

Załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu z dnia 31.01.2025 r.

### **Umowa dzierżawy nieruchomości**

zawarta w dniu ..... w Krakowie pomiędzy:

**Gminą Miejską Kraków** z siedzibą pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków, postępującą się NIP: 6761013717, REGON: 351554353, reprezentowaną przez Pełnomocnika: .....

.....  
działającą na podstawie Pełnomocnictwa Nr ..... Prezydenta Miasta Krakowa z dnia .....,  
które nie zostało dotychczas odwołane ani nie wygasło z innych przyczyn,

zwaną w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

.....  
zwanym(a) w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

### **§ 1**

#### **Przedmiot umowy**

1. Wydierżawiający oświadcza, że Gmina Miejska Kraków jest właścicielem nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Igołomskiej 7 w Krakowie, zabudowanej Fortem nr 49 1/2a „Mogiła”, oznaczonej jako działka nr 42, obręb 20, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, posiadającej księgę wieczystą o nr ....., o powierzchni terenu – 13 559,00 m<sup>2</sup>, o powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych – ok. 299,55 m<sup>2</sup>, wpisanej do rejestru zabytków pod numerem – A-105/M, składającej się z zespołu bloku koszarowego z kaponierą obrony wjazdu wraz ze schronem głównym (obiekty kubaturowe), przedbramia z wjazdem, stoku spłaszczonego z relikdami umocnień obronnych z okresu II Wojny Światowej, wtórnego stoku fosy zapola wraz z odwodnieniem i fosą (zwanymi łącznie „Fortem”).
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w ust. 1, zwaną dalej „przedmiotem dzierżawy”, na czas oznaczony 5 lat, począwszy od dnia jej zawarcia.
3. Dzierżawca oświadcza, że:
  - a. znany jest mu stan prawny i techniczny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, a w szczególności, że teren działki obciążony jest służebnością przesyłu na rzecz Krakowskiego Holdingu Komunalnego S.A. oraz że trwa regulowanie przez Gminę Miejską Kraków tytułu prawnego w celu ustanowienia służebności przesyłu infrastruktury energetycznej przez teren działki na rzecz Tauron Dystrybucja S.A.,
  - b. znany jest mu fakt, że dostęp do terenu dzierżawy prowadzi przez działki nr 1/625, 291, 39/4, 1/627, 1/565, obręb 20, jednostka ewidencyjna Nowa Huta, stanowiące własność Skarbu Państwa oraz że w użytkowaniu wieczystym ArcelorMittal Poland S.A. Oddział w Krakowie pozostają działki 1/625, 39/4, 1/627,
  - c. w razie potrzeby uzyska prawo dojazdu do dzierżawionego terenu. Na dzień zawarcia umowy dojazd do przedmiotu dzierżawy przebiega zgodnie z § 1 ust. 3 lit. b po terenach pozostających w użytkowaniu wieczystym ArcelorMittal Poland S.A. (nie są to drogi publiczne),
  - d. w przypadku potrzeby potwierdzenia granic dzierżawionego terenu Dzierżawca zleci uwidocznienie granic działki w terenie,
  - e. ocenił ryzyko podejmowanej działalności, zapoznał się z prawami, obowiązkami oraz ograniczeniami i wszelkiego rodzaju kosztami, które wynikają z niniejszej umowy oraz nie zgłasza z tego tytułu zastrzeżeń,
  - f. przedmiot dzierżawy przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie, na swój koszt i ryzyko, bez prawa dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu wartości wszelkich nakładów i ulepszeń.

4. Podstawą przekazania przedmiotu dzierżawy jest protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony przez strony niniejszej umowy przy przejściu w posiadanie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę. Ww. protokół stanowi załącznik do niniejszej umowy.

## § 2

### Cele umowy

1. Przedmiot dzierżawy oddaje się w dzierżawę w celu stałej i nieprzerwanej opieki nad zabytkową nieruchomością w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody, stanowiących cel publiczny w rozumieniu art. 6 ust. 5 i 9b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Poprzez opiekę nad zabytkową nieruchomością rozumie się zachowanie jej wartości zabytkowych, historycznych i współczesnych, rewitalizację i rekonstrukcję, w sposób kompleksowy, tj. poprzez traktowanie przedmiotu dzierżawy jako całości kubatury z umocnieniami ziemnymi, zielenią.
2. Przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany z przeznaczeniem na funkcje:
  - a. muzealną na powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia kaponiery (przy czym udostępnianie Fortu do zwiedzania powinno odbywać się w sposób wskazany w § 3 ust. 3-4 i ust. 5 lit. i niniejszej umowy), dydaktyczną, kulturalną, ekspozycyjną, turystyczną, rekreacyjną (w zakresie nie mniejszym niż 50 % powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych),
  - b. komercyjną (w tym handlową i usługową), w zakresie nie większym niż 50 % powierzchni użytkowej obiektów kubaturowych.

Dopuszcza się także inne funkcje o charakterze nieuciążliwym i nieniszczącym substancji zabytku, pozwalającym zachować oryginalne elementy architektury, wystroju i form ziemnych. Wykluczone są natomiast wszelkie funkcje zagrażające zabytkowej substancji i uciążliwe, w szczególności funkcje produkcyjne lub rozrywkowe o charakterze erotycznym. Ostateczny podział i funkcje realizowane w przedmiocie dzierżawy wynikać będzie z zatwierdzonego lub zaopiniowanego przez Miejskiego Konserwatora Zabytków układu funkcjonalno-użytkowego opracowanego dla przedmiotu dzierżawy stosownie do § 3, ust. 6 niniejszej umowy.

3. Zgodnie ze złożoną ofertą przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywany na .....

## § 3

### Sposób wykonywania umowy i udostępniania Fortu

1. Dzierżawca z dniem zawarcia niniejszej umowy przejmuje pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy, w szczególności zobowiązuje się do:
  - a. utrzymywania właściwego stanu przedmiotu dzierżawy, w tym obiektów kubaturowych oraz utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie sanitarno-porządkowym, przestrzegania przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i samego obiektu, ochrony środowiska, bieżącego utrzymania zieleni w tym bieżącego usuwania samosiewów w młodym stadium rozwoju oraz bieżącego koszenia działki oraz pielęgnacji drzewostanu ze szczególnym uwzględnieniem stopniowego prześwietlania drzew na formach ziemnych,
  - b. dokonywania konserwacji i przeglądów wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, napraw i remontów związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości,
  - c. wykonania ekspertyzy przyrodniczej przed przystąpieniem do adaptacji obiektów kubaturowych do nowych funkcji oraz przed przeprowadzeniem prac pielęgnacyjnych w drzewostanie. W przypadku stwierdzenia gniazd lub siedlisk gatunków chronionych, miejsc sezonowego przebywania, zimowania itd. Dzierżawca zwróci się ze stosownym wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, jako odpowiedniego w zakresie wydania ewentualnej zgody na odstąpienia od zakazów wymienionych w rozporządzeniach dot. ochrony gatunkowej zwierząt, w tym zgody na zniszczenie ostoi i siedliska chronionych gatunków w przypadkach wymienionych w ustawie oraz ustalenia rekompensaty przyrodniczej na podstawie art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (z późn. zm.),

- d. zachowania tras migracji oraz umożliwi przemieszczanie się zwierzętom kręgowym, dla których tereny zieleni stanowią naturalne środowisko życia,
  - e. dążenia do stałej i ciągłej poprawy stanu zabytku (rewitalizacji i rekonstrukcji), w szczególności poprzez likwidację wtórnych przekształceń bryły Fortu i form ziemnych,
  - f. prowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych obiektów kubaturowych równoległe z pracami zabezpieczającymi formy ziemne i zieleni,
  - g. ograniczenia usuwania zieleni do minimum obejmującego usuwanie drzew i krzewów, w związku z odnową i pielęgnacją zieleni fortecznej i wycinką egzemplarzy zamierających, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia. Wycinka zieleni nie powinna być realizowana kompleksowo, ale stosować kompromis pomiędzy względami historyczno-kompozycyjnymi, a wartością przyrodniczą zadrzewień,
  - h. uzgadniania wszelkich prac z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Krakowie, zarówno w odniesieniu do prac przy obiektach kubaturowych, jak i na terenie całej działki oraz działań związanych z pielęgnacją zieleni, w tym usuwaniem drzew i krzewów,
  - i. uzyskiwania odpowiednich zezwoleń, pozwoleń konserwatorskich i pozwoleń na budowę na wszelkie prace i czynności tego wymagające, w tym na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich, instalacyjnych, remontowych i związanych z zielenią (wycinka, pielęgnacja) oraz wszelkich innych wymaganych przez przepisy prawa,
  - j. prowadzenia wszelkich prac i robót na przedmiocie dzierżawy w oparciu o wymagane zatwierdzone projekty i pozwolenia, o których mowa w lit. i. niniejszej umowy oraz w sposób profesjonalny, przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia, o ile będą wymagane. Dzierżawca zapewnia przy tym, że wszelkie prace będą wykonywane z najwyższą starannością w sposób fachowy i przy użyciu materiałów dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - k. ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w ciągu 30 dni od zawarcia niniejszej umowy oraz przedłożenia kopii polisy OC Wydierżawiającemu w terminie 30 dni od daty jej zawarcia i ponownego zawarcia lub odnowienia oraz utrzymania ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy,
  - l. ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych. W przypadku udokumentowanego braku możliwości ubezpieczenia przedmiotu od ognia i innych zdarzeń losowych w terminie 30 dni od podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Wydierżawiającego i ponosić koszty tożsamego ubezpieczenia płaconego przez Wydierżawiającego (refaktura). Umowa ubezpieczeniowa zawarta przez Wydierżawiającego nie obejmuje ochrony wyposażenia, eksponatów i nakładów poniesionych na adaptację nieruchomości do potrzeb dzierżawcy. W przypadku zawarcia polisy we własnym zakresie Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia kopii polisy Wydierżawiającemu w terminie 30 dni od daty jej zawarcia i ponownego zawarcia lub odnowienia oraz utrzymania ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy,
  - m. stosowania w instalacjach ciepłych dozwolonych paliw stosownie do Uchwały nr XVIII/243/16 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 15 stycznia 2016 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Gminy Miejskiej Kraków ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urzęd. Woj. Małop. z dnia 1 lutego 2016 r., poz. 812).
2. Dzierżawca bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego nie może:
- a. oddać przedmiotu dzierżawy albo jego części do używania osobie trzeciej, w szczególności nie może:
    - oddać do bezpłatnego używania;
    - poddzierżawiać;
    - wynajmować;
    - rozporządzać w inny sposób lub w inny sposób przenieść posiadanie na osobę trzecią,
  - b. dokonać przelewu praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy,

- c. zmienić, nawet częściowo lub tymczasowo, przeznaczenia przedmiotu dzierżawy i prowadzić w nim działalności innej, niż określona w § 2 niniejszej umowy, w szczególności zagrażającej zabytkowej substancji i uciążliwej, w tym funkcji produkcyjnej lub rozrywkowej o charakterze erotycznym.

Zgoda Wydierżawiającego powinna być pod rygorem nieważności wyrażona w formie pisemnej.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia funkcji publicznej przedmiotu dzierżawy i zobowiązuje się udostępnić do zwiedzania:
  - a. całość obiektów kubaturowych, w wybrany co najmniej jeden dzień ustawowo wolny od pracy w miesiącu lub w sobotę, w asyście przewodnika (przy czym dopuszczalne jest prowadzenie w tych miejscach działalności innej niż ekspozycyjna, jednak nie powinna ona zakłócać ani utrudniać zwiedzania),
  - b. fragment obiektów kubaturowych wraz z urządzoną w niej ekspozycją monograficzną dotyczącą Fortu oraz Twierdzy Kraków, codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach działania obiektu lub w przypadku gdy charakter prowadzonej działalności nie wymaga codziennego funkcjonowania co najmniej raz w miesiącu w terminie podanym do publicznej wiadomości (nie jest wymagana asysta przewodnika).
4. Dzierżawca zobowiązuje się, że począwszy od dnia zawarcia umowy:
  - a. nieodpłatnie udostępni Wydierżawiającemu, na jego żądanie, przedmiot dzierżawy w celu przeprowadzenia wydarzenia związanego np. z promocją lub przedstawieniem historii Fortu i Twierdzy Kraków. Terminy i szczegółowe warunki udostępnienia będą każdorazowo ustalane w odrębnych porozumieniach przez strony niniejszej umowy,
  - b. niezależnie od przyszłej dominującej funkcji Fortu wynikającej z programu funkcjonalno-użytkowego, sposób zagospodarowania zabytku powinien gwarantować możliwość włączenia obiektu w trasę turystyczną związaną z Twierdzą Kraków, między innymi przez zapewnienie dostępności terenu zielonego z formami ziemnymi Fortu.
5. Dzierżawca zobowiązuje się od dnia podpisania umowy do **bieżącego**:
  - a. stałego kontrolowania wilgotności powietrza wewnątrz obiektu,
  - b. zachowania i utrzymywania zieleni fortecznej pochodzącej ze wszystkich faz historyczno-kompozycyjnych w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Krakowie. W przypadku potrzeby usunięcia zieleni lub uzupełnienia nasadzeń działania te wymagają wyprzedzającego uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Krakowie,
  - c. usuwania samosiewów w młodym stadium rozwoju, a także regularnego koszenia działki,
  - d. utrzymania wszystkich elementów Fortu oraz podejmowania wszelkich możliwych działań służących zachowaniu i eksponowaniu walorów zabytkowych dzieła. Należy prowadzić okresowe przeglądy drożności przewodów wentylacyjnych i systemu odwodnienia (informacje w tym zakresie należy przekazywać Wydierżawiającemu),
  - e. uzgadniania z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Krakowie wszelkich prac przy zabytku dotyczących zarówno obiektów kubaturowych, jak i terenu z formami ziemnymi oraz zielenią, w tym działań związanych z pielęgnacją i usuwaniem drzew i krzewów,
  - f. niezwłocznego informowania Wydierżawiającego i Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie o wszelkich nieprzewidzianych okolicznościach mających wpływ na stan zabytku, bądź mogących stanowić dla niego zagrożenie,
  - g. uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Krakowie każdej planowanej ingerencji w zabytkową substancję,
  - h. zapewnienia dostępności terenu zielonego z formami ziemnymi Fortu, jako zieleni ogólnodostępnej. Otoczenie Fortu powinno pełnić funkcję publicznego terenu zieleni z bezpłatnym i nieograniczonym dostępem,
  - i. zapewnienia możliwości zwiedzania całości obiektów kubaturowych, w wybrany co najmniej jeden dzień ustawowo wolny od pracy w miesiącu lub w sobotę, w asyście przewodnika,
  - j. zabezpieczenia dostępu do wnętrza obiektów kubaturowych (poprawa istniejących zabezpieczeń lub wykonanie nowych),

6. Dzierżawca zobowiązuje się, że nie później niż **12 miesięcy** od dnia zawarcia niniejszej umowy, tj. do dnia ..... przedstawi Wydzierżawiającemu opracowany i zatwierdzony (pozytywnie zaopiniowany) przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie układ funkcjonalno-użytkowy dla przedmiotu dzierżawy, który stanowić będzie podstawę do dalszego projektowania, a w którym Dzierżawca powinien uwzględnić zakres udostępniania dla zwiedzających działki fortecznej oraz części kubatur Fortu oraz lokalizację wystawy na temat historii Fortu i Twierdzy Kraków
7. W przypadku zamiaru umieszczenia tablicy, urządzenia reklamowego (w tym szyldu) na terenie nieruchomości fortecznej, Dzierżawca zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem uzyskać zgodę zarządcy/administradora nieruchomości oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków wraz z ustaleniem warunków montażu na nieruchomości fortecznej.
8. W przypadku poddzierżawy części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania zgody Wydzierżawiającego oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków w Krakowie dotyczącej umieszczenia przez poddzierżawcę tablicy, urządzenia reklamowego (w tym szyldu) na nieruchomości.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania zapisów uchwały Nr XXXVI/980/20 z dnia 26 lutego 2020 roku w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”, które zawarte zostały w rozdziale II ww. uchwały, w zakresie umieszczania m.in. tablic i urządzeń reklamowych.
10. W terminie 14 dni od daty zawarcia umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydzierżawiającemu oryginał oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się w trybie art. 777 § pkt 4 k.p.c. rygorowi egzekucji co do obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy oraz o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. egzekucji, co do obowiązku zapłaty należności czynszowych do wysokości 2-krotności czynszu dzierżawnego netto, tj. do kwoty ..... W oświadczeniu, o którym mowa Dzierżawca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wystąpienie przez Wydzierżawiającego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do 2 lat od daty wymagalności roszczenia, jednak nie później niż do 31 grudnia 2045 r.

#### **§ 4**

##### **Kontrola wykonywania umowy**

1. Wydzierżawiający lub podmiot przez niego upoważniony jest uprawniony do dokonywania kontroli przedmiotu dzierżawy, w celu sprawdzenia, czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrole mogą być przeprowadzane po powiadomieniu Dzierżawcy w dowolnej formie oraz bez powiadomienia.
2. W przypadku uprzedniego powiadomienia przez Wydzierżawiającego o terminie kontroli Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu dzierżawy, w tym całości obiektów kubaturowych w sposób umożliwiający przeprowadzenie czynności kontrolnych oraz do udziału upoważnionej osoby w ww. czynnościach.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazywania na żądanie Wydzierżawiającego kopii wszelkich dokumentów związanych ze stanem technicznym, prowadzonymi pracami i wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności kopii uzyskanych projektów, pozwoleń i opracowanych dokumentacji oraz kopii pozwoleń, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. i. niniejszej umowy.

#### **§ 5**

##### **Zasady odpowiedzialności**

1. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane działaniem jego pracowników, wykonawców, kontrahentów i innych osób działających na jego rzecz, w szczególności odpowiada jak za własne za działania i zaniechania architektów, ekip budowlanych, wykończeniowych i wszelkich innych. Dzierżawca zobowiązuje się, że przedmiotowe szkody zostaną przez niego niezwłocznie naprawione.

2. Odpowiedzialność określona w ust. 1 niniejszej umowy odnosi się do całego okresu dysponowania przedmiotem dzierżawy przez Dzierżawcę, a także czasu po zwrocie przedmiotu dzierżawy, jeżeli wtedy ujawnią się skutki działań podejmowanych w czasie trwania dzierżawy.
3. W przypadku, w którym osoba trzecia zwróci się do Wydierżawiającego z roszczeniami związanymi z działaniami lub zaniechaniami Dzierżawcy objętymi niniejszą umową, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie do przystąpienia do rozmów ugodowych z tą osobą trzecią, a także do przystąpienia do wszelkich postępowań sądowych i administracyjnych w miejsce lub po stronie Wydierżawiającego, zwolnienia Wydierżawiającego od wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu i zwrotu Wydierżawiającemu wszelkich zasądzonych odszkodowań i innych wierzytelności, jakimi w związku z roszczeniami osoby trzeciej zostanie obciążony Wydierżawiający, jak i wszelkich udokumentowanych kosztów postępowań, w tym kosztów obsługi prawnej, poniesionych przez Wydierżawiającego.
4. Strony wyłączają odpowiedzialność Wydierżawiającego w zakresie zniszczeń przedmiotu dzierżawy oraz przedmiotów w nim się znajdujących. Dzierżawcy nie przysługuje prawo występowania z jakimikolwiek roszczeniami w tym zakresie przeciwko Wydierżawiającemu.
5. Dla zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego z tytułu czynszu dzierżawnego, naprawienia szkody wyrządzonej na przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę lub osoby, o których mowa w ust. 1, a także na pokrycie refundowanych kosztów ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych, Dzierżawca wnosi kaucję w wysokości wylicytowanego rocznego czynszu dzierżawnego brutto. Wpłacona przez Dzierżawcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu wynosi ..... zł. Wydierżawiający może zaspokoić się z kwoty kaucji wpłaconej przez Dzierżawcę do wysokości należności.

Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do ww. kwoty w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania od Wydierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję.

Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy kwota niewykorzystanej kaucji zwracana jest Dzierżawcy nie później niż w terminie 30 dni, na rachunek bankowy, z którego Dzierżawca wpłacił kaucję lub inny wskazany przez Dzierżawcę rachunek. Wydierżawiający w tym samym terminie powinien przedstawić Dzierżawcy zestawienie kwot potrąconych z kaucji i tytułów tych potrąceń.

## § 6

### Czynsz dzierżawny

1. Za dzierżawę przedmiotu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny roczny w wysokości ..... zł (netto).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny jest za okres od dnia podpisania niniejszej umowy na konto Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie uwidocznione na fakturze, w dwóch równych ratach półrocznych, do dnia 21-go każdego ostatniego miesiąca danego półrocza, zgodnie z wystawioną fakturą (tj. do dnia 21 czerwca i 21 grudnia danego roku). Pierwsza należność z tytułu czynszu obejmuje okres od dnia zawarcia niniejszej umowy do 30.06.2025 r. i zostanie proporcjonalnie wyliczona. Na poczet przyszłego czynszu zostanie zaliczone wadium.
3. Strony zgodnie ustalają, że do niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity: Dz.U. 2023 r. poz. 1790). W przypadku zapłaty Wydierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie wskazanym w ust. 2, przez Dzierżawcę prowadzącego działalność, o której mowa w ustawie, jest on zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustalonej w oparciu o przepisy ww. ustawy. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
4. Wystawione przez Wydierżawiającego faktury wskazywać będą jako podatnika – sprzedawcę Gminę Miejską Kraków, 31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3-4, NIP: 6761013717, REGON: 351554353, a jako wystawcę Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, 31-319 Kraków, ul. B. Czerwieńskiego 16.

5. Czynsz dzierżawny podlegać będzie waloryzacji narastająco, według rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Tak zwaloryzowany czynsz obowiązywać będzie od okresu rozliczeniowego następującego po okresie, za który powyższy wskaźnik został wyliczony, tj. od dnia 1 lutego danego roku. Przedmiotowe zmiany nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy i będą jedynie uwidocznione na fakturze.
6. Strony ustalają, że zmiana wysokości podatku VAT nie wymaga zmiany umowy i zostanie jedynie uwidoczniona na fakturze.
7. Na podstawie treści art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity: Dz.U. 2023 r. poz. 1790) Dzierżawca oświadcza, że posiada/nie posiada status/u dużego przedsiębiorcy, w rozumieniu Załącznika nr I Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 roku uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z dnia 26.06.2014 roku z późn. zm.).

## **§ 7**

### **Inne opłaty**

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i jej przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami, a także ponosić koszty jego ubezpieczenia; w szczególności zobowiązuje się ponosić:
  - a. wszelkie należności publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych; podatek rolny zgodnie z ustawą z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym; podatek leśny zgodnie z ustawą z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym w wysokości wynikającej z obowiązujących uchwał Rady Miasta Krakowa w sposób w nich określony,
  - b. koszty ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności,
  - c. koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych. W przypadku udokumentowanego braku możliwości ubezpieczenia przedmiotu od ognia i innych zdarzeń losowych w terminie 30 dni od podpisania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie poinformować o tym fakcie Wydierżawiającego i ponosić koszty tożsamego ubezpieczenia płaconego przez Wydierżawiającego (refaktura). Umowa ubezpieczeniowa zawarta przez Wydierżawiającego nie obejmuje ochrony wyposażenia, eksponatów i nakładów poniesionych na adaptację nieruchomości do potrzeb dzierżawcy. W przypadku zawarcia polisy we własnym zakresie Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia kopii polisy Wydierżawiającemu w terminie 30 dni od daty jej zawarcia i ponownego zawarcia lub odnowienia oraz utrzymania ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy,
  - d. wszelkie koszty eksploatacyjne, a także wszelkie koszty związane z doprowadzeniem i zużyciem mediów, koszty podłączeń, utrzymania, konserwacji oraz wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media,
  - e. stosowną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie złożonej przez Dzierżawcę deklaracji do Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania Sp. z o.o. w Krakowie, ul. Nowohucka 1, 31-580 Kraków, operatora systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,
  - f. koszty wynikające z czynności, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. b niniejszej umowy,
  - g. koszty prowadzenia działalności.

## **§ 8**

### **Wygaśnięcie i rozwiązanie umowy**

1. Niniejsza umowa może zostać wypowiedziana z ważnych przyczyn przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Niniejsza umowa dzierżawy może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie naruszenia jej warunków przez Dzierżawcę, a w szczególności w następujących przypadkach:
- a. Dzierżawca nie realizuje celów umowy wyrażonych w § 2 niniejszej umowy,
  - b. Dzierżawca nie wypełnia któregokolwiek ze zobowiązań umownych wyrażonych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy,
  - c. Dzierżawca naruszył § 3 ust. 2 niniejszej umowy,
  - d. Dzierżawca nie zrealizował zobowiązań określonych w § 3 ust. 3-9 niniejszej umowy,
  - e. Dzierżawca uniemożliwił przeprowadzenie kontroli, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, poprzez nieuzasadnione nieudostępnienie przedmiotu dzierżawy,
  - f. Dzierżawca nie zrealizował zobowiązań określonych w § 4 ust. 2 lub 3 niniejszej umowy,
  - g. Dzierżawca dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego w wysokości odpowiadającej dwóm półrocznym okresom płatności, przy czym w tej sytuacji Wydierżawiający nie jest obowiązany uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - h. w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 5 ust. 5 niniejszej umowy,
  - i. Dzierżawca nie zawarł, nie odnowił lub nie przedłożył polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. k-l niniejszej umowy w terminach tam określonych,
  - j. w stosunku do Dzierżawcy:
    - otwarto likwidację;
    - złożono wniosek o ogłoszenie upadłości, ogłoszono upadłość albo oddalono wniosek o ogłoszenie upadłości z uwagi na brak środków na pokrycie kosztów postępowania;
    - otwarto postępowanie restrukturyzacyjne;
    - przystąpiono do przygotowania propozycji układowych w postępowaniu o zatwierdzenie układu,
  - k. Dzierżawca w terminie 14 dni od daty podpisania umowy dzierżawy nie dostarczył Wydierżawiającemu oryginału oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 3 ust. 10.
3. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

## **§ 9**

### **Zwrot przedmiotu dzierżawy**

1. W przypadku zakończenia obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania, w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, za protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu wartości wszelkich nakładów i ulepszeń poczynionych na przedmiocie dzierżawy zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po zakończeniu jej obowiązywania. Wydierżawiający jest w tym przypadku uprawniony do ich zatrzymania na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy, bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości.
3. Używanie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy stanowi okres bezumownego korzystania. Dzierżawca zobowiązuje się w tym przypadku do zapłaty Wydierżawiającemu odszkodowania składającego się z kwoty odpowiadającej 100% czynszu dzierżawnego netto, obowiązującego w chwili zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, kosztów ubezpieczenia, płatnych w terminach określonych dla zapłaty czynszu dzierżawnego oraz ponosić wszystkie inne opłaty na rzecz właściwych instytucji, o których mowa w § 7, aż do chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy za protokołem zdawczo-odbiorczym.



4. W przypadku zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niespełniającym warunków określonych w ust. 1, Wyzierżawiający będzie uprawniony do uporządkowania przedmiotu dzierżawy i przywrócenia go do stanu zgodnego z wymaganiami prawidłowej gospodarki na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

## § 10

### Postanowienia końcowe

1. Wszystkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest informować Wyzierżawiającego na piśmie o każdej zmianie adresu siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni wskazany Wyzierżawiającemu adres Dzierżawcy listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z chwilą dokonania pierwszej próby doręczenia.
3. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie znajdują przepisy powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Wszelkie spory związane z negocjowaniem, zawarciem, wykonaniem i zakończeniem obowiązywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się załatwić polubownie, a jeżeli nie będzie to możliwe, spory takie poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla Wyzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.
6. Informacje dotyczące przetwarzania danych zostały określone w Załączniku nr 2.

**Wyzierżawiający**

**Dzierżawca**

.....

.....

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy.
2. RODO

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY**

spisany w Krakowie w dniu ..... w związku z wydaniem nieruchomości położonej przy ul. Igołomskiej 7, zabudowanej Fortem nr 49 1/2 a „Mogiła”, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, o powierzchni terenu – 13 559,00 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni obiektów kubaturowych – ok. 299,55 m<sup>2</sup>, wpisanej do rejestru zabytków pod numerem A-105/M; składającej się z działki nr 379/4, obręb 20, jednostka ewidencyjna Nowa Huta.

Przekazujący:

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, reprezentowany przez

.....  
.....

Przejmujący:

.....  
.....

reprezentowany przez .....

.....

§ 1

1. Przekazujący niniejszym oświadcza, że wydaje Przejmującemu w posiadanie przedmiotową nieruchomość, a Przejmujący oświadcza, że nieruchomość tę przejmuje.

2. Przekazujący niniejszym przekazuje Przejmującemu następującą dokumentację:

.....  
.....  
.....  
.....

3. Przekazujący niniejszym przekazuje Przejmującemu ..... komplet(ów) kluczy.

§ 2

**NIERUCHOMOŚĆ**

1. Przedmiotową nieruchomość obecnie stanowią:

- zespół bloku koszar z kaponierą wraz ze schronem głównym,
- przedbramie z wjazdem,
- spłaszczony stok z relikami umocnień z okresu II Wojny Światowej,
- fosa i wtórny stok fosy zapola.

2. Przedmiotowa nieruchomość nie jest ogrodzona i pozostaje zabezpieczona w następujący sposób:

.....  
.....  
.....  
.....

3. Uwagi lub oświadczenia stron:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

§ 3

Na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się/znajdują się następujące obiekty lub ruchomości stanowiące własność Przekazującego bądź osób trzecich:

.....  
.....

§ 4

STAN TECHNICZNY OBIEKTÓW

- zespół bloku koszar z kaponierą wraz ze schronem głównym:

.....  
.....

- przedbramie z wjazdem:

.....  
.....

- spłaszczony stok z relikdami umocnień z okresu II Wojny Światowej:

.....  
.....

- fosa i wtórny stok fosy zapola:

.....  
.....

§ 5

STAN CZYSTOŚCI I PORZĄDKU

.....  
.....  
.....  
.....

§ 6

STAN ZIELENI

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

§ 7

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Przekazującego i Przejmującego.

Przekazujący

Przejmujący

.....

.....