**U m o w a d z i e r ż a w y / Wzór**

**zawarta w Olszanicy, ……………………… 202...**

**pomiędzy:**

Gminą Olszanica, 38-722 Olszanica 81, reprezentowaną przez **Roberta Petka – Zastępcę Wójta Gminy**, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

**a**

**………………………………………………..**

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1.**

1. „Wydzierżawiający” oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej
na terenie gminy Olszanica, w m. **Wańkowa,** oznaczonej jako działka nr ew.: **424/1** o pow. : 1,7122 ha *(dr).*
2. „Wydzierżawiający” oddaje „Dzierżawcy” część nieruchomości opisaną w § 1 ust. 1 umowy o pow. **1,0 ha** do używania i pobierania z niej pożytków przez okres trwania niniejszej umowy, a dzierżawca
nieruchomość tą przyjmuje w dzierżawę i zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu
czynsz.
3. Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje z przeznaczeniem pod **urządzenie Parku Linowego wraz z niezbędną infrastrukturą.**
4. Lokalizację dzierżawionego terenu przedstawia mapa – teren oznaczony kolorem zielonym.

**§ 2.**

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. wykonania na dzierżawionej nieruchomości **parku linowego** do dnia **1 czerwca 2024,**
2. zagospodarowania terenu dzierżawy zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami,
3. ubezpieczenia obiektu.

**§ 3.**

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

**§ 4.**

* + - 1. **Umowę zawiera się od dnia podpisania umowy na okres 20 lat.**
			2. Przedłużenie umowy na okres dłuższy niż wskazany w ust. 1 wymaga złożenia przez strony
			oświadczenia woli na piśmie pod rygorem nieważności.

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

**§ 5.**

1. ,,Dzierżawca” będzie płacił ,,Wydzierżawiającemu” czynsz roczny w wysokości **………….. zł.** (słownie: ……… 00/100 groszy) **netto**.
2. Kwota netto powiększona będzie o podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego.
3. Czynsz dzierżawny płatny jest w pierwszym roku w całości w terminie dwóch tygodni licząc od dnia zawarcia umowy dzierżawy, proporcjonalnie do czasu dzierżawy w tym roku kalendarzowym. W pozostałych latach czynsz dzierżawny płatny będzie z góry raz w roku do końca marca każdego kolejnego roku kalendarzowego, na wskazane konto, z tym że czynsz za rok w którym umowa ulegnie rozwiązaniu płatny jest najpóźniej w dniu rozwiązania umowy.
4. Stawki czynszu dzierżawnego podlegają waloryzacji według rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja stawek wymaga każdorazowo zgody Wójta Gminy Olszanica. Każdorazowa zmiana wysokości czynszu ustalonego w tym trybie wymagać będzie zawarcia stosownego aneksu do niniejszej umowy.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
6. Zastrzega się zmianę stawek wysokości podatku vat, na podstawie przepisów odrębnych.
7. „Dzierżawca” obowiązany jest uiszczać podatki i inne ciężary związane z dzierżawionymi
 gruntami.
8. Dzierżawca poza czynszem ponosić będzie we własnym zakresie inne opłaty na podstawie odrębnych umów z tytułu dostarczenia energii elektrycznej, wody, wywozu nieczystości stałych, podatku od nieruchomości itp.

**OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

**§ 6.**

Do obowiązków Dzierżawcy należy:

1. użytkowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem,
2. ponoszenie wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawionym terenem,
3. utrzymanie porządku i czystości na terenie dzierżawionym,
4. utrzymywanie we właściwym stanie drzew i krzewów rosnących na użytkowanej nieruchomości,
5. pozostawienie naturalnego ukształtowania terenu i nie dokonywanie zmian w okresie trwania umowy, mogących zakłócić równowagę przyrody na terenie dzierżawionym jak i terenie sąsiednim,
6. montaż urządzeń na drzewach w uzgodnieniu i pod nadzorem leśnika Gminnego oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i innymi obowiązującymi przepisami,
7. przeprowadzanie przynajmniej raz w roku w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym oraz w obecności Leśnika Gminnego, przeglądu drzew i krzewów na dzierżawionym terenie,
8. bieżący monitoring stanu drzew i w przypadku stwierdzenia uszkodzeń, zgłoszenie tego fakt Leśnikowi Gminnemu,
9. zabrania się samodzielnej wycinki drzew.
10. jeżeli podczas kontroli bądź bieżącego monitoringu, o których mowa w pkt. 8 okaże się, że drzewo na którym zamontowane jest jakieś urządzenie, zagraża bezpieczeństwu, to Dzierżawca zobowiązany jest do jego wycinki, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego, a urządzenie winno zostać zamontowane gdzie indziej,
11. wykonanie estetycznego i uzgodnionego z Urzędem Gminy ogrodzenia dzierżawionych terenów, o ile będzie ono niezbędne dla prowadzenia działalności przez dzierżawcę,
12. zapewnienie ładu i porządku podczas organizowanych na dzierżawionym terenie imprez oraz podczas prowadzonej działalności gospodarczej na tymże terenie,
13. przestrzeganie obowiązków obciążających organizatora imprez masowych, wynikających z przepisów ustawy o bezpieczeństwie imprez masowych,
14. przestrzeganie innych przepisów prawa, które obciążają Dzierżawcę jako posiadacza dzierżawionej nieruchomości,
15. zachowanie warunków przeciwpożarowych oraz wymogów przewidzianych w prawie ochrony środowiska oraz ustawie – prawo ochrony przyrody,
16. używanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki oraz zachowaniem należytej staranności.

**§ 7.**

Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wydzierżawiającego przeprowadzać żadnych zmian na dzierżawionym terenie a w szczególności:

1. stawiać jakichkolwiek zabudowań innych niż uzgodniono z Wydzierżawiającym,
2. zmieniać przeznaczenia dzierżawionej nieruchomości,
3. odstępować swego prawa osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać,
4. zbywać wybudowanych obiektów bez uregulowania prawa do gruntu,
5. czynić zmian w okresie trwania umowy w sposób inny niż określono w umowie.

**§ 8.**

Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca nie będzie zgłaszał wobec Gminy Olszanica jakichkolwiek roszczeń związanych z ewentualnym nie uzyskaniem wymaganych prawem pozwoleń niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w § 1 pkt.3.

**§ 9.**

1. Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności na udostępnionym przez Wydzierżawiającego
w ramach niniejszej umowy terenie, o którym mowa w § 1, ponosi pełną odpowiedzialność
za szkody powstałe w związku z wykorzystaniem go na potrzeby związane z funkcjonowaniem parku linowego .
2. Ewentualne roszczenia osób trzecich za szkody poniesione przez nich w związku z korzystaniem z urządzeń lub gruntów o których mowa kierowane będą wyłącznie do Dzierżawcy, który zobowiązuje się zwolnić Wydzierżawiającego z jakiejkolwiek odpowiedzialności oraz wszelkich roszczeń własnych, mogących wyniknąć w wyniku ewentualnych wypadków lub zdarzeń losowych.

**§ 10.**

Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzania kontroli wydzierżawionej nieruchomości.

**§ 11.**

Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości płatny w terminie i na warunkach określonych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych oraz w Uchwale Rady Gminy Olszanica w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązującej w danym roku podatkowym.

**ROZWIĄZANIE UMOWY**

 **§ 12.**

1. Rozwiązanie umowy następuje automatycznie z upływem terminu, na który była zawarta umowa.
2. Do rozwiązania umowy może dojść przed terminem za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
3. jeżeli zachodzi potrzeba przeznaczenia przedmiotu dzierżawy w całości bądź w części na cele związane z realizacją ważnych zadań własnych gminy;
4. gdy konieczne jest przekazanie terenu na cele publiczne;
5. gdy Dzierżawca nie uzyska stosownych pozwoleń na realizację przedmiotowego zadania.
6. gdy Dzierżawca nie zagospodaruje przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem, w terminie określonym w § 2 ust. 1.
7. Rozwiązanie umowy może nastąpić na zasadzie wzajemnego porozumienia stron w terminie

uzgodnionym wspólnie na piśmie.

1. W razie nie zachowania bądź naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy, rozwiązanie umowy może nastąpić ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia i powinno być dokonane na piśmie.

**§ 13.**

1. Z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy wskutek upływu okresu, na który została ona zawarta lub wcześniejszego jej rozwiązania dokonanego z powodu naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy
w stanie nie pogorszonym, za wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnej eksploatacji.
2. Przy zwrocie przedmiotu dzierżawy, Wydzierżawiający może przedstawić Dzierżawcy ofertę wykupu zrealizowanych przez niego budowli oraz zainstalowanych przez niego urządzeń
i instalacji, ale w przypadku jej odrzucenia przez Dzierżawcę, lub też w przypadku,
w którym strony nie dojdą w tej sprawie do porozumienia, Dzierżawca ma obowiązek usunąć zrealizowane przez niego budowle oraz zainstalowane przez niego urządzenia
i instalacje w terminie 30 dni od daty zakończenia niniejszej umowy.

**§ 14.**

W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, wszelkie zrealizowane przez Dzierżawcę budowle oraz zainstalowane przez niego urządzenia i instalacje przechodzą na własność Wydzierżawiającego, przy czym, musi on uprzednio zwrócić Dzierżawcy wszystkie poniesione przez niego na ten cel nakłady. Kwota zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę nakładów, wynikać będzie z przedstawionych przez niego faktur i powiększona zostanie odpowiednio o publikowane rokrocznie przez Główny Urząd Statystyczny wskaźniki wzrostu cen towarów i usług za lata trwania umowy przed jej rozwiązaniem, lub też, ustalona zostanie na podstawie sporządzonego w tym celu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 15.**

Wszelkie zmiany w treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 16.**

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 17.**

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonaniu niniejszej umowy należy do Sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 18.**

Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana oraz sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca dwa Wydzierżawiający.

 **Dzierżawca: Wydzierżawiający:**

………………………………... …………………………………