu poprzedniego na własny koszt.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac remontowych i modernizacyjnych całego obiektu, a w szczególności:

1) Opracowania w terminie dwóch miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu i przedstawienia do akceptacji Dyrektorowi Świętokrzyskiego Parku Narodowego koncepcji architektonicznej nowej zabudowy tarasu, zagospodarowania tarasu i terenu przyległego wraz z wizualizacjami zaakceptowanymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach;

2) Rozbiórki oszklonej części zabudowy tarasu;

3) Urządzenia tarasu na miejscu rozebranej oszklonej części budynku, a zwłaszcza wymiany lub uzupełnienia izolacji i posadzki w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wody do pomieszczeń położonych pod tarasem oraz wykonania nowych ścian i urządzeń niezbędnych dla przyszłego użytkowania tarasu w celach gastronomicznych;

4) Wykonania nowej zabudowy i barier ochronnych wokół tarasu;

5) Wymiany instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej;

6) Urządzenia i prowadzenia, co najmniej w godzinach otwarcia restauracji, płatnych ogólnodostępnych toalet dla osób zwiedzających ŚPN i konsumentów;

7) Kapitałnego remontu czterech pomieszczeń w piwnicach budynku;

8) Kapitałnego remontu szaleatów podziemnych z dostosowaniem ich do aktualnych przepisów;

9) Wykonania połączeń odprowadzających ścieki z punktu gastronomicznego i szaleatów;

10) Wykonanie nowej zabudowy tarasu na którym prowadzona będzie restauracja z dachem wielospadowym, nawiązującym wyglądem do pozostałych dachów obiektów zlokalizowanych na terenie Wzgórza. Projekt nowej zabudowy będzie wykonany na podstawie zaakceptowanej koncepcji, o której mowa w § 7 pkt. 1 umowy, przez dzierżawcę i na jego koszt po konsultacjach i akceptacji końcowego rozwiązania przez Wydzierżawiającego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

11) Innych niezbędnych robót budowlanych;

12) Wywozu i utylizacji szkła, gruzu oraz wszelkich materiałów odpadowych pochodzących z remontowanego budynku i szaleatu.

13) Wykonania kamiennej nawierzchni przy szaleatach oraz remont schodów do nich prowadzących.

14) Naprawy, konserwacji, a w razie potrzeby, remontu chodników położonych w otoczeniu wydzierżawionych obiektów.

15) Częściowego odtworzenia muru więziennego odgradzającego teren przyległy do budynku od strony zachodniej i północnej (od strony gołoborza) w granicach dzierżawionego terenu.

2. Szczegółowy wykaz prac oraz ich zakres przedstawiony będzie w projekcie wykonanym przez Dzierżawcę, zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego, który będzie stanowił integralną część niniejszej umowy.

3. Wszystkie prace remontowe i modernizacyjne wykonane zostaną w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

§ 8

1. Remont i modernizacja obiektów powinna zostać ukończona do dnia 30 grudnia 2012 roku.

2. W razie niedotrzymania tego terminu Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

3. W takim przypadku zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy przypadnie na rzecz Wydzierżawiającego a Dzierżawcy nie będzie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na obiekty będące przedmiotem dzierżawy.

4. Wydzierżawiający będzie mógł także wyznaczyć nowy termin do zakończenia prac remontowych i modernizacyjnych. W przypadku niezakończenia prac w nowym terminie umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem jego upływu. Postanowienie § 8 pkt. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 9

1. Dzierżawca będzie dokonywał wszelkich napraw (głównych i bieżących) i konserwacji zapewniających utrzymanie obiektów na wysokim poziomie stanu technicznego i estetycznego oraz ich otoczenia. W szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do malowania dachu, co najmniej raz na 5 lat, jeżeli przyjęte rozwiązanie techniczne i budowlane będzie tego wymagało.

2. Dzierżawca będzie zabezpieczał obiekty dla znajdujących się w nich instalacji wodno-kanalizacyjnych przed zamarzaniem w okresie jesienno-zimowym.

§ 10

Urządzenie i aranżacja jadalni letniej i tarasu wykonane zostanie zgodnie z projektem zaakceptowanym przez Wydzierżawiającego.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną i szalety ogólnodostępne codziennie w godzinach od 8.00 do 20.00, w okresie od co najmniej 15 kwietnia do 31 października każdego roku dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się nie prowadzić sprzedaży napojów alkoholowych w obiektach stanowiących przedmiot dzierżawy oraz nie organizować hucznych imprez (przyjęcia komunijne, weselne itp.).

§ 12

Dzierżawca zobowiązuje się do terminowego płacenia Wydzierżawiającemu czynszu z tytułu dzierżawy w wysokości.....złoty (słownie:.....) miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT. Czynsz z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie regulował do dnia 10 każdego miesiąca z góry. Wysokość czynszu będzie podlegać corocznemu zwiększeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 roku Nr 39, poz. 353 z póź. zm).

§ 13

Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu równowartości podatku od nieruchomości należnego od przedmiotu dzierżawy w kwocie obliczonej zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Nowa Słupia w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości. Płatność tej należności będzie następować w terminach płatności czynszu dzierżawnego.

§ 14

1. Dzierżawca wpłaci Wydzierżawiającemu 25.000 złotych (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) tytułem zabezpieczenia prawidłowego wywiązania się z warunków umowy.
2. Zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy powinno być wniesione nie później niż w dniu podpisania umowy w gotówce lub innej, uzgodnionej z Wydzierżawiającym formie.
3. Zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy zostanie zwrócone w ciągu 30 dni od dnia zakończenia pełnego zakresu remontu.
4. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu, w którym powinna być zakończona modernizacja i remont obiektów, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, zabezpieczenie prawidłowego wywiązania się z warunków umowy przypadnie na rzecz Wydzierżawiającego.

§ 15

Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłaty za energię elektryczną wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Zakładem Energetycznym w Kielcach na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. „ Prawo Energetyczne „ (Dz. U. z 2006 roku Nr 89 poz. 625 z późn zm) wraz z wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi.

§ 16

Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania opłat za wodę wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Komunalnym Zakładem Wodociągów w Rudkach na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 roku Nr 9 poz. 43 z późn. zmianami)

§ 17

Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczania opłaty za odprowadzenie ścieków wg wskazań licznika na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio z Komunalnym Zakładem w Bielinach na podstawie ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 roku Nr 9 poz. 43 z późn zm)

§ 18

1. Na dzierżawionej nieruchomości Dzierżawca nie będzie wznosił nowych obiektów lub rozbudowywał już istniejących oraz palił ognisk i używał źródeł światła o otwartym płomieniu.
2. Dzierżawca będzie przestrzegał przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.
3. Dzierżawca nada obiektowi nazwę.....
4. Szyld zaprojektuje i wykona w stylu przyjętym w Parkowym systemie informacji lub innym zaaprobowanym przez Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca wywiesi w widocznym miejscu, w sali ogólnie dostępnej, zezwolenie dyrektora ŚPN na prowadzenie obsługi zwiedzających ŚPN oraz informacje dotyczące Świętokrzyskiego Parku Narodowego opracowane i dostarczone przez Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy od wszelkich ryzyk, w tym zdarzeń losowych takich jak pożar, kradzież, zniszczenia.
7. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w obiektach będących przedmiotem dzierżawy

§ 19

Do obowiązków Dzierżawcy należy zapewnienie czystości na dzierżawionym terenie, w tym ustawienie w miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym pojemników do gromadzenia odpadów stałych i zapewnienie systematycznego ich wywozu poza teren SPN na koszt Dzierżawcy.

§ 20

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli czystości dzierżawionych obiektów i terenu przyległego oraz kontroli należytego wykonywania postanowień niniejszej umowy przez Dzierżawcę.

§ 21

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.

2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności:

- w razie zwłoki dzierżawcy w zapłacie czynszu przekraczającej 30 dni;
- w razie prowadzenia przez Dzierżawcę sprzedaży napojów alkoholowych w obiektach stanowiących przedmiot dzierżawy
- w razie nie przestrzegania przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- w razie budowy nowych obiektów lub rozbudowy już istniejących;
- w razie urządzania przyjęć weselnych, komunijnych oraz jakichkolwiek innych hucznych imprez ;
- w razie włączanie muzyki na tarasie i w jadalni tak głośno, aby była słyszalna na zewnątrz;
- w razie palenia ognisk i używania źródeł światła o otwartym płomieniu na dzierżawionym terenie;
- w razie niezachowania czystości obiektów oraz terenu przyległego ;
- w razie przelania całości lub części uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich;
- w razie niewykonywania przez Dzierżawcę postanowień umowy , w szczególności w przypadku nieprowadzenia przez Dzierżawcę działalności gastronomicznej w okresach wskazanych w umowie lub w przypadku nieprowadzenia ogólnodostępnych szaleatów

§ 22

Zarówno w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na skutek upływu okresu na jaki została zawarta jak i w przypadku rozwiązania tej umowy przed upływem okresu piętnastu lat , niezależnie od przyczyn , dla których umowa uległa rozwiązaniu, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na obiekty będące przedmiotem dzierżawy oraz na otaczający je teren. Dzierżawca niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy oraz otaczający go teren oraz możliwości dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej w przyszłości.

§ 23

Dzierżawca po upływie terminu dzierżawy zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie , w jakim powinien się on znajdować w wyniku prawidłowego użytkowania . Za stan wyjściowy uważa się stan w chwili zakończenia remontu i modernizacji.

§ 24

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.

§ 25

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 26

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 27

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 2 dla Wydierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA