

## UMOWA DZIERŻAWY Nr GiŚ.6845.1.40.2023

zawarta w dniu ..... r. w Urzędzie Miejskim w Radłowie, pomiędzy:

**Gminą Radłów** z siedzibą w Radłowie, przy ul. Kolejowej 7, NIP: 873-10-01-716, REGON: 851660915, zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym”, w imieniu której występuje **Burmistrz Radłowa – Zbigniew Mączka**, przy kontrasygnacie **Skarbnika Gminy - Marty Cegielskiej**,

a

....., zwanym/ą w treści umowy „Dzierżawcą”,

zwanymi dalej łącznie Stronami, a osobno Stroną, o następującej treści:

### § 1.

1. „Wydzierżawiający” oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonych w Radłowie, składających się z:

działek nr **1927/8** o powierzchni 0,02 ha, nr **1927/3** o powierzchni 0,01 ha, nr **1927/6** o powierzchni 0,02 ha, nr **1927/7** o powierzchni 0,0018 ha oraz części działki nr **1927/4** o powierzchni 0,02 ha - objętych księgą wieczystą nr TR1T/00093125/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie; działek nr **2026/1** o powierzchni 0,01 ha i nr **2026/2** o powierzchni 0,18 ha, objętych księgą wieczystą nr TR1T/00102463/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie; działki nr **1893/1** o powierzchni 0,11 ha, objętej księgą wieczystą nr TR1T/00120384/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie; działki nr **1893/2** o powierzchni 0,01 ha, objętej księgą wieczystą nr TR1T/00136808/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie; działki nr **2034/10** o powierzchni 1,95 ha, objętej księgą wieczystą nr TR1T/00151301/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie; działek nr **2034/1** o powierzchni 2,69 ha, nr **2034/4** o powierzchni 4,61 ha, nr **2034/5** o powierzchni 0,38 ha, nr **2034/6** o powierzchni 1,87 ha, nr **2034/7** o powierzchni 1,04 ha i nr **2034/9** o powierzchni 0,69 ha, objętych księgą wieczystą nr TR1T/00087810/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie; działek nr **2007/2** nr **1892/4** o powierzchni 0,05 ha, nr **1892/6** o powierzchni 0,09 ha, nr **1894/2** o powierzchni 0,13 ha, nr **1895/2** o powierzchni 0,29 ha, nr **2035** o powierzchni 0,61 ha, nr **2020/1** o powierzchni 0,21 ha, nr **2020/2** o powierzchni 0,08 ha, nr **2020/3** o powierzchni 0,01 ha, nr **1930/7** o powierzchni 0,13 ha, nr **1928/1** o powierzchni 0,11 ha, nr **1926** o powierzchni 0,54 ha, nr **1925/1** o powierzchni 0,16 ha, nr **1924/6** o powierzchni 0,31 ha, nr **1929/3** o powierzchni 0,2229 ha, nr **1929/6** o powierzchni 0,11 ha, nr **1924/3** o powierzchni 0,17 ha, nr **2710/3** o powierzchni 0,11 ha i nr **2709/3** o powierzchni 0,74 ha, objętych księgą wieczystą nr TR1T/00063479/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie oraz posiada w użytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiącą własność Skarbu Państwa, objętą księgą wieczystą nr TR1T/00051734/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, składającą się z działek: nr **2005** o powierzchni 1,45 ha, nr **2006** o powierzchni 0,84 ha, nr **2008** o powierzchni 1,16 ha, nr **2033/18** o powierzchni 1,25 ha, nr **2033/16** o powierzchni 0,03 ha, nr **2036** o powierzchni 0,19 ha, nr **2033/13** o powierzchni 2,21 ha, nr **2033/11** o powierzchni 0,67 ha, nr **2013/1** o powierzchni 0,15 ha, nr **2013/4** o powierzchni 0,35 ha, nr **2013/5** o powierzchni 0,06 ha, nr **2013/3** o powierzchni 0,03 ha, nr **2033/12** o powierzchni 1,05 ha, nr **2033/21** o powierzchni 0,80 ha, nr **2033/14** o powierzchni 0,19 ha, nr **2033/15** o powierzchni 0,48 ha, nr **2033/19** o powierzchni 0,09 ha, nr **2033/20** o powierzchni 0,19 ha, nr **1923/1** o powierzchni 0,60 ha, nr **2033/4** o powierzchni 3,27 ha i **2033/30** o powierzchni 1,2865 ha.

2. Nieruchomości opisane w ust. 1 zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XLV/397/2022 Rady Miejskiej w Radłowie z dnia 29 kwietnia 2022 r. są położone w obszarze 1 WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych o podstawowym przeznaczeniu pod zbiornik wodny rekreacyjny wraz z plażami oraz w obszarze 2ZRu - tereny zieleni naturalnej z urządzeniami turystycznymi, z podstawowym przeznaczeniem pod zielone tereny rekreacyjne z plażą oraz urządzeniami rekreacyjnymi.

## § 2.

1. Niniejszą umową „Wydzierżawiający” oddaje, a „Dzierżawca” bierze w dzierżawę z dniem 23 czerwca 2023 r. nieruchomości określone w § 1, z tym, że z działki nr 1893/1 – część o powierzchni 0,0382 ha, z działki nr 1927/4 – część o powierzchni 0,0086 ha, z działki nr 2007/2 – część o powierzchni 0,4583 ha, 2026/2 – część o powierzchni 0,12 ha, z działki nr 2033/21 – część o powierzchni 0,73 ha, z działki nr 2034/10 – część o powierzchni 1,2774 ha, z działki nr 2033/4 – część o powierzchni 3,23 ha i z działki nr 2033/30 – część o powierzchni 0,07 ha - zwane w dalszej treści umowy przedmiotem dzierżawy - w celu korzystania i pobierania z niego pożytków.
2. Przedmiot dzierżawy jest określony w załączniku graficznym nr 1 i opisany w protokole przekazania stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.
3. „Dzierżawca” oświadcza, że znany mu jest stan przedmiotu dzierżawy i że będzie go wykorzystywał na prowadzenie działalności rekreacyjno-wypoczynkowej oraz na hodowlę ryb.
4. „Dzierżawca” nie może bez zgody „Wydzierżawiającego” udostępniać, wydzierżawić, wynająć, przenieść posiadanie przedmiotu dzierżawy na rzecz osób trzecich.

## § 3.

1. „Dzierżawca” jest zobowiązany:
  - 1) używać przedmiot dzierżawy zgodnie z umową i przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2,
  - 2) utrzymywać przedmiot dzierżawy we właściwym stanie sanitarno-higienicznym,
  - 3) na przedmiocie umowy corocznie, począwszy od **2025** roku, pełnić rolę organizatora kąpieliska w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) oraz urządzić, oznakować i prowadzić kąpielisko w terminach określonych w uchwałach Rady Miejskiej w Radłowie w sprawie określenia sezonu kąpielowego oraz wykazu kąpielisk na terenie Gminy Radłów, a także utworzyć do tego czasu miejsce okazjonalnie wykorzystywane do kąpieli,
  - 4) zapewnić bezpieczeństwo osobom (klientom) korzystającym z przedmiotu dzierżawy w formie wypoczynku, rekreacji, sportu, itp.
  - 5) zorganizować miejsca postojowe i parking dla samochodów osobowych, z zakazem ich mycia – zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 6) zapewnić osobom, o których mowa w pkt 4 dostęp do szalet z bieżącą wodą, natryskami, miejsca do plażowania, grillowania (z zakazem grillowania na plaży) i do kąpieli,
  - 7) przestrzegać przepisy bhp, ppoż., bezpieczeństwa, porządku publicznego i ochrony środowiska oraz zarządzeń administracyjnych i porządkowych wydanych przez „Wydzierżawiającego” lub inne właściwe organy, a dotyczących przedmiotu dzierżawy;
  - 8) ponosić koszty podatków i innych opłat publicznoprawnych oraz opłat związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy, jak np. koszty energii elektrycznej, wody,

- usuwania nieczystości stałych i ciekłych, utrzymania porządku, ubezpieczenia działalności, itp. z zastrzeżeniem postanowień § 7 ust. 1,
- 9) zwrócić przedmiot dzierżawy, po zakończeniu dzierżawy w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu w momencie przejęcia. „Dzierżawca” jest zobowiązany do dokonania demontażu i usunięcia własnych urządzeń z przedmiotu dzierżawy, chyba, że Strony postanowią inaczej.
  2. Obowiązki wymienione w ust. 1 pkt 5 i 6 „Dzierżawca” może realizować na własnych nieruchomościach przyległych do przedmiotu dzierżawy.
  3. Wszelkie prace, których wykonanie winny być poprzedzone jakimkolwiek zezwoleniem właściwego organu administracji, bądź zawiadomieniem lub zgłoszeniem właściwemu organowi, „Dzierżawca” zobowiązany jest do ich uzyskania. W tym celu „Wydzierżawiający” upoważnia „Dzierżawcę” do składania oświadczeń o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z zastrzeżeniem, że ewentualne zmiany stanu przedmiotu dzierżawy wymagają zgody „Wydzierżawiającego”.
  4. Wszelkie urządzenia i wyposażenie wniesione przez „Dzierżawcę”, pozostają jego własnością.
  5. Wszelkie nakłady/koszty poniesione przez „Dzierżawcę” na ulepszenie przedmiotu dzierżawy nie będą podlegały rozliczeniu w czynszu ani zwrotowi w trakcie trwania Umowy, jak i po jej zakończeniu. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się prawa do roszczeń wynikających z poczynionych nakładów/koszów na przedmiot umowy.
  6. W każdym wypadku zakończenia stosunku dzierżawy „Dzierżawca” będzie uprawniony do zabrania tych ulepszeń, które da się zdemontować i odłączyć od rzeczy, nie naruszając substancji przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 8.
  7. Pracownikom Urzędu Miasta w Radłowie, działającym w imieniu Wydierżawiającego, na podstawie ważnej legitymacji służbowej, przysługuje prawo kontroli wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z ust. 1 oraz § 4 ust. 6 umowy.

#### § 4.

1. Z tytułu używania przedmiotu dzierżawy, „Dzierżawca” zobowiązany jest do zapłaty „Wydierżawiającemu” miesięcznego czynszu w wysokości ..... (.....) złotych + VAT płatnego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, począwszy od ..... r. na podstawie faktur VAT wystawianych przez „Wydierżawiającego”. W sytuacji, gdy 10. przypada w dzień ustawowo wolny od pracy, terminem płatności jest pierwszy dzień roboczy, przypadający po dniu wolnym od pracy.
2. Za niepełne miesiące dzierżawy, czynsz miesięczny przysługujący „Wydierżawiającemu”, określony w ust. 1, zostanie naliczony proporcjonalnie do czasu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy przez „Dzierżawcę”.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności określonej w ust. 1 „Wydierżawiający” ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może być corocznie waloryzowany na dzień 1 marca, począwszy od 2025 r., wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim. Strony zgodnie oświadczają, że waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany warunków niniejszej Umowy i nie wymaga formy pisemnej.
5. Waloryzacja czynszu będzie dokonywana w drodze pisemnego oświadczenia, które zostanie złożone „Dzierżawcy” przez „Wydierżawiającego” do 28 lutego danego roku. Strony umawiają się, iż „Wydierżawiający” będzie miał prawo skorzystać z waloryzacji, o której mowa powyżej, tylko raz w roku kalendarzowym. Brak powyższego

oświadczenia ze strony „Wydierżawiającego” oznacza, że zrzekł się prawa do waloryzacji za dany rok oraz że nie będzie mu przysługiwało uprawnienie do uwzględnienia waloryzacji za lata poprzednie, w których ze swego uprawnienia nie skorzystał.

6. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca jest obowiązany płacić Wydierżawiającemu, z dołu, w terminie do 10. dnia następnego miesiąca, ułamkową część pożytków, jakie pozyskał z przedmiotu dzierżawy w danym miesiącu, wynoszącą 20% uzyskanych wpływów netto ze sprzedaży biletów wstępu na przedmiot dzierżawy oraz biletów parkingowych. W razie zmiany organizacji ruchu na drogach prowadzących do przedmiotu dzierżawy, Strony dopuszczają zmianę zasady płatności za bilety parkingowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.
7. Łącznie czynsz dzierżawny oraz płatność, o której mowa w ust. 6 powyżej zostaną skalkulowane według następującego wzoru:  
$$W = A + X$$
gdzie:  
W – wartość czynszu dzierżawy,  
A – wartość czynszu pieniężnego określonego w § 4 ust. 1 Umowy,  
X – wartość czynszu określonego jako świadczenia innego rodzaju, o którym jest mowa w § 4 ust. 6 Umowy.
8. Dzierżawca, w terminie do 5. dnia następnego miesiąca, jest zobowiązany do przesłania Wydierżawiającemu w formie elektronicznej kopii raportu fiskalnego lub innego dokumentu potwierdzającego sprzedaż związaną z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy lub oświadczenia o braku sprzedaży w miesiącu poprzedzającym - w celu obliczenia wartości czynszu określonego jako świadczenia innego rodzaju, o których jest mowa w § 4 ust. 4 Umowy.
9. Strony dopuszczają, by Wydierżawiający wystawiał odrębne faktury na czynsz oznaczony w ust. 7 niniejszego paragrafu literą A i literą X.

## § 5.

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy.
2. Wydierżawiający ma prawo przeprowadzić kontrolę w obecności Dzierżawcy, bądź osoby przez niego upoważnionej.
3. Wydierżawiający ma obowiązek poinformować Dzierżawcę telefonicznie o planowanej kontroli z 7-dniowym wyprzedzeniem.

## § 6.

1. Umowa zostaje zawarta z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od dnia ..... 2024 r. do ..... 2039 r.
2. „Wydierżawiający” może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w każdym czasie w przypadku:
  - a) opóźnienia w regulowaniu czynszu lub części pożytków, o których mowa w § 4 ust. 6 przez „Dzierżawcę” wynoszącego co najmniej dwa pełne okresy płatności; uprawnienie to przysługuje „Wydierżawiającemu” pod warunkiem uprzedniego wezwania „Dzierżawcy” na piśmie do uregulowania zaległości i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty,

- b) użytkowania przez „Dzierżawcę” przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z niniejszą Umową, pomimo uprzedniego, pisemnego upomnienia, wzywającego do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jej postanowieniami,
  - c) naruszeń zobowiązań i obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 1 lub § 4 ust. 6 umowy, pomimo uprzedniego, pisemnego upomnienia, wzywającego do wykonywania obowiązków „Dzierżawcy” zgodnie z umową;
  - d) likwidacji Dzierżawcy lub złożenia przez Dzierżawcę wniosku o ogłoszenie upadłości, bądź ogłoszenia upadłości, albo zawieszenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej na czas powyżej 6 miesięcy.
3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez „Wydzierżawiającego” w trybie ust. 2 „Dzierżawcy” nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia w związku z rozwiązaniem Umowy, a w szczególności roszczenie o zwrot nakładów, kosztów, utraconych korzyści lub o odszkodowanie.
  4. „Dzierżawca” wyraża nieodwołalną i bezwarunkową zgodę na wypowiedzenie przez „Wydzierżawiającego” umowy w trybie postanowień ust. 2.
  5. Wypowiedzenie umowy wymaga, dla swej ważności, złożenia drugiej Stronie oświadczenia na piśmie listem poleconym na adres strony podany w komparycji umowy.
  6. „Dzierżawca” może wypowiedzieć niniejszą umowę z ważnych przyczyn na piśmie z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
  7. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie w drodze porozumienia stron.
  8. W razie użytkowania nieruchomości przez „Dzierżawcę” po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta, nie poczytuje się, że dzierżawa została przedłużona na czas nieoznaczony.

## § 7.

1. „Dzierżawca” zobowiązuje się do współpracy - w porozumieniu z „Wydzierżawiającym”- przy organizowaniu w przedmiocie dzierżawy imprez kulturalnych, rekreacyjnych i sportowych, takich jak Dni Radłowa, Triathlon, zawody strażackie, ratownicze, pokazy, itp. z Gminnym Centrum Kultury i Czytelnictwa w Radłowie oraz innymi podmiotami wskazanymi przez „Wydzierżawiającego”. Dzierżawca zobowiązuje się zezwolić Wydzierżawiającemu na bezpłatne używanie przedmiotu umowy w zakresie niezbędnym do realizacji zadań, o których jest mowa w zdaniu pierwszym. W takiej sytuacji „Wydzierżawiający” pokrywa koszty zużycia mediów, jak również ma obowiązek uprzątnąć przedmiot dzierżawy bezpośrednio po zakończeniu każdej z w/w imprez, w tym na własny koszt wywieźć śmieci.
2. „Wydzierżawiający” oświadcza, że „Dzierżawca” ma prawo brać udział w przetargach na sprzedaż alkoholu i żywności podczas w/w imprez i w tym celu składać „Wydzierżawiającemu” stosowne oferty. „Wydzierżawiający” zobowiązuje się każdorazowo pisemnie lub telefonicznie (na nr tel.: ..... ) poinformować „Dzierżawcę” o terminie rozpoczęcia przetargu z minimalnym, 7-dniowym wyprzedzeniem.
3. Dzierżawca zobowiązuje się:
  - 1) na pisemne wezwanie Wydzierżawiającego informować go o toczących się postępowaniach administracyjnych dotyczących przedmiotu umowy,
  - 2) informować Wydzierżawiającego z odpowiednim wyprzedzeniem o planowanych na przedmiocie dzierżawy robotach budowlanych i pracach ziemnych,

- 3) ponosić wszelkie należności za media, opłaty, podatki i daniny związane z przedmiotem umowy.
4. W razie naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego. Kara umowna, o której mowa, należy się osobno za każde uchybienie obowiązkowi, o którym mowa w ust. 1.
5. Strony podejmą współpracę w zakresie organizacji ruchu na drogach łączących przedmiot dzierżawy z drogami publicznymi.

## **§ 8.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w komparycji umowy lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.

Adres do korespondencji „Wydierżawiającego”:

Urząd Miejski w Radłowie; ul. Kolejowa 7, 33-130 Radłów;

Adres „Dzierżawcy” na fakturze VAT:

Adres „Dzierżawcy” do korespondencji:

3. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć na tle realizacji umowy będą rozstrzygane przez właściwy dla „Wydierżawiającego” sąd.
5. Umowę spisano w czterech jednobrzmiących egzemplarzach – po dwa dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**