

UMOWA DZIERŻAWY

NR _____ Z DNIA _____

zawarta w dniu _____ w Wałbrzychu pomiędzy:

Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej pod numerem KRS 0000107734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2 916 000 zł zwaną dalej „**Wydierżawiającym**” reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Annę Żabską

a _____ z siedzibą w _____, prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do _____ zwaną dalej „**Dzierżawcą**” reprezentowaną przez:

W wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego, za zgodą Gminy Wałbrzych, Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że:

1. Właścicielem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ulicy Piastów Śląskich 1 jest Gmina Wałbrzych.
2. Posiada tytuł prawny do nieruchomości o której mowa w § 1 ust.1 niniejszej umowy, tj. umowę dzierżawy z dnia 1 grudnia 1996 roku ze zm.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa wydzielonych powierzchni na terenie nieruchomości objętej księgą wieczystą nr SW1W/00009426/4, składającej się z działek nr 41, 54/1 oraz 54/2, obręb Książ Nr 51, w celu prowadzenia parkingów strzeżonych i dozorowanych miejsc postojowych, zlokalizowanych na terenie kompleksu zamkowo – parkowego "Książ" w Wałbrzychu o łącznej powierzchni podlegającej dzierżawie **10 376 m²**, w tym:
 - 1) powierzchnia pod **Parking Główny** strzeżony (w parku) **8 346 m²** oznakowana w **Załączniku Nr 1**, symbolem **P-1**, na którą składają się:
 - a) płyta o nawierzchni asfaltowej o powierzchni 5 966 m²,
 - b) płyta o nawierzchni wysypanej tłuczniem (kamieniem) o powierzchni 2 380 m².

- 2) powierzchnia **611 m²** pod płatne, dozorowane miejsca postojowe w zatoce parkingowej na terenie przedzamcza, tzw. **Parking Zamkowy**, oznakowana w **Załączniku Nr 1**, symbolem **P-2**.
 - 3) powierzchnia **1 419 m²** pod **Parking Hotelowy** strzeżony obejmująca teren położony między budynkami nr 2, 4, 5, 7 i 8 (dolna i górna płyta parkingu hotelowego), oznakowana w **Załączniku Nr 1**, symbolem **P-3** wraz z drewnianą altaną stanowiącą portiernię.
2. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków z części nieruchomości określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, a Dzierżawca przedmiot umowy przyjmuje w dzierżawę.
 3. Obszar przedmiotu dzierżawy zaznaczony jest na mapce będącej **Załącznikiem Nr 1** do niniejszej umowy, stanowiącej jej integralną część.
 4. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie Strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy.
 5. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie do prowadzenia usług strzeżonych parkingów i dozorowanych miejsc postojowych oraz że, znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń.

§ 3

Wydierżawiający zobowiązuje się do:

1. Umożliwienia Dzierżawcy odpłatnego korzystania z energii elektrycznej, dostawy wody i rozliczania ich poprzez podliczniki zainstalowane na dzierżawionym terenie.
2. Przekazywania informacji o planowanych imprezach własnych lub zleconych, dla których Wydierżawiający jest organizatorem, wiążących się z koniecznością czasowego zawieszenia przez Dzierżawcę działalności na wydzielonych częściach przedmiotu umowy, w terminie nie krótszym, niż 2 dni przed datą planowanej imprezy.
3. Obniżenia czynszu dzierżawnego oraz opłaty z tytułu podatku od nieruchomości z miesięcznej należności wynikającej z zapisów niniejszej umowy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 – 3 niniejszej umowy i liczby dni, kwoty z tytułu czasowego zawieszenia działalności przez Dzierżawcę na wniosek Wydierżawiającego, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy.
4. Wykonania na Parkingu Głównym (P-1) przyłącza wody do kontenera sanitarnego na koszt własny oraz zapewnienie dostawy zimnej wody z sieci wodociągowej.

§ 4

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Zapłaty czynszu i innych opłat, o których mowa w § 6 niniejszej umowy w kwotach i terminach tam ustalonych.
2. Używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 5 niniejszej umowy oraz wymogami prawidłowej gospodarki.
3. Na terenie opisanym w § 2 niniejszej umowy Dzierżawca prowadzić będzie, w ramach

własnej działalności gospodarczej, usługi strzeżonych parkingów i dozorowanych miejsc postojowych uwzględniając, że:

- 1) **Parking Główny (P-1)** pełni funkcję parkingu strzeżonego, płatnego, całorocznego, czynnego przez minimum godzinę przed otwarciem i godzinę po zamknięciu Zamku, przy czym w przypadku imprez wymagających przedłużenia czasu funkcjonowania parkingu organizator imprezy po wcześniejszym uzgodnieniu warunków z Dzierżawcą takie przedłużenie funkcjonowania zapewni. Opłata za postój na parkingu jest zryczałtowana (zgodnie z cennikiem nr 1) i pobierana przy wjeździe na parking przez obsługę parkingu. Przejazd przez parking odbywa się w jednym kierunku: wjazd i wyjazd z parkingu osobnymi bramami. Parking Główny przeznaczony jest dla samochodów osobowych, busów, pojazdów jednośladowych oraz autokarów.
- 2) **Parking Zamkowy (P-2)** w zatoce parkingowej na przedzamczu pełni funkcję dozorowanych, płatnych miejsc postojowych dla 25 pojazdów – samochodów osobowych, busów, pojazdów jednośladowych, w tym pięć (5) miejsc bezpłatnych tj. trzy (3) miejsca dla osób niepełnosprawnych i dwa (2) miejsca dla interesantów Spółki Zamek Książ. Parking Zamkowy jest całorocznym i całodobowym miejscem płatnego postoju. Opłata za postój płatna jest z dołu za faktyczny czas – godziny postoju (zgodnie z cennikiem nr 2). Opłata pobierana jest przez obsługę parkingu.
- 3) **Parking Hotelowy (P-3)** jest całorocznym, całodobowym strzeżonym parkingiem dla gości hotelowych (30 miejsc). Parking przeznaczony jest dla samochodów osobowych i pojazdów jednośladowych. Parking płatny za faktyczny czas postoju (dni) w oparciu o cennik nr 3. Na parkingu hotelowym wydzielone jest jedno (1) stanowisko przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, cztery (4) stanowiska dla pojazdów służbowych Spółki Zamek Książ, w tym trzy (3) oznakowane oraz jedno (1) mobilne i dwa (2) stanowiska dla potrzeb zaopatrzenia.
- 4) Dzierżawca zapewni osoby obsługujące parkingi, które będą wyposażone w środki łączności bezprzewodowej (radiotelefony przenośne), jednolicie umundurowane, rozlokowane w niżej wymienionych posterunkach oraz świadczące usługi w dniach i godzinach przewidzianych niniejszą umową:
 - a) **Posterunek na Parkingu Głównym (P-1)** – jednoosobowy (w razie wzmożonego ruchu turystycznego dwuosobowy), całoroczny, czynny przez minimum godzinę przed otwarciem i godzinę po zamknięciu Zamku. Obsługa Parkingu Głównego korzystać będzie z portierni będącej pawilonem usytuowanym przy bramie wjazdowej na parking. Obsługa parkingowa pobiera z góry opłaty zryczałtowane za postój pojazdów według cen przewidzianych w cenniku nr 1.
 - b) **Posterunek przy zabytkowej bramie w okolicy skrzyżowania ulic Piastów Śląskich i Jeździeckiej** – jednoosobowy, całoroczny, czynny od godziny 8:00 do 17:00. Podstawowe zadania obsługi tego posterunku to koordynowanie ruchu samochodowego na terenie kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu oraz optymalne wykorzystanie ograniczonej bazy parkingowej poprzez:
 - informowanie zmotoryzowanych turystów o możliwościach zaparkowania na terenie kompleksu i opłatach parkingowych,

- udzielanie informacji o miejscach postoju dla osób niepełnosprawnych,
- informowaniu o zablokowaniu wjazdu na P-2 i P-3 w przypadku braku wolnych miejsc lub czasowej rezerwacji miejsc parkingowych z uwagi na odbywające się imprezy.

Obsługa parkingowa korzysta z drewnianej portierni – altanki, stanowiącej własność Wydierżawiającego, ustawionej na poboczu drogi wjazdowej przy zabytkowej bramie, w pobliżu wjazdu do Stadniny,

c) **Posterunek na terenie Przedzamcza** obejmuje swym zakresem teren płatnych miejsc postojowych **P-2 – Parking Zamkowy** – jednoosobowy, posterunek czynny całodobowo i przez cały rok. Podstawowe obowiązki obsługi parkingowej – posterunek na Przedzamczu to kierowanie gości hotelowych oraz zwiedzających i interesantów Spółki na odpowiednie miejsca parkingowe, miejsca postojowe, pobieranie opłat z dołu od parkujących na P-2 oraz P-3. Obsługa parkingów na tym posterunku ściśle współpracuje z pozostałymi osobami z obsługi parkingowej na terenie kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu oraz pracownikiem ochrony firmy świadczącej usługi ochrony osób i mienia kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu, którego posterunek mieści się na poboczu górnej płyty parkingowej. Obsługa parkingu i miejsc postojowych przestrzega zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i nie dopuszcza do parkowania pojazdów w pasach dróg pożarowych. Obsługa parkingowa z Posterunku na Przedzamczu P-2, korzysta z portierni stanowiącej własność Wydierżawiającego ustawionej na poboczu drogi wjazdowej w bezpośredniej bliskości wjazdu do pierwszej zatoki postojowej na P-2,

d) **Posterunek na terenie Parkingu Hotelowego P-3 (obie płyty)** – jednoosobowy, posterunek czynny całodobowo i przez cały rok. Podstawowe obowiązki obsługi parkingowej to kierowanie gości hotelowych i interesantów Spółki oraz dzierżawców działających na Zamku Książ, a także kierowanie pojazdów do tunelu gospodarczego (dostawa, rozładunek) na odpowiednie miejsca parkingowe. Obsługa parkingowa na tym posterunku ściśle współpracuje z pozostałymi osobami obsługi parkingowej na terenie kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu oraz pracownikiem ochrony firmy świadczącej usługi ochrony osób i mienia kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu, którego posterunek mieści się na górnej płycie parkingu hotelowego. Obsługa parkingu i miejsc postojowych przestrzega zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i nie dopuszcza do parkowania pojazdów w pasach dróg pożarowych. Obsługa parkingowa z Posterunku na Przedzamczu P-3 korzysta z portierni ustawionej na poboczu górnej płyty parkingowej.

5) Wydierżawiający zezwoli, udzieli pomocy technicznej i umożliwi Dzierżawcy podłączenie do szamba ścieków z kontenera sanitarnego, który to, Dzierżawca zapewni na swój koszt, w celu umożliwienia klientom korzystania z toalety na

Parkingu Głównym P-1, przy czym zobowiązuje się, że w/w szambo będzie opróżniał na bieżąco i systematycznie na swój koszt korzystając z usług wyspecjalizowanej firmy.

4. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) W oparciu o przepustki wydane przez Dzierżawcę w porozumieniu z Wydzierżawiającym zapewnienia darmowych miejsc postojowych dla pracowników Spółki Zamek Książ oraz najemców, dzierżawców lokali użytkowych na terenie kompleksu i ich pracowników na terenie Parkingu Głównego,
 - 2) Umożliwienia bezpłatnego dojazdu do Zamku dla upoważnionych przez Spółkę Zamek Książ,
 - 3) Udostępnienia każdorazowo za zgodą Spółki Zamek Książ, wolnych miejsc na Parkingu Hotelowym gościom imprez okolicznościowych, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy,
 - 4) Dzierżawca jest zobowiązany zapewnić pawilon – portiernię przy bramie wjazdowej na Parking Główny P-1.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania bieżących napraw i konserwacji przedmiotu dzierżawy własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od Wydzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskiwania we własnym zakresie stosownych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności parkingowej, jeżeli przepisy prawa nakładają taki obowiązek.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do wyposażenia na koszt własny i własnym staraniem przedmiotu umowy w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów parkingowych, oraz zlecenia na koszt własny jego okresowej kontroli zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami.
9. Dzierżawca na koszt własny będzie ubezpieczał przedmiot dzierżawy przez cały okres trwania umowy od wszelkich form ryzyka, w tym od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód, a także od prowadzenia działalności gospodarczej oraz w terminie 7 dni od daty podpisania umowy dostarczy Wydzierżawiającemu, kopię polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym wpłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. W przypadku podpisania nowej umowy ubezpieczeniowej w trakcie trwania umowy dzierżawy zdanie poprzedzające stosuje się odpowiednio. Ochroną ubezpieczeniową objęte będą szkody powstałe na terenie przedmiotu dzierżawy. Minimalna suma gwarancyjna wynosi 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy zł ⁰⁰/₁₀₀) na jedno zdarzenie z klauzulą Nielimitowanej liczby zdarzeń w całym okresie obowiązywania umowy.
10. Dzierżawca zobowiązany jest również do:
 - 1) Bieżącego utrzymania porządku i czystości na terenie będącym przedmiotem umowy oraz całorocznego koszenia trawy na terenie Parkingu P-1, a w okresie zimowym odśnieżania zatok postojowych na Parkingu P-2 i P-3 oraz odśnieżania miejsc

parkingowych na Parkingu P-1 i utrzymania w przejezdności wjazdu oraz wyjazdu z Parkingu P-1, zgodnie z załączonym graficznym układem, stanowiącym **Załącznik Nr 3**,

- 2) Zapewnienia odpowiedniej liczby obsługi osób parkingowych i posterunków niezbędnych do prawidłowego realizowania przedmiotu umowy. Wyposażenia obsługi parkingów w niezbędną, zunifikowaną odzież ochronną oraz środki łączności niezbędne do prawidłowego i bezpiecznego realizowania zapisów umowy,
 - 3) Wykonywania czynności kontrolnych i interwencyjnych w zakresie ruchu kołowego w obrębie dzierżawionego terenu, zapewnienia przejezdności dróg wewnętrznych (drogi pożarowe) oraz placu manewrowego przed budynkiem bramnym (tzw. „kostki”),
 - 4) Zakupu na koszt własny pawilonu i zainstalowanie go na Parkingu Głównym P-1 w terminie do dnia rozpoczęcia sezonu turystycznego każdego roku, gdzie pełnić będzie funkcję portierni. Zapis umowy dzierżawy w § 9 ust. 6 niniejszej umowy zostaje wyłączony i nie będzie dotyczył tego nakładu poczynionego przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy,
 - 5) Wyposażenia Parkingu Głównego P-1 na swój koszt i własnym staraniem w toaletę dla klientów – kontener sanitarny damsko – męski i udostępnienia go użytkownikom w sezonie turystycznym, tj. w okresie od dnia 1 kwietnia każdego roku do dnia 31 października każdego roku. Kontener stanowił będzie nakład, którego nie będzie obejmował zapis § 9 ust. 6 niniejszej umowy.
11. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Dzierżawcy czasowego zawieszenia działalności usługowej, zgodnie z § 3 ust. 2 niniejszej umowy, na terenie opisanym w § 2 ust. 1 pkt 2 (Parking Zamkowy P-2) i § 2 ust. 1 pkt 3 (Parking Hotelowy P-3) niniejszej umowy.
 12. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na swój koszt i własnym staraniem tablic i znaków informacyjnych, tablic z cennikami i regulaminami oraz oznakowania wjazdów i wyjazdów z parkingów uwzględniających nową szatę graficzną (Flora – strażniczka Zamku Książ) oraz zleci ich wykonanie oraz ustawienie w miejscach uzgodnionych, po wcześniejszym zaakceptowaniu projektów przez Wyzierżawiającego, a mianowicie:
 - 1) Tablic z cennikami i regulaminami obowiązującymi na wszystkich parkingach i miejscach postojowych,
 - 2) Dużych i czytelnych oznaczeń wjazdu i wyjazdu z parkingu (np. tablice podświetlane) na wszystkich parkingach i miejscach postojowych,
 - 3) Tablic – znaków informujących o dojeździe do parkingów na terenie kompleksu zamkowo – parkowym „Książ” w Wałbrzychu, które zostaną zamontowane na drodze DK35.
 13. Wyzierżawiający, będący właścicielem terenu, w ramach obowiązujących przepisów zobligowany jest do zarządzania gospodarką odpadami powstałymi w obrębie całej nieruchomości. W związku z powyższym Wyzierżawiający, dla odpadów powstałych na terenie dzierżawionym przez Dzierżawcę, udostępni Dzierżawcy odpłatnie swoje zasoby tj. pojemniki na odpady, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz na zasadach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Wałbrzycha.
 14. Dzierżawca zobowiązany jest do bezwzględnej utrzymania przejezdności na placu

przedzamcza w wyznaczonych wewnętrznych drogach ewakuacyjnych, przeciwpożarowych, dostawczych w strefie drogi dojazdowej do parkingów wewnętrznych hotelowych oraz w strefie wewnętrznych płyt parkingowych, w ścisłej współpracy z pracownikiem ochrony firmy świadczącej usługi ochrony osób i mienia kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu.

15. Dzierżawca zobowiązany jest do respektowania, ze względów bezpieczeństwa, iż w godzinach nocnych od 23.00 do 5.00 brama wjazdowa na parking hotelowy wewnętrzny będzie zamykana przez pracownika ochrony firmy świadczącej usługi ochrony osób i mienia kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu, za wyjątkiem konieczności wpuszczenia lub wypuszczenia gości hotelowych, uczestników zaplanowanych imprez, nocnego zwiedzania, wesel, konferencji, mieszkańców, służb publicznych, ratunkowych, porządkowych i interwencyjnych. Ponadto, Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z pracownikiem ochrony firmy świadczącej usługi ochrony osób i mienia kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu, a także do pozostawania w stałym kontakcie telefonicznym z tym pracownikiem.
16. Dzierżawca zobowiązany jest do dokładnej znajomości obowiązujących zarządzeń organizacyjno – porządkowych Prezesa Zarządu Zamku Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., informacji o imprezach, wydarzeniach, pobytach hotelowych itp., przekazywanych w formie pisemnej osobie odpowiedzialnej za prawidłową realizację umowy po stronie Dzierżawcy.
17. Dzierżawca zobowiązany jest do traktowania interesantów i turystów odwiedzających Zamek Książ w sposób uprzejmy i kulturalny, między innymi poprzez udzielanie wszelkich informacji.
18. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania czynności związanych z obsługą szlabanu nr 1 umożliwiając, wjazd w strefę parkingów hotelowych wewnętrznych gości hotelowych, osób uprawnionych, służb technicznych itp.
19. Dzierżawca zobowiązany jest do oznakowania, na swój koszt, wyznaczonych miejsc parkingowych dla podmiotów uprawnionych, w uzgodnieniu z Wydierżawiającym.
20. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego opróżniania, na swój koszt (korzystając z usług wyspecjalizowanej firmy), szamba na potrzeby toalety dla klientów – kontenera sanitarnego damsko – męskiego, zlokalizowanego na Parkingu Głównym (P-1).
21. Dzierżawca – po podpisaniu przedmiotowej umowy – zobowiązany jest do zapewnienia uczestnictwa wszystkich osób obsługujących parkingi, które będą wykonywać czynności prowadzenia parkingów strzeżonych i miejsc postojowych pod nadzorem, w szkoleniu wewnętrznym w zakresie obsługi klientów na kompleksie zamkowo – parkowym „Książ” w Wałbrzychu, przeprowadzonym przez Wydierżawiającego. Po zakończeniu szkolenia, Wydierżawiający, sporządzi odpowiednie potwierdzenia przeszkolenia dla uczestników.
22. Dzierżawca, w terminie 5 dni roboczych – przed wprowadzeniem cenników nr 1, 2 oraz 3 – za postój na wyznaczonych przedmiotową umową parkingów, zobowiązany jest do uzgodnienia oraz uzyskania akceptacji Wydierżawiającego na wysokość cen.
23. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad segregacji odpadów komunalnych, ustalonych w uchwałach Rady Miejskiej Wałbrzycha.

§ 5

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać do używania, wynająć, oddać w poddzierżawę, czy udostępnić w innej formie do korzystania przedmiotu umowy osobie trzeciej.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może dokonywać w przedmiocie umowy żadnych zmian budowlano – instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, Konserwatora Zabytków lub innych organów, których zgoda okaże się konieczna.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie objętym dzierżawą a także pozostawionego tam mienia.
5. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z roszczeniami na drogę postępowania sądowego z tego tytułu, Wydierżawiający zawiadomi o tym niezwłocznie Dzierżawcę, który zwolni Wydierżawiającego z jakiegokolwiek odpowiedzialności w stosunku do osób trzecich oraz zwróci Wydierżawiającemu wszelkie poniesione z tego tytułu koszty.
6. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie. Dzierżawca zobowiązany jest współdziałać z Wydierżawiającym przy wykonywaniu przez niego kontroli, udzielać wyjaśnień i informacji na każde żądanie Wydierżawiającego.

§ 6

1. Miesięczny czynsz za przedmiot dzierżawy opisany w § 2 ust. 1 niniejszej umowy w sezonie turystycznym tj.: od 1 kwietnia do 31 października wynosi: _____ netto za jeden (1) miesiąc (słownie: _____), a poza sezonem turystycznym w okresie od 1 listopada do 31 marca wynosi: _____ netto za jeden (1) miesiąc (słownie: _____).
2. Miesięczne opłaty za dostarczane media (energia elektryczna, dostawa wody), wywóz odpadów komunalnych i podatek od nieruchomości naliczane będą Dzierżawcy od daty protokolarnego przekazania przedmiotu umowy, wg poniższych stawek:
 - 1) energia elektryczna (zużycie wg wskazań liczników x koszt kWh według stawek aktualnie obowiązujących u dostawcy, obliczane proporcjonalnie do zużytej energii przez Dzierżawcę w stosunku do sumy kosztów zużytej energii wynikających z faktury za dany okres) – z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust 6 niniejszej umowy,
 - 2) podatek od nieruchomości – miesięczna opłata ryczałtowa (wg aktualnie obowiązujących stawek w Gminie Wałbrzych),
 - 3) dostawa wody (zużycie wg wskazań liczników po ich zamontowaniu a w przypadku ich braku zużycia ryczałtowego oraz cen i stawek obowiązujących w WZWiK Wałbrzych),
 - 4) wywóz odpadów komunalnych – opłata zryczałtowana miesięczna wg cen i

stawek obowiązujących w Gminie Wałbrzych.

3. Podstawę naliczania opłat za media (energia elektryczna, dostawa wody) stanowić będzie zużycie wyliczone na podstawie wskazań liczników lub wyliczonej opłaty ryczałtowej do czasu zainstalowania liczników.
4. Do opłat, o których mowa w § 6 ust. 1 i 2 niniejszej umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Czynsz wzrastać będzie raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja opłaty czynszowej nastąpi nie wcześniej niż po 12 miesiącach licząc od daty podpisania umowy.
6. Opłaty za media wzrastać będą w przypadku wprowadzenia zmiany tych cen przez dostawców.
7. Podatek od nieruchomości ulegnie zmianie w przypadku zmiany jego stawek ustalonych przez Radę Miejską Wałbrzycha.
8. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych ulegną zmianie w przypadku zmiany ich stawek ustalonych przez Radę Miejską Wałbrzycha.
9. Podwyższenie czynszu, opłat za media, zmiana podatku VAT i opłat za wywóz odpadów komunalnych, zgodnie z treścią § 6 ust. 5-8 niniejszej umowy następuje w formie pisemnej informacji Wydierżawiającego i nie wymaga akceptacji Dzierżawcy.

§ 7

1. Czynsz, podatek od nieruchomości oraz opłata za wywóz odpadów komunalnych, a także w przypadku braku liczników dostawa wody, naliczane ryczałtowo płatne będą z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty za media liczone wg wskazania liczników naliczane będą po zakończeniu każdego miesiąca, począwszy od dnia przekazania – przejścia przedmiotu umowy. W przypadku ryczałtowego rozliczenia zużycia mediów należności płatne będą z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy.
2. Czynsz i opłaty wymienione w § 6 niniejszej umowy płatne będą na rachunek Wydierżawiającego prowadzony przez mBank Oddział Wałbrzych pod numerem 85 1140 2091 0000 2199 5000 1001, w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: _____ i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Za dzień zapłaty, Strony uznają datę wpływu czynszu i opłat na rachunek bankowy Wydierżawiającego.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłacenia Wydierżawiającemu kwoty w wysokości 1000 zł netto (słownie: jeden tysiąc zł ^{00/100}) tytułem kary umownej za

każdy przypadek dopuszczenia do zaparkowania pojazdów na drodze przeciwpożarowej, blokowania przejezdności dróg, blokowania wydzielonych pasów ruchu pieszego na przedzamczu.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłacenia Wydierżawiającemu umownych kar w wysokości 500 zł netto (słownie: pięćset zł ⁰⁰/₁₀₀) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia przez pracowników Dzierżawcy warunków umowy polegający na:
 - 1) Wpuszczeniu, bez wymaganej przepustki, o której mowa w § 4 ust. 4 pkt 1 niniejszej umowy, na teren Parkingu Zamkowego P-2 (płatne miejsca postojowe) i Parkingu Hotelowego P-3, pojazdów dzierżawców i najemców oraz pracowników dzierżawców i najemców oraz innych osób,
 - 2) Parkowaniu pojazdów w innych miejscach niż wskazane w Załączniku Nr 1 do umowy (np. plac manewrowy „kostka” przed budynkiem bramnym lub zatoka przed bramą wjazdową na Parking Hotelowy P-3), chyba że w toku odrębnych ustaleń pisemnych Strony umowy uzgodnią inaczej,
 - 3) Dopuszczeniu do parkowania pojazdów poza parkingami P-1, P-2 i P-3,
 - 4) Braku segregacji odpadów komunalnych,
 - 5) Dopuszczeniu do pracy osób, które nie posiadają potwierdzenia udziału w szkoleniu, o którym mowa w § 4 ust. 21 niniejszej umowy.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony na **3 lata**, licząc od dnia **16 stycznia 2019 roku (środa)** do dnia **15 stycznia 2022 roku (sobota)**.
2. Każdej ze stron przysługuje możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę w drodze wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) przeznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy na inny cel, aniżeli określony w umowie,
 - 2) konieczności przeprowadzenia remontów, inwestycji infrastruktury na nieruchomości lub ich częściach będących przedmiotem dzierżawy.
4. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca:
 - 1) zalegać będzie choćby częściowo z opłatami o których mowa w § 6 niniejszej umowy za jeden okres płatności. Przed rozwiązaniem umowy Wydierżawiający zobowiązuje się wezwać Dzierżawcę do zapłaty zaległości.
 - 2) rażąco naruszy postanowienia niniejszej umowy. Poprzez rażące naruszenie postanowień niniejszej umowy Strony rozumieją w szczególności:
 - umyślne wyrządzenie szkody Wydierżawiającemu przez obsługę parkingową Dzierżawcy lub osobom trzecim przebywającym w obiekcie objętym niniejszą umową,
 - wykonywanie obowiązków przez obsługę parkingową Dzierżawcy w stanie nietrzeźwości,
 - współdziałanie obsługi parkingowej Dzierżawcy z osobą wyrządzającą

- szkodę Wydierżawiającemu lub osobom trzecim przebywającym w obiekcie objętym niniejszą umową,
- trzykrotne niedotrzymanie przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków umowy,
- 3) zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego,
 - 4) wprowadzi nieuzgodnione i niezaakceptowane ceny, z naruszeniem § 4 ust. 22 niniejszej umowy,
 - 5) w przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy Wydierżawiającemu przez Gminę Wałbrzych.
5. Po wygaśnięciu umowy, Dzierżawca wyda Wydierżawiającemu, niezwłocznie nie później niż w terminie jednego (1) dnia od dnia wygaśnięcia umowy, przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy.
 6. Przekroczenie terminu, o którym mowa w § 9 ust. 5 niniejszej umowy, co do całości lub części przedmiotu umowy dzierżawy spowoduje naliczanie Dzierżawcy kary umownej w wysokości 1/10 aktualnego miesięcznego czynszu za każdy dzień tego przekroczenia oraz obciążenie opłatami za media za okres użytkowania nieruchomości bez tytułu prawnego.
 7. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu na zasadach, o których mowa w § 9 ust. 1 i ust. 2 niniejszej umowy Dzierżawcy nie przysługuje prawo do żądania wydania poniesionych nakładów na przedmiot umowy dzierżawy, ani zwrotu ich kosztów, nawet gdyby nie stanowiły one nakładów koniecznych w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 10

1. Ze strony Wydierżawiającego osobami sprawującymi nadzór nad realizacją niniejszej umowy są:
 - a) w sprawach administracyjnych i technicznych:
Dział Administracyjno – Techniczny:
Zbigniew Mudy, 607-110-188, mudy@ksiaz.walbrzych.pl
Daniel Bogdanowicz, 607-504-920, bogdanowicz@ksiaz.walbrzych.pl
 - b) w sprawach organizowania imprez:
Dział Marketingu i Promocji / Dział Imprez:
Dariusz Tracz, 607-367-052, tracz@ksiaz.walbrzych.pl
Przemysław Kuczyński, 885-800-149, kuczynski@ksiaz.walbrzych.pl
Dorota Karolewska, 693-616-459, karolewska@ksiaz.walbrzych.pl
2. Osoby wskazane w § 10 ust. 1 niniejszej umowy nie są upoważnione do składania oświadczeń woli wpływających na zmiany niniejszej umowy.
3. Ze strony Dzierżawcy osobami sprawującymi nadzór nad realizacją niniejszej umowy są:

(imię i nazwisko / numer telefonu / adres e-mail)

4. Za wyjątkiem sytuacji, kiedy w niniejszej umowie zastrzeżono konkretną formę przekazania informacji, Strony mogą przekazywać sobie informacje związane z wykonaniem niniejszej umowy w formie pisemnej, za pomocą poczty elektronicznej zgodnie z danymi wskazanymi w § 10 ust. 1 oraz ust. 3 niniejszej umowy.
5. W związku z realizacją niniejszej umowy Strony podają następujące dane do korespondencji:
 - 1) Wyzierzawiający: Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych,
 - 2) Dzierżawca: _____
6. Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych, podanych w § 10 ust. 5 niniejszej umowy. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że informacje wysłane zgodnie z powyższymi danymi uznaje się za doręczone.

§ 11

W sprawach, nieunormowanych w niniejszej umowie, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 9 niniejszej umowy.
2. Warunki przetargu stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 13

Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wyzierzawiającego.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY	DZIERŻAWCA
-------------------------	-------------------