**UMOWA DZIERŻAWY**

 Projekt

Zawarta w dniu ……………. r. w Urzędzie Gminy Mrągowo pomiędzy:

**Gminą Mrągowo** z siedzibą w Mrągowie ul. Królewiecka 60A (NIP 742 21 14 037, REGON 510742764) zwaną dalej „wydzierżawiającym” reprezentowaną przez ***Wójta Gminy
- mgr*** ***Piotra Piercewicza,***

a .............................................................................................................................................

w dalszym ciągu umowy zwanym „dzierżawcą”.

**PRZEDMIOT UMOWY**

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zapisanych w ewidencji gruntów jako działki:

1. nr 475 obręb Probark o pow. 8,5300 ha (Księga Wieczysta Nr OL1M/00011244/3) zabudowanej budynkiem schroniska turystycznego o pow. użytkowej 548,79 m2 oraz budowlami sportów zimowych,
2. nr 456/2 obręb Probark o pow. 12,7527 ha (Księga Wieczysta Nr OL1M/00011244/3) zabudowanej budynkiem technicznym wyciągów narciarskich o pow. 36 m2,
3. nr 445/1 obręb Probark o pow. 2,0375 ha (Księga Wieczysta Nr OL1M/00011244/3) niezabudowanej

§ 2

1. Wydzierżawiający **oddaje do dzierżawy** nieruchomości:

1. nr 475 obręb Probark o pow. 8,5300 ha (Księga Wieczysta Nr OL1M/00011244/3) zabudowanej budynkiem schroniska turystycznego o pow. użytkowej 548,79 m2 oraz budowlami sportów zimowych wymienionymi w załączniku do niniejszej umowy,
2. część o pow. 0,44 ara z działki nr 456/2 obręb Probark (Księga Wieczysta Nr OL1M/00011244/3) zabudowanej budynkiem technicznym wyciągów narciarskich
o pow. 36 m2,
3. część o pow. 22,07 ara z działki nr 445/1 obręb Probark (Księga Wieczysta Nr OL1M/00011244/3) niezabudowanej
4. oraz urządzenia służące do obsługi sportów zimowych wymienione w załączniku nr 2 do niniejszej umowy,

a dzierżawca powyższe przyjmuje w dzierżawę.

2. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy będzie wykorzystywana z przeznaczeniem
na prowadzenie działalności gospodarczej o charakterze usługi sportowo-turystyczne.

3. Nieruchomości wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy oznaczone są na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Stan określonej w § 2 ust. 1 nieruchomości stwierdzony zostanie w protokole przekazania, sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż
w terminie 3 dni.

2. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje przedmiot dzierżawy do własnych potrzeb i standardów w zakresie prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony (10 lat) od ………. r. do ……... r. zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/182/20 Rady Gminy Mrągowo z dnia 25 marca 2020 r.

2. Po upływie terminu do którego obowiązuje, umowa rozwiązuje się i milcząco przedłużona być nie może.

3. Na czas dalszy umowa może być przedłużona na podstawie pisemnego zgłoszenia przez dzierżawcę w terminie dwóch miesięcy przed upływem terminu wygaśnięcia umowy.

**OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania nieruchomości określonej w § 2 ust. 1 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Prowadzenia na bieżąco okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zgodnie
z prawem budowlanym oraz informowania o przebiegu kontroli wydzierżawiającego.

4. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.

5. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wydzierżawiającego.

6. Wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy, w tym ulepszenia i nakłady wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON**

§ 6

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać dzierżawcy nieruchomość określoną w § 2 ust. 1 w stanie przydatnym do umówionego użytku.

2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie przez cały czas trwania dzierżawy.

3. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale dzierżawcy.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ………………. zł netto.

2. Czynsz dzierżawny powiększony zostaje o obowiązujący podatek od towarów i usług VAT
w wysokości 23 % zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r.
o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.) w kwocie ………………. zł.

3. Czynsz dzierżawny oraz podatek VAT łącznie w wysokości **………….** zł (słownie:…………..) należy wpłacać na konto Urzędu Gminy w Mrągowie
w Banku Millennium S.A. w Mrągowie na rachunek: Nr 57116022020000000061936121lub
w kasie Urzędu Gminy Mrągowo ul. Królewiecka 60A, w terminie do dnia 15 każdego miesiąca.

4. Ustalony czynsz podlega podwyższeniu, co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS za rok ubiegły ustalony wg wskaźnika za I-III kwartały roku bieżącego w stosunku do wskaźnika za I-III kwartały roku ubiegłego. Zmiana czynszu następuje w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego, określającego sposób naliczenia z podaniem daty publikacji wskaźników wzrostu cen przez Prezesa GUS, złożonego do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego zmianę czynszu. Zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany umowy.

5. Dzierżawca obowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości, płatny w terminie i na warunkach określonych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.) i opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy (opłaty za energię elektryczną, zużycie wody, ścieki, zagospodarowanie odpadów komunalnych, ogrzanie budynku oraz inne należności wynikające z obowiązujących przepisów prawa).

6. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe
z tytułu prowadzonej działalności, chyba że winę ponosi osoba trzecia.

7. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki w zapłacie czynszu.

**ROZWIĄZANIE UMOWY**

§ 8

1. Rozwiązanie umowy następuje z upływem terminu na który była zawarta umowa.

2. Ponadto rozwiązanie umowy może nastąpić przed terminem w następujących przypadkach:

1. gdy konieczne jest przekazanie terenu na cele społeczne lub cele realizacji zadań Gminy Mrągowo z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia,
2. wzajemnego porozumienia stron w terminie uzgodnionym wspólnie na piśmie,
3. w razie niezachowania przez dzierżawcę warunków umowy, a w szczególności § 5-7 rozwiązanie umowy może nastąpić ze skutkiem natychmiastowym i powinno być dokonane na piśmie, przy czym w przypadku zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem na piśmie.

3. Po zakończeniu umowy wydzierżawiający zatrzyma nakłady poczynione przez dzierżawcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, a dzierżawcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy zwiększających jego wartość lub użyteczność. Dzierżawcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.

4. W razie rozwiązania umowy dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

5. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia w wysokości czynszu dzierżawnego, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

6. W przypadku zaistnienia istotnej zmiany warunków umowy, której nie można było przewidzieć w dniu jej zawarcia, każda ze stron jest uprawniona do wypowiedzenia niniejszej umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Wypowiedzenie powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności.

**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 wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd dla siedziby wydzierżawiającego.

4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla dzierżawcy i dwóch dla wydzierżawiającego.

5. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

6. Umowę wpisano do rejestru umów dzierżaw - poz. \_\_\_\_\_\_\_.

DZIERŻAWCA WYDZIERŻAWIAJACY

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

WJ