

PROJEKT

Umowa Dzierżawy

zawarta w dniu w pomiędzy:
Gminą Miejską Tomaszów Lubelski reprezentowaną przez Burmistrza Miasta – Wojciecha Żukowskiego, zwaną w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM, a

.....
zwany w dalszej części umowy DZIERŻAWCĄ.

Przedmiot umowy

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem wyciągu narciarskiego położonego na stoku „Biała Góra w miejscowości Justynówka na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako działka numer; 183, 184, 185, 209, 210 i 211 ark.1 o powierzchni 1,27 ha oraz posiada podpisane porozumienie z gminą Tomaszów Lubelski na wspólne wydzierżawienie działek będących własnością Gminy Tomaszów Lubelski wchodzących w skład stoku „Biała Góra” położonych w Majdanie Górnym oznaczonych ark.1 nr geodezyjnym 5, 6/1, 6/2, 6/3, 99 i 224 o powierzchni 3,11 ha

Charakterystyka wyciągu:

- a) wyciąg narciarski o wysokim prowadzeniu liny, zainstalowany na Białej Górze w m. Justynówka
 - długość trasy mierzona po stoku – 276,4m
 - różnica poziomów - 63,3m
 - średnie nachylenie trasy - 13,1°
- b) typ wyciągu –WN MOSTOSTAL- 400;
 - silnik SUKF 200 LG N- 15kW
 - przekładnia ZPM 500-40,2-1
 - ilość podpór - 5 sztuk
 - ilość zaczepów talerzykowych – istniejąca 30 sztuk, dopuszczalna -60 sztuk
 - odległość między zaczepami - minimum 9,3 m
 - prędkość jazdy/czas przejazdu – 2,2m/s / 2min.13 sek.
 - zdolność przewozowa - istniejąca 407 osób, dopuszczalna – 815 osób
- c) urządzenia sygnalizacyjne - obwód bezpieczeństwa

§ 2

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy całą wymienioną w §1 nieruchomość do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na eksploatację wyciągu narciarskiego a Dzierżawca

zobowiązuje się do eksploatacji i modernizacji wyciągu narciarskiego oraz tras zjazdowych w tym obiektów , urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i usługowej.

§ 3

Przekazanie nieruchomości nastąpi w drodze protokołu podpisanego przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres **15** lat.

Obowiązki i uprawnienia Dzierżawcy

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania nieruchomości określonej w §1 zgodnie z przeznaczeniem, a także wymogami prawidłowej gospodarki.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie do :
 - a) zmodernizowania wyciągu przez zainstalowanie urządzeń umożliwiających jego sprawną eksploatację przez cały sezon zimowy z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z Rozporządzenia Wojewody Lubelskiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie uznania obszaru za użytek ekologiczny na terenie województwa lubelskiego,
 - b) zapewnienie funkcjonowania wyciągu oraz odpowiednie przygotowanie stoku narciarskiego na cały sezon tj. w okresie od 15 grudnia do 15 marca każdego roku w każdy dzień co najmniej od godziny 15⁰⁰ do 20⁰⁰, w niedziele i święta od godziny 10⁰⁰ do 20⁰⁰ jeżeli warunki atmosferyczne będą sprzyjające,
 - c) wydzielenie odrębnej trasy do nauki jazdy,
 - d) zapewnienia oświetlenia trasy,
 - e) w wypadku występowania niedoborów śniegu naturalnego, zapewnienie sztucznego naśnieżania stoku umożliwiającego funkcjonowanie tras wymienionych w pkt a,c,
 - f) zorganizowanie zaplecza socjalno-gastronomicznego oraz wypożyczalni sprzętu do narciarstwa zjazdowego w terminie do 15 grudnia 2013 r.,
 - g) zorganizowania instruktorów do prowadzenia szkółki narciarskiej dla dzieci i młodzieży od sezonu 2011/2012,
 - h) zapewnienie wydzierżawiającemu realizację jego ustalonych zadań w zakresie określonym w art.7 ust.1 pkt 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz.1591) w szczególności poprzez wspólne zorganizowanie:
 - dwóch imprez rekreacyjno - sportowych w okresie sezonu, w terminach zaproponowanym przez wydzierżawiającego, uzgodnionych przez strony umowy z minimum 30 dniowym wyprzedzeniem,
 - i) promocję stoku „Biała Góra” i zamieszczanie materiałów promocyjnych miasta i gminy na obiekcie sportowym „Biała Góra”,
 - j) współdziałanie z urzędem miasta i gminy w zakresie promocji stoku „Biała Góra” na terenie miasta i gminy Tomaszów Lubelski.
3. Dzierżawca uprawniony jest do zabudowania nieruchomości , o której mowa w §1 według programu przyjętego w ofercie Dzierżawcy, przy dopełnieniu wymogów Prawa budowlanego i zobowiązany do realizacji inwestycji w terminach rozpoczęcia i zakończenia inwestycji o których mowa w pkt.2 ppkt. f,g niniejszej umowy.

4. Zmiana terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji możliwa jest w wyjątkowych sytuacjach spowodowanych okolicznościami niezależnymi od Dzierżawcy w formie pisemnej w drodze aneksu do umowy podpisanego przez obie strony.
5. Dzierżawca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy w zakresie wychodzącym poza określony w ofercie, tylko za zgodą wydzierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej.
6. Bez zgody wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy na własny koszt od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej oraz kradzieży a także ponosić wydatki związane z naprawą urządzeń i obiektów.
9. Dzierżawca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam, szyldów i oznaczeń Dzierżawcy na terenie całej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy.

Uprawnienia i obowiązki Wydzierżawiającego

§ 6

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy nieruchomość o której mowa w §1 w trybie określonym w §3 niniejszej umowy.
2. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale dzierżawcy na etapie realizacji inwestycji jak i w trakcie eksploatacji po wybudowaniu wyciągu i innych urządzeń infrastrukturalnych.

Czynsz i inne obciążenia

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny łącznie w kwocie PLN + VAT / słownie:/ płatny w terminie rocznym do dnia 31 stycznia każdego roku obowiązywania umowy.
2. Zapłata następować będzie na podstawie faktury wystawionej przez wydzierżawiającego na jego rachunek bankowy: w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia dzierżawcy. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku dzierżawcy.
3. Czynsz dzierżawny będzie co roku waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS
4. Dzierżawcę obciążają koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

Rozwiązanie umowy

§ 8

1. W przypadku kiedy:

- a) Dzierżawca, z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, nie uruchomi stoku „Biała Góra” w sposób określony w pkt 1 wydzierżawiający może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym i obciążyć dzierżawcę karą umowną w wysokości 1 000,00zł – za każdy dzień niefunkcjonowania stoku,
 - b) złożenie przez dzierżawcę pisemnego wyjaśnienia przyczyn nieuruchomienia stoku i uwzględnienia tych wyjaśnień przez wydzierżawiającego może skutkować odstąpieniem od naliczania kar i wypowiedzenia umowy.
 - c) Dzierżawca ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia jeśli Wydzierżawiający w sposób rażący naruszy postanowienia umowy.
 - d) Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia jeśli Dzierżawca w sposób rażący naruszy postanowienia umowy.
 - e) Nakłady poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy po upływie 15 letniego okresu obowiązywania umowy zostaną odsprzedane Wydzierżawiającemu lub zdemontowane przez Dzierżawcę.
 - f) W przypadku rozwiązania umowy, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, przed upływem okresu jej obowiązywania przysługiwać będzie Dzierżawcy zwrot uzasadnionych nakładów w wysokości 20% ich realnej wartości na dzień rozwiązania umowy.
 - g) W przypadku rozwiązania umowy, z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, przed upływem okresu jej obowiązywania Dzierżawcy przysługiwać będzie zwrot nakładów w wysokości ich realnej wartości na dzień rozwiązania umowy.
2. Wydzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia , w przypadku:
- niepodjęcia modernizacji wyciągu przez co najmniej rok od ustalonej w umowie daty rozpoczęcia inwestycji,
 - zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wydzierżawiającego,
 - używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić nieruchomości wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym.
4. Nakłady poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy po upływie 15 letniego okresu obowiązywania umowy zostaną odsprzedane Wydzierżawiającemu lub zdemontowane przez Dzierżawcę.
5. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w pkt.3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 100 % stawki czynszu aktualnej w chwili rozwiązania umowy. Do zapłaty wynagrodzenia stosuje się odpowiednio § 7 ust.2 i ust.5 umowy.

Postanowienia końcowe

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny miejsca położenia nieruchomości.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA