

**UMOWY DZIERŻAWY Fortu Wysoka Skała nr .....**

zawarta w dniu ..... 2019 r. w Srebrnej Górze pomiędzy:

**Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o.** z siedzibą przy ul. Krętej 4, 57-215 Srebrna Góra, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000181062, NIP 8871684069, REGON 891503946, reprezentowaną przez:

1. ....- .....zwaną dalej w treści Umowy „**Wydzierżawiającym**”

a ....., ..... NIP ....., REGON .....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**” zwanymi dalej w treści Umowy łącznie „**Stronami**”, o następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot dzierżawy**

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Srebrnej Górze obejmującej działkę nr 480, dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą KW nr SW1Z/00043118/4
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania nieruchomości: Fort Wysoka Skała wraz z częścią esplanady Fortu Wysoka Skała, zwaną dalej przedmiotem dzierżawy lub nieruchomością, a dzierżawca nieruchomość tą przejmuje w dzierżawę.
3. Obszar (w tym granice) przekazywanej w dzierżawę części działki nr 480, został przedstawiony na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego oraz oświadcza, że jest on zdalny do umówionego użytku.
5. Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, iż Twierdza Srebrna Góra jest obiektem zabytkowym i zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego i standardem jaki wymaga tytuł Pomnika Historii.

**§ 2.**

**Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy**

Dzierżawca przeznaczy przedmiot dzierżawy na prowadzenie działalności w zakresie kultury, rekreacji i turystyki.

**§ 3.**

**Przekazanie przedmiotu dzierżawy**

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy.
2. Przedmiot dzierżawy został przekazany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

**§ 4.**

**Prawa i obowiązki Dzierżawcy**

1. Dzierżawca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy zgodnie z wymogami określonymi w przepisach powszechnie obowiązujących oraz przepisach prawa miejscowego, a w szczególności w sposób zgodny z:

- a) przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- b) przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- c) Planem Ochrony Fortecznego Parku Kulturowego przyjętym uchwałą Nr II/20/2005 Rady Stoszowice z dnia 31 marca 2005 r.;
- d) przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Srebrnej Góry.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) dokonywania wszelkich płatności, do których jest zobowiązany na podstawie niniejszej umowy;
- b) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy oraz przepisami prawa; Każdorazowa zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
- c) przestrzegania wytycznych i zaleceń Wydierżawiającego w sprawach administracyjno- porządkowych dotyczących obiektu Twierdzy Srebrna Góra;
- d) bieżącego utrzymywania na własny koszt przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym oraz w należytym porządku i czystości, w tym między innymi do:

- zabezpieczenia miejsc grożących zawaleniem przed dostępem osób trzecich, kontrola stanu istniejących wygradzeń, oznaczeń i ich bieżąca naprawa,
- wykonywanie bieżących napraw, zabezpieczeń (uzupełnienie drobnych ubytków murów, podstemplowania sklepień, czyszczenie kanałów odwadniających, odwodnienie obiektu) które nie pozwolą na pogorszenie stanu technicznego Fortu,
- bieżąca wycinka traw i samosiejek w celu ekspozycji form ziemnych i zapobieganiu niszczenia murów przez korzenie drzew,
- realizację zaleceń wynikających z corocznej kontroli stanu technicznego obiektu oraz jego instalacji.

e) wywozu na swój koszt nieczystości i odpadów z przedmiotu dzierżawy;

f) niezwłocznego powiadomiania Wydierżawiającego o zaistniałych awariach. Konieczne jest rejestrowanie i zawiadamianie Właściciela o uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu, kradzieży elementów zabytku bądź wystąpieniu zagrożenia dla zabytku, nie później niż w terminie 12 dni od dnia powzięcia wiadomości o wystąpieniu zdarzenia

3. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu umowy do odpłatnego lub bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu prowadzonej we własnym imieniu działalności.

5. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń dzierżawcy wymaga uzyskania zgody pisemnej zgody Wydierżawiającego, jak i akceptacji ich formy oraz projektów graficznych. Dzierżawca przyjmie do stosowania na terenie Twierdzy Srebrna Góra Jednolity System Identyfikacji Wizualnej.

6. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z korzystaniem z nieruchomości.

7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób trzecich w obrębie przedmiotu umowy.

8. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać, utrzymywać oraz ponosić koszty (regularnie uiszczając wszelkie należne składki) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia. Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić Wydzierżawiającemu w miesiąc po podpisaniu umowy wyżej wymienionej polisy ubezpieczeniowej.

9. W przypadku nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązku o którym mowa w ust. 8 Wydzierżawiający dokona ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy na koszt Dzierżawcy.

**10. Dzierżawca oświadcza, że do 4 miesięcy od dnia podpisania umowy uzgodni i przedstawi Wydzierżawiającemu uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Program Zagospodarowania przedmiotu dzierżawy, który powinien zawierać:**

1) część opisową określającą sposób zagospodarowania, ewentualnych adaptacji i modernizacji wraz z, zakresem i sposób ich prowadzenia oraz z podaniem materiałów i technologii wykonania. Ponadto opis wymaganych do tego urządzeń i instalacji,

2) część graficzną z rzutem obiektu na poziomie pomieszczeń wchodzących w Przedmiot Dzierżawy, na rysunkach należy oznaczyć:

a) obszar wygrodzeń,

b) użytkowane pomieszczenia i ich funkcje,

c) planowane, trwałe elementy aranżacji/wyposażenia.

11. Wydzierżawiający zastrzega sobie uprawnienie do zatwierdzenia programu, o którym mowa w ust.10, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

12. Dzierżawca zobowiązany jest przed rozpoczęciem prac uzyskać we własnym zakresie i na swój koszt wymagane przepisami prawa pozwolenia i uzgodnienia.

13. Po ustaniu umowy dzierżawy wskutek upływu czasu lub wypowiedzenia, Dzierżawca obowiązany jest przywrócić – w terminie 30 dni - przedmiot dzierżawy do stanu pierwotnego, tj. określonego w protokole zdawczo-odbiorczym tj. usunąć wszelkie przedmioty będące własnością Dzierżawcy

14. W wypadku braku wykonania przez Dzierżawcę obowiązku określonego w ust. 13 w terminie 30 dni od daty ustania umowy dzierżawy, Wydzierżawiający będzie mógł zlecić osobie trzeciej usunięcie nakładów (w tym zainstalowanych urządzeń) na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

15. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowy dotyczące dostaw mediów (w tym dostaw energii elektrycznej), a także złoży deklarację dotyczącą odpadów komunalnych z prowadzonej działalności gospodarczej.

16. Dzierżawca zobowiązany jest do regulowania, poza miesięcznym czynszem dzierżawnym oraz miesięcznym „czynszem od obrotu”, należności publicznoprawnych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym z tytułu podatku od nieruchomości.

17. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany w stanie nieruchomości będące następstwem prawidłowego jej użytkowania oraz szkody spowodowane zdarzeniami losowymi.
18. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy z wyłącznej winy własnej i osób trzecich przebywających w przedmiocie dzierżawy z jego nadania ( np. goście, kontrahenci).
19. Za czas wyłączenia nieruchomości z dzierżawy, z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego, Dzierżawcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu dzierżawy.

## § 5.

### **Aranżacja przedmiotu dzierżawy, remonty, naprawy.**

1. Dzierżawca jest uprawniony do aranżacji i wyposażenia przedmiotu dzierżawy w sposób umożliwiający realizację określonego w § 2 celu dzierżawy według dokumentacji wskazanej w § 4 ust.10, po wcześniejszej akceptacji Wydierżawiającego oraz uzyskaniu stosownych pozwoleń i uzgodnień w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące. Wszelkie nakłady z tym związane obciążają Dzierżawcę i nie będzie mu z tego tytułu przysługiwać zwrot kosztów, chyba że strony postanowią inaczej w odrębnym, pisemnym porozumieniu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności na obiekcie zgodnie z zapisami:
  - 1) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – zwanej dalej „ustawą”,
  - 2) Planu Ochrony Fortecznego Parku Kulturowego (przyjętego Uchwałą Rady Gminy Stoszowice nr II/20/2005) w Srebrnej Górze,
  - 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Srebrnej Góry (przyjętego Uchwałą Rady Gminy Stoszowice nr XXVIII/177/2013).
3. Przed przystąpieniem do wykonywania jakichkolwiek prac przy zabytku w obrębie Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest w określonej kolejności do:
  - 1) uprzedniego uzyskania uzgodnienia zakresu prac i technologii z Wydierżawiającym i uzyskanie jego pisemnej zgody,
  - 2) uzyskania wymaganych przepisami prawa niezbędnych pozwoleń i uzgodnień w tym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 3) przedstawienia Wydierżawiającemu uzyskanych wszelkich wymaganych przepisami prawa niezbędnych pozwoleń i uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) przedmiotu dzierżawy od zobowiązania się Dzierżawcy do nie dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenia (modernizację) przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zawiadamiania Wydierżawiającego o zagrożeniach, uszkodzeniu i zniszczeniu zabytku niezwłocznie po wystąpieniu zdarzenia.
6. Dzierżawca, w przypadku znalezienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, jest obowiązany zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego, oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Stoszowice o znalezieniu tego przedmiotu.

7. Dzierżawca jest zobowiązany dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt drobnych napraw i konserwacji celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
8. Dzierżawca jest zobowiązany przy projektowaniu aranżacji i remontów przedmiotu dzierżawy, uwzględnić charakter i specyfikę obiektu Twierdzy Srebrna Góra.
9. Dzierżawa obiektu ma na celu urozmaicenie oferty Twierdzy Srebrna Góra skierowanej do turystów, odwiedzających i mieszkańców, stąd wyklucza się powielanie przez Dzierżawcę oferty już funkcjonujących części Twierdzy tj. Donjonu i Fortu Ostróg.
10. Z uwagi na status Twierdzy Srebrna Góra – Pomnika Historii mianowanego przez Prezydenta RP - Wydierżawiający będzie utrzymywał teren Przedmiotu dzierżawy jak i jego wyposażenie w należyłym porządku i estetyce.
11. W czasie wszelkich prac związanych z aranżacją i remontem przedmiotu dzierżawy prowadzonym przez Dzierżawcę, Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli i stałego nadzoru nad wykonywaniem prac.
12. Dzierżawca własnym staraniem i na własny rachunek zobowiązany jest przestrzegać przepisów BHP , p.poż, prawa budowlanego a w szczególności przeprowadzać badania ochrony przeciwpożarowej instalacji i urządzeń elektrycznych, dokonywać okresowych przeglądów kominów, gaśnic i hydrantów.
13. Wymagana jest pełna współpraca z Twierdzą Srebrna Góra sp.o.o. w kierunku zwiększenia ruchu turystycznego w tym udostępnienia przedmiotu dzierżawy i zaakceptowania planów dzierżawcy związanych z zagospodarowaniem fortu w przypadku działań zmierzających do budowy wyciągu gondolowego łączącego miasteczko Srebrna Góra z fortem Wysoka Skała.
14. Wymagana jest pełna współpraca z Twierdzą Srebrna Góra sp.o.o. w kierunku prowadzenia prac budowlanych, gdzie inwestorem jest Dzierżawca, w tym pełna dostępność do obiektu łącznie z przekazaniem kluczy do bramy.

## **§ 6.**

### **Prawa i obowiązki Wydierżawiającego**

1. Wydierżawiający ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu umowy, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji przedmiotu umowy.
2. Wydierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za majątek znajdujący się w obrębie przedmiotu umowy. Zabezpieczenie przedmiotu umowy przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualnie ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie umowy od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzającej media do przedmiotu dzierżawy, spowodowanej działaniem Dzierżawcy.

4. Wyzierżawiający rezerwuje sobie prawo korzystania z przedmiotu dzierżawy na swoje cele, nie więcej niż pięć razy w roku wraz ze wszystkim mediami po uprzednim ustaleniu stron, nie później niż do 1 miesiąca przed planowanym wydarzeniem.

## § 7.

### Czynsz

1. Z tytułu dzierżawy nieruchomości, o której mowa w § 1, Dzierżawca płacić będzie Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:

..... zł (słownie: pięćset złotych 00/100) powiększony o należny podatek VAT w okresie od:

..... zł (słownie: tysiąc czterysta złotych 00/100) powiększony o należny podatek VAT w okresie od:

..... do końca obowiązywania umowy dzierżawy.

2. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać dodatkowo miesięczny „czynsz od obrotu”, płatny z dołu, liczony od przychodu netto, w wysokości :

5 % przychodu netto Dzierżawcy w okresie od 05.2020 r. do końca obowiązywania umowy dzierżawy.

3. Ponadto Dzierżawca zobowiązuje się corocznie, od 12.2020 r. do końca obowiązywania umowy dzierżawy, przeznaczać 10% wartości od rocznego przychodu netto wykazanego na kasie fiskalnej zlokalizowanej w miejscu prowadzenia działalności, na prace ratunkowe i zabezpieczające obiekt przed dalszą degradacją. Do 20 stycznia kolejnego roku, Dzierżawca przedstawi jako potwierdzenie wykonania prac – kosztorys powykonawczy.

4. Przez „przychód netto” rozumie się miesięczny przychód Dzierżawcy, pomniejszony o kwotę podatku VAT.

5. Dzierżawca będzie przedkładał Wyzierżawiającemu miesięczne zestawienie obrotów do dnia 10 kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy miesięczny raport.

6. Należności, o których mowa w ust. 1 – 2, będą uiszczane przez Dzierżawcę na podstawie wystawianej przez Wyzierżawiającego miesięcznej faktury VAT; faktura VAT będzie wystawiana przez Wyzierżawiającego do 15 – go dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy płatność.

7. W przypadku nieterminowej zapłaty należności przez Dzierżawcę, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.

8. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu określonego w § 7 ust. 1,2 co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wyzierżawiający może Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wyzierżawiający uprzedzi Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

## § 8.

### Świadczenia dodatkowe

1. Dzierżawca zobowiązuje się opłacać wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu dzierżawy.

2. W przypadku zainstalowania w przedmiocie dzierżawy urządzeń pomiarowych (tzw. podliczników) rozliczenia za świadczenia o których mowa w niniejszym ustępie odbywać się będą na podstawie wskazań tych urządzeń pomiarowych. Pozostałe opłaty Dzierżawca będzie uiszczał na podstawie faktur lub not księgowych wystawionych przez Wyzierżawiającego.

3. Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydierżawiającego opłaty w wysokości stanowiącej równowartość udziału Dzierżawcy w kosztach faktycznie ponoszonych przez Wydierżawiającego, w związku z uiszczeniem podatków i wszelkich innych płatności, jakich zażądać mogą władze lokalne w stosunku do całej nieruchomości Twierdzy Srebrna Góra. Okresem rozliczeniowym jest w tym przypadku rok kalendarzowy.
4. Należności za świadczenia dodatkowe Dzierżawca zobowiązany jest uregulować zgodnie z terminami wskazanymi w § 7 ust. 2.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku na terenie dzierżawionym i z tego tytułu ponosi opłaty za wywóz nieczystości stałych i płynnych, itp.
6. Na każde wezwanie Wydierżawiającego Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić rachunki potwierdzające wydatki jak w ust. 5.
7. Dzierżawca pokrywa koszty produkcji energii cieplnej oraz utrzymania właściwego stanu technicznego urządzeń ciepłych.

#### **§ 9.**

##### **Klauzula waloryzacyjna**

1. Stawka czynszu ustalona w § 7 ust. 1 może podlegać waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy.
2. Zmiana wysokości czynszu, w trybie o jakim mowa w ust. 1 nie wymaga zachowania pisemnej formy zmiany umowy.

#### **§ 10.**

##### **Obowiązki umowy.**

1. Okres dzierżawy rozpoczyna się w dniu podpisania umowy.
2. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje do dnia.....
3. Wszystkie pisma kierowane do Wydierżawiającego będą doręczone na adres Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o. ul. Kręta 4, 57-215 Srebrna Góra email zarzad@forty.pl, do Dzierżawcy na adres:.....email.....
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 3 uważa się za doręczone prawidłowo.
5. W przypadku wyrażenia przez Wydierżawiającego lub innego inwestora woli rozpoczęcia inwestycji związanej z budową wyciągu gondolowego ze stacją górną przy Forcie Wysoka Skała Wydierżawiający

udostępni przedmiot dzierżawy na cele budowlane, z pomniejszeniem czynszu za okres prowadzenie prac budowlanych w sytuacji braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na obiekcie.

6 Po ustaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić nieruchomości w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji. Dzierżawca usunie z nieruchomości wszelkie własne urządzenia, wyposażenie, towary, stałe przeszkody i inne rzeczy.

7. Jeżeli Dzierżawca dokonał w przedmiocie umowy ulepszeń (modernizacji) za pisemną zgodą Wyzierżawiającego nie ma prawa do zwrotu poczynionych z tego tytułu nakładów, bez względu na ich rodzaj ani roszczenie o zapłatę ich równowartości.

8. Po zakończeniu umowy Strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, przy czym Wyzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o terminie spisania protokołu zdawczo – odbiorczego, co najmniej z 10-dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Dzierżawca nie stawia się w wyznaczonym terminie Wyzierżawiający sporządzi jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi, przy czym może na koszt Dzierżawcy usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie rzeczy, bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie, na koszt Dzierżawcy lub pozostawić złożone w przedmiocie dzierżawy rzeczy i żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu.

9. W przypadku bezumownego korzystania po wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu wynagrodzenia w wysokości 150% stawki czynszu, w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy dzień bezumownego korzystania.

10. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu usterek, wad lub uszkodzeń Dzierżawca usunie je na własny koszt w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wyzierżawiający może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt Dzierżawcy.

11. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń nieruchomości Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w wysokości określonej w ust. 9 niniejszego paragrafu.

12. Wyzierżawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego w przedmiocie dzierżawy i przywrócenie stanu poprzedniego.

## **§ 11.**

### **Rozwiązanie umowy.**

1. Umowa zawarta na czas oznaczony rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta.
2. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie



3. Wyzierżawiający zastrzega sobie uprawnienie do rozwiązania niniejszej umowy, przy zachowaniu jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, w następujących wypadkach:
- a) Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego oraz podatku od nieruchomości, opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 7 ust. 4;
  - b) Dzierżawca poddierżawia lub oddaje do używania na podstawie innego tytułu prawnego osobie trzeciej przedmiot umowy bez uprzedniej i pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wyzierżawiającego;
  - c) Dzierżawca wykorzystuje przedmiot umowy niezgodnie z przeznaczeniem – celem umowy, w tym doprowadza do powstania ryzyka dla turystów odwiedzających Twierdzę Srebrna Góra;
  - d) Dzierżawca dewastuje, bądź ewidentnie naraża przedmiot umowy na zniszczenie (skażenie), zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie; przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych nieruchomości Twierdzy Srebrna Góra uciążliwym;
  - f) Dzierżawca prowadzi działalność gospodarczą z naruszeniem warunków określonych przepisami prawa, w tym warunkami (normami) określonymi w pozwoleniach i uzgodnieniach poczynionych z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; Dzierżawca prowadzi działalność w sposób mający istotny niekorzystny wpływ na wizerunek, renomę i dobre imię Wyzierżawiającego, w szczególności gdy działalność Dzierżawcy w przedmiocie dzierżawy mogłoby godzić w dobre obyczaje;
  - g) Dzierżawca uniemożliwia Wyzierżawiającemu wstęp do przedmiotu umowy celem kontroli prawidłowości jego wykorzystywania (Dzierżawca udostępnia przedmiot umowy najpóźniej w terminie 3 dni od daty zgłoszenia zamiaru kontroli);
  - h) Dzierżawca wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wyzierżawiającego prace remontowe, w tym utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wyzierżawiającego kontroli nad pracami, o których mowa w § 5 ust. 10, wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową prace budowlane;
  - i) zmiany przepisów powszechnie obowiązujących skutkujących koniecznością rozwiązania niniejszej umowy albo wniesienia do niniejszej umowy zastrzeżeń przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - j) wystąpienia nadzwyczajnych okoliczności, gdy nieruchomość stanie się niezbędną Wyzierżawiającemu celem zapewnienia wykonywania zadań określonych w zarządzeniach uprawnionych organów administracji publicznej, w tym z uwagi na wystąpienie okoliczności określonych przepisami o zarządzaniu kryzysowym;
  - k) Dzierżawca narusza w sposób rażący lub uporczywy inne postanowienia umowy.
  - l) Dzierżawca nie dysponuje aktualną polisą OC, o której mowa w §4 ust. 8.;
  - ł) Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji, złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego lub gdy złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy.

- m) gdy nieruchomość stanie się niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć.
- n) gdy nieruchomość stanie się niezbędna na cele realizowane przez Wydierżawiającego na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
- o) Dzierżawca nie dostarczy Wydierżawiającemu uzgodnionego programu zagospodarowania, o którym mowa w § 4 ust. 10. w terminie do 4 miesięcy od podpisania umowy.
- p) Dzierżawca nie zrealizuje działań mających na celu utrzymanie obiektu w stanie nie pogorszonym, termin przeprowadzenia poszczególnych działań zostanie określony na etapie przekazania obiektu ( w protokole zdawczo-odbiorczym) i weryfikowany podczas corocznych kontroli stanu technicznego.
- r) Dzierżawca nie będzie wykonywał bieżącej wycinki traw i samosiejek na ponad 50% powierzchni obiektu, mimo pisemnych upomnień Wydierżawiającego w których zostanie określony 30-dniowy termin wycinki.

4. Rozwiązanie umowy o którym mowa w §11 wymaga zachowania- pod rygorem nieważności- formy pisemnej.

5. Dzierżawca może rozwiązać umowę, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem, jeżeli użytkowanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym z przyczyn od niego niezależnych przez okres dłuższy niż 45 dni.

6. W przypadku wypowiedzenia umowy z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego. W takim przypadku Dzierżawca ponosi dodatkowo odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawnego i innych płatności ciężących na Dzierżawcy, które Wydierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby umowa była wykonana zgodnie z jej treścią.

## **§ 12.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Strony nie mają prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej strony pod rygorem nieważności, przenieść praw, obowiązków i wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
3. Załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną jej część.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzyga sąd powszechny właściwy miejscowo dla Wydierżawiającego
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa dla Wydierżawiającego i jednym dla Dzierżawcy.

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**

**PROTOKÓŁ PRZEKAZANIA/ PRZYJĘCIA NIERUCHOMOŚCI**

Spisany w dniu .....pomiędzy

Twierdza Srebrna Góra Sp. z o.o. 57-215 Srebrna Góra, ul. Kręta 4 reprezentowana przez Panią Emilię Pawnuke-  
Prezesa Zarządu a

.....  
W sprawie przekazania nieruchomości składającej się z Fortu Wysoka Skała wraz z częścią esplanady Fortu  
Wysoka Skała, położoną na dz. nr 480, obręb Srebrna Góra zwanej dalej nieruchomością.

1. Przekazujący przekazuje Przyjmującemu do używania nieruchomość, zgodnie z umową dzierżawy nr....z  
dnia....
2. Przyjmujący oświadcza, że przejął całą nieruchomość i nie ma co do niej żadnych zastrzeżeń/ ma następujące  
uwagi.....

3. W ramach obowiązków dzierżawcy określa się następujący zakres i terminy działań zabezpieczających:  
.....

3. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

4. Do protokołu sporządzono dokumentację fotograficzną z dnia ..., która stanowi integralny załącznik.