



Wzór umowy Załącznik Nr 5

UMOWA NR

zawarta w dniu w Krośnie pomiędzy **Gminą Krosno** (adres dla doręczeń 38-400 Krosno, ul. Lwowska 28 a), zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowaną przez:

Zastępcę Prezydenta Miasta Krosna – Pana Bronisława Barana

a

.....

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”.

Po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający przekazuje w dzierżawę a Dzierżawca przyjmuje nieruchomość gruntową stanowiącą własność Gminy Krosno, położoną w obrębie geodezyjnym Białobrzegi składającą się z działek 2826 i 2824, o łącznej powierzchni 3.1019 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Krośnie prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW 64418, zabudowaną infrastrukturą drewnianą Parku Przygody.

§ 2

Na przedmiot umowy określony w § 1 składa się zakres obowiązków Dzierżawcy oraz zobowiązań Wydierżawiającego, który szczegółowo określa specyfikacja istotnych warunków zamówienia oraz oferta Wykonawcy wraz z załącznikami, stanowiące integralną część umowy.

§ 3

1. Ustala się następujący okres dzierżawy – 10 lat:
 - 1) od dnia: od dnia protokolarnego przejęcia przedmiotu dzierżawy,
 - 2) do dnia:
2. Każda ze stron może umowę rozwiązać za uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach:
 - 1) Wydierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę gdy;
 - a) Dzierżawca w sposób rażący narusza postanowienia umowy pomimo pisemnego upomnienia ze strony Wydierżawiającego,
 - 2) Dzierżawca może wypowiedzieć dzierżawę gdy:
 - a) Wydierżawiający rażąco narusza postanowienia umowy pomimo pisemnego upomnienia ze strony Dzierżawcy.

§ 4

1. Wyzierzawiający przekaze Dzierzawcy protokolarnie nieruchomosc w terminie do 5 dni, liczac od dnia podpisania umowy.
2. Od dnia przejecia nieruchomosci Dzierzawca jest odpowiedzialny za bezpieczenstwo podczas wszelkich dzialan oraz za szkody powstale na tej nieruchomosci.

§ 5

1. Obowiazki Dzierzawcy wynikajace z gospodarowania nieruchomoscia:
 - 1) odplatne udostepnianie wyscigowego toru przeszkod linowych zainstalowanego na drzewach, obowiazkowo w sezonie letnim tj. 01 kwietnia do 31 pazdziernika oraz nieobowiazkowo poza sezonem letnim.
 - 2) bezplatne udostepnianie infrastruktury VITAPARKU przez caly rok kalendarzowy,
 - 3) bezplatne udostepnianie Parku Przygody z wyklaczeniem zakresu o ktorym mowa w pkt 1, przez caly rok kalendarzowy,
 - 4) wykonywanie biezacych napraw i konserwacji przedmiotu dzierzawy, do ktorych nalezy w szczegolnosci:
 - a) biezace utrzymanie czystosci i porzadku, w miare potrzeby sprzatanie – 2 razy w tygodniu lub czesciej,
 - b) koszenie trawnikow wewnatrz obiektu przynajmniej 3 razy w ciagu roku, w miejscach o duzym naslonecznieniu – 6 razy w ciagu roku,
 - c) poprawne utrzymanie alejek i przejsc, w miare potrzeby sprzatanie 2 razy w tygodniu lub czesciej,
 - d) wygrabywanie liści w okresie jesiennym sezonowo, w miare potrzeby 2 razy w tygodniu lub czesciej,
 - e) biezace wywozenie nagromadzonego urobku,
 - f) w miare potrzeb usuwanie wyłomow oraz drzew stanowiacych zagrozenie dla uzytkownikow obiektu po wcześniejszym uzyskaniu stosownego zezwolenia zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody oraz na biezaco usuwanie odrostow korzeniowych na nabiegach korzeniowych i dolnych czesciach pni do wysokosci ok. 2,5 m, w miare potrzeby przycinanie pojedynczych galęzi w dolnych partiach koron oraz odpowiednie prowadzenie krzewow, okresowe przeglady i konserwacja drzewostanu.
 - 5) utrzymywanie nieruchomosci wraz z przyleglymi do parku terenami tj. parkingami, terenami zielonymi, ciagami pieszymi znajdujacymi sie przy ulicach: Bialobrzeskiej, Okrzei, Karłowicza w porzadku i czystosci oraz biezacy wywóz nieczystosci ,
 - 6) zapewnienie toalet dla klientow,
 - 7) zaopatrzenie w media; energie elektryczna oraz wode w budynku sanitarno-uslugowy oraz ponoszenie ich kosztow, z zastrzezeniem § 6 ust. 2,
 - 8) ubezpieczenie infrastruktury na swój koszt,
 - 9) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem przedmiotu dzierzawy, a w przypadku uszkodzenia niezwłoczne wykonanie czynnosci doprowadzajacych przedmiot dzierzawy do stanu poprzedniego,
 - 10) calodobowy nadzór nad obiektem – z wykorzystaniem monitoringu wewnetrznego Gminy Krosno,
 - 11) oplaty za podatek od nieruchomosci w wysokosci i terminach okreslonych w stosownych przepisach prawa miejscowego i prawa powszechnie obowiazujacego,
 - 12) udostepnienie Parku Gminie Krosno w celu wykonania kompleksowej konserwacji urzadzen tj. wykonanie remontu alejek. Po wykonaniu

remontów za bieżącą konserwację elementów małej architektury odpowiadać będzie Dzierżawca,

- 13) codzienna kontrola urządzeń oraz pozostałych elementów Parku,
 - 14) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Parku Przygody - przeprowadzanie wymaganych prawem okresowych przeglądów technicznych,
 - 15) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania VITAPARKU - przeprowadzanie wymaganych prawem okresowych przeglądów technicznych.
 - 16) codzienne udostępnianie toru przeszkód linowych w sezonie letnim od godziny 10:00 do godziny 18:00.
 - 17) zapewnienie odpowiedniej ilości personelu w stosunku do liczby użytkowników celem zapewnienia bezpiecznego korzystania z urządzeń toru przeszkód linowych,
 - 18) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzenia eksploatacji nadrzewnych torów przeszkód oraz ubezpieczenia użytkowników od następstw nieszczęśliwych wypadków na kwotę min. 1.000.000,00 PLN oraz ubezpieczenia powierzonego mienia, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy i przedłożenia Zamawiającemu kopii polisy ubezpieczeniowej.
2. Dodatkowe obowiązki Dzierżawcy wynikające z założeń projektu pn. "Rozwój infrastruktury turystyki aktywnej poprzez utworzenie transgranicznej sieci produktów turystyki aktywnej w Krośnie, Svidniku i Presowie" złożonego w ramach Programu Współpracy Transgranicznej Rzeczpospolita Polska – Republika Słowacka, w ramach którego powstała infrastruktura Parku Przygody – w przypadku podpisania umowy o dofinansowanie projektu ze środków Unii Europejskiej:
- 1) zabezpieczenie bezpłatnego wstępu do VITAPARKU,
 - 2) prowadzenie elektronicznej ewidencji sprzedaży biletów wstępu na wyścigowy tor przeszkód linowych zainstalowany na drzewach,
 - 3) przestrzeganie postanowień Regulaminu Parku Przygody oraz zasad korzystania z urządzeń,
 - 4) bezpłatne udostępnienie obiektu Gminie Krosno w celu organizacji Letnich Transgranicznych Igrzysk Młodzieży bezpłatne udostępnienie Gminie Krosno obiektów w celu organizacji 2 cykli szkoleniowych dla animatorów i instruktorów sportowych,
 - 5) bezpłatne udostępnienie Gminie Krosno obiektów w celu organizacji akcji promocyjnej – study tour,
 - 6) zachowanie przeznaczenia (funkcji użytkowej) obiektów,
 - 7) wyrażanie zgody na bezpłatne umieszczenie tablicy informacyjnej o dofinansowaniu projektu ze środków Unii Europejskiej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do stosowania progowych cen biletów wstępu na wyścigowy tor przeszkód linowych zainstalowany na drzewach:
- 1) maksymalna wysokość biletu normalnego, indywidualnego – nie więcej niż 20 zł/1 os,
 - 2) maksymalna wysokość biletu ulgowego, indywidualnego – 12 zł/1 os,
 - 3) zmiana kwot progowych biletów, możliwa jest w przypadku udokumentowania sytuacji finansowej Dzierżawcy, potwierdzającego wzrost kosztów powodujący utratę rentowności działalności Dzierżawcy.
4. W przypadku nie wypełniania lub nieprawidłowego wypełnienia obowiązków przez Dzierżawcę, Wydierżawiający pisemnie zawiadamia o tym Dzierżawcę, wyznaczając termin, do którego wskazane obowiązki mają być wykonane lub prawidłowo wykonane.
5. W przypadku braku niezwłocznego doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, o którym mowa z ust. 1 pkt 9, Wydierżawiający pisemnie wyznaczy Dzierżawcy termin wykonania tego obowiązku.

6. Dzierżawca po zakończeniu okresu dzierżawy zobowiązany będzie do oddania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.

§ 6

Zobowiązania Gminy Krosno:

1. Udostępnienie miejsc parkingowych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie parku tj. przy ulicach Białobrzeskiej, Okrzei oraz Karłowicza.
2. Ponośenie opłat za oświetlenie alejek parkowych włączonych w system oświetlenia miejskiego.
3. Bieżąca konserwacja pomnika znajdującego się na terenie Parku Przygody.
4. Wykonanie generalnego remontu alejek.
5. Udostępnienie instalacji alarmowej oraz monitoringu wewnętrznego w budynku sanitarno - usługowym.
6. Wykonanie specjalistycznych zabiegów konserwacyjnych drzewostanu w oparciu o ekspertyzy dendrologiczne.

§ 7

Dodatkowe możliwości zagospodarowania nieruchomości:

1. Istnieje możliwość prowadzenia dodatkowej działalności gospodarczej - gastronomicznej na podstawie odrębnej umowy z Gminą Krosno.
2. Istnieje możliwość umieszczania szyldów reklamowych i innych nośników reklam i informacji – na powierzchni nie większej niż 50 m².
3. Istnieje możliwość oferowania przez dzierżawcę usług rekreacyjno-wypoczynkowych dla grup zorganizowanych.
4. Istnieje możliwość dodatkowej iluminacji urządzeń linowych w celach promocyjnych – koszt montażu oraz eksploatacji ponosi Dzierżawca.

§ 8

Strony ustalają swoich reprezentantów upoważnionych do:

1. Koordynowania realizacji umowy oraz przekazywania uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy po stronie Wydierżawiającego -
2. Kierowania obiektem i kontaktów z Wydierżawiającym w celu uwzględnienia uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy po stronie Dzierżawcy -

§ 9

1. Strony postanawiają, że obowiązującą opłatą z tytułu dzierżawy przedmiotu umowy będzie roczny czynsz dzierżawny podany w ofercie Dzierżawcy.
2. Ustalony na podstawie złożonej oferty roczny czynsz dzierżawny wynosi **netto**: **zł., podatek VAT:..... kwotowo ... zł,** łącznie z podatkiem VAT: **zł. brutto, słownie:**
3. Terminy płatności:
 - 1) czynsz płatny miesięcznie w wysokości 1/12 do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy Gminy Krosno
 - 2) w przypadku zawarcia umowy w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz płatny jest w ostatnim dniu miesiąca w wysokości proporcjonalnej,

3) Wyzierzawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług, a jego pełna nazwa dla celów identyfikacji podatkowej brzmi:

Gmina Krosno 38 – 400 Krosno, ul. Lwowska 28 a, NIP: 684-00-13-798,

4) Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług.

NIP:

4. Kwota czynszu może być aktualizowana raz w roku o wskaźnik określony w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni publikowany w Monitorze Polskim.
5. W przypadku aktualizacji czynszu, Wyzierzawiający zawiadamia pisemnie Dzierżawcę o wysokości czynszu i terminie od którego obowiązuje czynsz w zaktualizowanej wysokości. Aktualizacja czynszu nie wymaga zmiany umowy.

§ 10

1. Dzierżawca w dniu podpisania umowy wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % czynszu rocznego podanego w ofercie w kwociezł, zostanie wniesione w *w pieniądzu, poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym, w gwarancjach bankowych, w gwarancjach ubezpieczeniowych. bądź w poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6 b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości - należy wypisać formę zabezpieczenia, podaną w ofercie.
2. 100 % kwoty zabezpieczenia Dzierżawca zwróci w terminie 30 dni od dnia odbioru przedmiotu umowy – po zakończeniu okresu dzierżawy oraz uznania przez Dzierżawcę, że przedmiot dzierżawy został oddany zgodnie z § 5 pkt 4.
3. W przypadku jeżeli w toku realizacji umowy ulegnie zmianie wysokość opłat za czynsz dzierżawny ustalony w § 9 ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić wniesione zabezpieczenie w terminie 3 dni od wezwania przez Wyzierzawiającego.

§ 11

1. Strony postanawiają o stosowaniu kar umownych.
2. Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu kary umowne w następującej wysokości i w następujących przypadkach:
 - 1) opóźnienia w wypełnieniu obowiązków określonych w § 5 ust. 4, w wysokości 3% rocznego czynszu dzierżawnego za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) opóźnienia w wykonaniu obowiązku określonego w § 5 ust. 5, w wysokości 3% rocznego czynszu dzierżawnego za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Dzierżawcy w wysokości 100 % czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 9 ust. 2.
3. Wyzierzawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wyzierzawiającego w wysokości 100 % czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 9 ust. 2.
3. Jeżeli zastrzeżone kary umowne nie pokryją poniesionej szkody, stronom przysługuje prawo do żądania odszkodowania uzupełniającego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 12

1. Wyzierzawiający może odstąpić od umowy, gdy Dzierżawca nie wykonuje lub nieprawidłowo wykonuje obowiązki wynikające z dzierżawy. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o tych przyczynach.
2. Dzierżawca może odstąpić od umowy, gdy Wyzierzawiający nie realizuje obowiązków wynikających z umowy. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o tych przyczynach.
3. W wypadku odstąpienia od umowy strony zobowiązane są do następujących czynności :
 - 1) Wyzierzawiający wspólnie z Dzierżawcą sporządza w terminie 5 dni od dnia wygaśnięcia umowy protokół oddania przedmiotu dzierżawy według stanu na dzień odstąpienia od umowy,
 - 2) strony wspólnie ustalają sposób zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy, a Dzierżawca zobowiązuje się do jego wykonania,
 - 3) koszt czynności zabezpieczających poniesie strona, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy.

§ 13

Wszelkie zmiany, jakie strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z przedmiotowej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej i zgody obu stron, z zastrzeżeniem § 9 ust. 5.

§ 14

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651).
2. Spory wynikłe na tle wykonania umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wyzierzawiającego.

§ 15

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden egzemplarz dla Dzierżawcy i dwa egzemplarze dla Wyzierzawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY :

DZIERŻAWCA:

Ukemiś
CIT dkk