

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia

w Opocznie

pomiędzy:

Powiatem Opoczyńskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu, w imieniu którego działają:

1. Pan Marek Ksyta – Starosta Opoczyński
2. Pan Józef Róg – Wicestarosta

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....,
reprezentowanym przez

1.
2.

zwanym dalej : „**Dzierżawcą**”.

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** do używania i pobierania pożytków, nieruchomość położoną w obrębie Białaczów, gm. Białaczów, oznaczoną numerami działek 101/2732/2, 1840, 1842, 1843, 1844, 1845, 1838, 1846, 1839/6, 1841, 1836 i 1835/8 o łącznej powierzchni 22,0803 ha, stanowiącą zespół pałacowo – parkowy w Białaczowie (wpisany do Rejestru Zabytków zwany dalej Zespołem) **na okres 25 lat** licząc od dnia zawarcia przedmiotowej umowy z prawem jej wcześniejszego rozwiązania w przypadkach przewidzianych w § 8 niniejszej umowy. Nieruchomość wyposażona jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i telefoniczną, będące w złym stanie technicznym. Zarówno zabudowa jak i park wymagają przeprowadzenia gruntownych prac remontowych i rewaloryzacyjnych.

Nieruchomość będąca przedmiotem umowy objęta ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim, zwanego dalej „Konserwatorem Zabytków”.

Do przedmiotowej nieruchomości zgłoszone są roszczenia spadkobierców byłego właściciela w przedmiocie stwierdzenia czy zespół pałacowo- parkowy w Białaczowie, stanowiący była własność Ludwika Jana Huberta (3-ga imion) Platera

podpadał czy nie podpadał pod działanie art.2 ust.1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945r. Nr 10, poz.51 z późn. zm.), tj. przejściu na własność Skarbu Państwa.

2. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym, prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń, ponadto oświadcza, że nie będzie kierował żadnych roszczeń do **Wydzierżawiającego** w przypadku późniejszego wykrycia wad fizycznych przedmiotu dzierżawy.

§ 2

1. **Dzierżawca** z tytułu dzierżawy nieruchomości zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczne opłaty czynszowe w wysokości określonej w wyniku przetargu, tj: zł (słownie złotych) + obowiązujący w danym okresie podatek VAT.

Czynsz miesięczny brutto będzie płacony na rachunek bankowy: Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 51 8973 0003 0020 0376 2910 0019 z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wydierżawiającego, poczynając od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy. Jeżeli umowa obejmować będzie niepełny miesiąc kalendarzowy czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznego okresu rozliczeniowego, a czynsze za kolejne miesiące naliczane będą w okresach miesięcznych. Faktury **Wydierżawiający** będzie dostarczał **Dzierżawcy** w terminie do 4 dnia każdego miesiąca. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu **Wydierżawiający** ma prawo do naliczania odsetek ustawowych.

Czynsz dzierżawny będzie podlegał waloryzacji raz do roku, ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku, średniorocznym procentowym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłaszanym komunikatem przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim na podstawie art.94 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 1998 r., Nr 162, poz. 1118 z późn.zm.). Waloryzacja czynszu nie wymaga zawierania aneksu do umowy, jednak **Wydierżawiający** ma obowiązek zawiadomić każdorazowo **Dzierżawcę** na piśmie o wysokości zwaloryzowanego czynszu. Pierwsza waloryzacja nastąpi od 1 stycznia 2015 roku. W niezbędnym zakresie **Wydierżawiający** będzie korygował faktury celem zapewnienia waloryzacji czynszu z początkiem roku.

2. **Dzierżawca** zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, opłat związanych z dostawami wody, odprowadzaniem ścieków, wywozem odpadów, energią elektryczną, telefonem, obowiązkowych przeglądów

technicznych budynków i innymi kosztów eksploatacyjnych oraz zawarciem umów z dostawcami mediów, itp.,

3. **Dzierżawca** zobowiązuje się do ubezpieczenia całego mienia, będącego przedmiotem dzierżawy, od zdarzeń losowych, pożaru itd. w wartości nie mniejszej niż wartość księgowa nieruchomości tj. 215 659,00 zł (słownie złotych: dwieście piętnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć 00/100); celem potwierdzenia spełnienia tego warunku, **Dzierżawca** przedłoży kopię polisy ubezpieczeniowej **Wydzierżawiającemu** w terminie 14 dni od momentu podpisania umowy dzierżawy; kopia polisy ubezpieczeniowej musi być potwierdzona za zgodność z oryginałem; powyższe obowiązki dotyczą również przedłużenia obowiązywania polisy na kolejne lata. W przypadku nie przedłożenia wymaganej polisy w określonym terminie, **Dzierżawca** będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, w wysokości sześciokrotności czynszu dzierżawnego, a **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,

§ 3

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. **Dzierżawca** zagospodaruje dzierżawioną nieruchomość do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez wykonanie adaptacji i remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy. W tym celu **Dzierżawca** uzyska niezbędną, pozytywnie zaopiniowaną przez odpowiednie instytucje oraz pisemnie zaakceptowaną przez **Wydzierżawiającego i Konserwatora Zabytków**, dokumentację wymaganą do adaptacji i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze to, iż program użytkowy musi być dostosowany do zabytkowego charakteru obiektu, oraz wykona zgodny z dokumentacją kosztorys i harmonogram remontu pisemnie zaakceptowany przez **Wydzierżawiającego**. Adaptacja i remont zespołu pałacowo – parkowego przeprowadzona zostanie przez **Dzierżawcę** na jego koszt i odpowiedzialność, po uzyskaniu wymaganych przepisami zezwoleń budowlanych i innych lub dokonaniu stosownych zgłoszeń wymaganych przez przepisy prawa budowlanego, w tym po przygotowaniu programu użytkowego dostosowanego do zabytkowego charakteru obiektu. Po wykonaniu remontu **Dzierżawca** nie będzie dokonywał w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** oraz **Konserwatora Zabytków**,
3. **Dzierżawca** obowiązany jest uzyskać zgodę **Wydzierżawiającego** na wprowadzenie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy,
4. **Dzierżawca** ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową związaną z prowadzoną działalnością na wydzierżawionych nieruchomościach.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest w okresie trwania umowy w niezbędnym zakresie konserwować Zespół i naprawiać go oraz przestrzegać obowiązujące przepisy, w szczególności przepisy sanitarne, BHP, p.poż, ochrony mienia w taki sposób, aby

poszczególne składniki Zespołu i przedmiotu dzierżawy nie ulegały pogorszeniu, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

6. **Dzierżawcę** obciąża w niezbędnym zakresie obowiązek odśnieżania, odladzania i utrzymania czystości na dzierżawionej nieruchomości.

7. **Dzierżawca** zobowiązany jest ponadto do:

- 1) udostępnienia **Wydzierżawiającemu** bezwarunkowo i nieodpłatnie przedmiotu umowy w celu wykonania prac rewitalizacyjnych, w oparciu o przygotowywany plan,
- 2) zagospodarowania nieruchomości według wymogów **Wydzierżawiającego** i **Konserwatora Zabytków**, tj. adaptowania nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności z własnych środków,
- 3) dokonywania ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy za zgodą **Wydzierżawiającego**,
- 4) prowadzenia prac na gruncie i w parku według zasad określonych w obowiązujących przepisach,
- 5) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości przez niego i osoby trzecie działające w jego imieniu lub na jego rzecz,
- 6) niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewień, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia Konserwatora Zabytków, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego,
- 7) wykonywania obowiązkowych przeglądów technicznych budynków, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 1409),
- 8) użytkowania obiektów zabytkowych zespołu pałacowo- parkowego zgodnie przepisami o ochronie dóbr kultury. Wszelkie prace w dzierżawionych obiektach zabytkowych, takie jak remonty, przebudowy, konserwacje mogą być prowadzone wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Ochrony Zabytków,
- 9) realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez **Konserwatora Zabytków**,
- 10) niezwłocznego powiadomienia właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawnych wód i innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe,
- 11) informowania **Wydzierżawiającego** o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres ostatnio wskazany przez **Dzierżawcę**,
- 12) używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów o ochronie gruntów, lasach, o ochronie przyrody, o ochronie obiektów zabytkowych, o ochronie środowiska, przepisów prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków z nich wynikających,
- 13) udostępniania nieruchomości zwiedzającym,

§ 4

1. **Wydzierżawiający** mocą niniejszej umowy udziela **Dzierżawcy** pełnomocnictwa do dokonania w imieniu Wydierżawiającego, jako właściciela nieruchomości, czynności technicznych i budowlanych związanych z remontem zespołu, pod warunkiem ich wykonania zgodnie z obowiązującymi przepisami i za zgodą Konserwatora Zabytków.

Pełnomocnictwo, o którym mowa powyżej może być w każdej chwili cofnięte, jeżeli **Dzierżawca** nie będzie przestrzegał przedmiotowej umowy bądź obowiązujących przepisów.

2. **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo pozyskiwania surowców naturalnych z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.
3. **Dzierżawca** ma prawo bez zgody **Wydierżawiającego** reklamować swoją działalność gospodarczą na dzierżawionych nieruchomościach z tym jednak, że musi uzyskać odpowiednie zezwolenie władz, jeżeli będą wymagały tego obowiązujące przepisy,

§ 5

1. **Dzierżawca**, raz do roku (do 28 lutego każdego roku kalendarzowego) składa **Wydierżawiającemu**, informację wraz z dokumentacją o wykonanych w poprzednim roku kalendarzowym, remontach i naprawach obiektów budowlanych oraz pielęgnacji zieleni z podaniem rodzaju i zakresu prac wraz z dokumentem potwierdzającym zgodę Konserwatora.
2. **Wydierżawiający** ma prawo kontroli dzierżawionych nieruchomości przez upoważnionych na piśmie pracowników przy udziale **Dzierżawcy** lub jego przedstawiciela. **Wydierżawiający** pisemnie zawiadamia **Dzierżawcę** o terminie kontroli z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§ 6

Dzierżawcy nie wolno bez pisemnej zgody **Wydierżawiającego** oddawać przedmiotu dzierżawy lub jego części innej osobie do używania, ani też poddzierżawiać. W przypadku stwierdzenia takiego faktu, **Dzierżawca** może zostać obciążony karą w wysokości trzykrotności rocznego czynszu, a umowa dzierżawy może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

§ 7

1. **Dzierżawca** winien w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem przedmiotu dzierżawy przedłożyć **Wydierżawiającemu** oświadczenie w formie aktu notarialnego, o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości określonej w § 1 niniejszej umowy **Wydierżawiającemu** po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu oraz egzekucji należności czynszowych

w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu wynikającego z niniejszej umowy. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają **Dzierżawcę**. W przypadku nieprzedłożenia przez **Dzierżawcę** oświadczenia, o którym mowa powyżej, **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia a ponadto **Dzierżawca** obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu miesięcznego,

2. **Dzierżawca** do dnia podpisania umowy zobowiązany jest do wpłacenia **Wydzierżawiającemu** kaucji zabezpieczającej wykonanie przez **Dzierżawcę** zobowiązań finansowych wynikających z umowy, stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu,

Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet bieżących zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez **Dzierżawcę** czynszu. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty **Dzierżawca** jest zobowiązany do jej uzupełnienia w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia **Wydzierżawiającego** o obowiązku uzupełnienia kaucji. Kaucja będzie wniesiona w pieniądzu na rachunek: Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział w Paradyżu Filia w Opocznie nr 51 8973 0003 0020 0376 2910 0019 lub w kasie Starostwa Powiatowego w Opocznie ul. Kwiatowa 1a. Kaucja podlega zwrotowi z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy po potrąceniu wszelkich zobowiązań finansowych **Dzierżawcy** wynikających z niniejszej umowy,

3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 2 miesięcy od podpisania umowy. Przed podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego zostanie sporządzona inwentaryzacja przedmiotu dzierżawy wykonana przez uprawnionego Rzecznawcę Majątkowego na koszt i zlecenie **Wydzierżawiającego**.

§ 8

1. **Wydzierżawiający** ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem **trzymiesięcznego** okresu wypowiedzenia, w sytuacji, gdy **Dzierżawca**:

- 1) nie zagospodaruje nieruchomości do potrzeb własnych zgodnie ze wskazanym w Formularzu ofertowym opisem planowanej działalności poprzez wykonanie adaptacji i remontu, w terminie do 3 lat od dnia zawarcia umowy dzierżawy
- 2) nie wywiąże się z warunków umowy, o których mowa w §2 ust. 3,
- 3) będzie uniemożliwiał wykonywanie kontroli, o której mowa w § 5 ust. 2 umowy,
- 4) będzie na dzierżawionych nieruchomościach podejmował działania mogące wywołać szkodę w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 13 kwietnia 2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. Nr 75, poz. 493), albo będzie naruszał przepisy wymienione w art.3 tej ustawy,
- 5) nie wywiązał się z obowiązku uzyskania zgody **Wydzierżawiającego** na wprowadzanie ulepszeń i zmian w przedmiocie umowy,
- 6) nie wywiązał się z obowiązku ustalania wszelkich prac na dzierżawionej nieruchomości z Konserwatorem Zabytków,

- 7) zmieni profil prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy bez uprzednio uzyskanej zgody **Wydzierżawiającego**.
2. **Wydzierżawiający** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy **Dzierżawca**:
- 1) będzie zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego za trzy pełne okresy płatności i mimo pisemnego wezwania do uregulowania zaległości z wyznaczeniem dodatkowego terminu, nie ureguje zaległości,
 - 2) nie dostarczy w terminie 7 dni od podpisania Umowy, nie później jednak niż przed przejęciem przedmiotu dzierżawy, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego egzekucji w przedmiocie obowiązku wydania nieruchomości określonej w § 1 niniejszej umowy **Wydzierżawiającemu** oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu wynikającego z niniejszej umowy,
 - 3) poddierżawi lub odda przedmiot dzierżawy innej osobie do używania,
 - 4) nie będzie przestrzegał wytycznych **Konserwatora Zabytków** oraz przepisów prawa w zakresie ochrony zabytków,
 - 5) będzie dewastował dzierżawione nieruchomości lub wykonywał na nich roboty budowlane bez zgody **Wydzierżawiającego** i **Konserwatora Zabytków**,
3. **Umowa dzierżawy** wygasa:
- 1) z upływem 25 letniego okresu dzierżawy,
 - 2) w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna.
4. **Dzierżawca** może rozwiązać umowę dzierżawy z zachowaniem **3 miesięcznego** okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
- 1) nastąpi likwidacja prowadzonej działalności **Dzierżawcy**,
 - 2) przedmiot umowy stał się zbędny **Dzierżawcy**.
5. Jeżeli umowa wygaśa lub uległa rozwiązaniu a **Dzierżawca** nie wyda **Wydzierżawiającemu** przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w § 7 pkt 1 i 2 wówczas **Wydzierżawiający** naliczał będzie **Dzierżawcy** opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości ostatnio należnego czynszu dzierżawnego, powiększonego o karę umowną w wysokości 100% czynszu dzierżawnego. Kara ta wzrasta w każdym kolejnym miesiącu o 100 %. Używanie przez dotychczasowego **Dzierżawcę** przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionych opłat i kar.
6. **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić protokołem zdawczo – odbiorczym przedmiot dzierżawy **Wydzierżawiającemu** w przypadku zwrotu przedmiotowej nieruchomości na rzecz spadkobierców byłego właściciela, w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stanie się ostateczna,

7. **Dzierżawca** zobowiązuje się zwrócić protokołem zdawczo – odbiorczym przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym **Wydzierżawiającemu** w terminie 30 dni po zakończeniu trwania dzierżawy.
8. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym nakładów poczynionych w związku z adaptacją przedmiotu umowy do potrzeb własnych nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. W chwili rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia **Dzierżawca** może według własnego wyboru zabrać poniesione nakłady nietrwale związane z przedmiotem umowy lub pozostawić je nieodpłatnie **Wydzierżawiającemu**,

§ 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, a nie uregulowanych w jej postanowieniach, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej Umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wydzierżawiającego**.

§ 11

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

§ 12

Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: