

## UMOWA DZIERŻAWY (WZÓR)

NR .....

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 „**Wydzierżawiającym**” reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Annę Żabską

a

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

zwana dalej „**Dzierżawcą**” reprezentowana przez:

.....

.....

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

### § 1

Wydzierżawiający 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 pkt. 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 m<sup>2</sup>**, w tym:

- a) powierzchnia pod **Parking Główny** strzeżony (w parku) **8 346 m<sup>2</sup>** oznakowana w **Załączniku Nr 1** symbolem **P-1**, na którą składają się:
  - płyta o nawierzchni asfaltowej o powierzchni 5 966 m<sup>2</sup>,
  - płyta o nawierzchni wysypanej tłuczniem (kamieniem) o powierzchni 2 380 m<sup>2</sup>,

- b) powierzchnia **611 m<sup>2</sup>** pod płatne, dozorowane miejsca postojowe w zatoce parkingowej na terenie przedzamcza, tzw. **Parking Zamkowy**, oznakowana w **Załączniku Nr 2** symbolem **P-2**,
  - c) powierzchnia **1 419 m<sup>2</sup>** 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 2**, symbolem **P-3**;
2. Wyzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, a Dzierżawca przedmiot umowy przyjmuje w dzierżawę.
  3. Obszar przedmiotu dzierżawy zaznaczony jest na mapkach stanowiących **Załącznik Nr 1 i Nr 2** (teren kompleksu zamkowo-parkowego „Książ” przy ul. Piastów Śl. 1 w Wałbrzychu).
  4. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu rozpoczęcia obowiązywania umowy dzierżawy, podpisanej przez obydwie Strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym **Załącznik Nr 3** 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

Wyzierżawiający zobowiązuje się do:

- 1) umożliwienia Dzierżawcy odpłatnego korzystania z energii elektrycznej, dostawy wody i rozliczania ich poprzez podliczniki zainstalowane na przedmiocie umowy, we wskazanych miejscach,
- 2) przekazywania informacji o planowanych imprezach własnych lub zleconych, dla których Wyzierżawiający jest organizatorem, wiążących się z koniecznością czasowego zawieszenia przez Dzierżawcę działalności na wydzielonych częściach przedmiotu umowy, wyznaczonych przez Wyzierżawiającego, w terminie nie krótszym, niż 2 dni przed datą planowanej imprezy lub innych zdarzeń mających wpływ na przedmiot dzierżawy,
- 3) obniżenia czynszu dzierżawnego oraz opłaty z tytułu podatku od nieruchomości z miesięcznej należności wynikającej z postanowień niniejszej umowy, o kwotę wyliczoną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wyłączonej z dzierżawy, o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy i liczby dni, z tytułu czasowego zawieszenia działalności przez Dzierżawcę na wniosek Wyzierżawiającego, o którym mowa w § 3 pkt. 2 niniejszej umowy,
- 4) podłączenia kontenera sanitarnego na Parkingu Głównym (P-1) do sieci wodociągowej oraz dostawy zimnej,
- 5) udzielenia pomocy technicznej Dzierżawcy przy podłączeniu do szamba ścieków z kontenera sanitarnego na Parkingu Głównym P-1, który to Dzierżawca zapewni na swój koszt, w celu prowadzenia toalety.

### § 4

1. 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 dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 5 niniejszej umowy, z zachowaniem należytej staranności oraz wymogami prawidłowej gospodarki.
2. 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)**, mieszczący się w centrum Książańskiego Parku Krajobrazowego, pełni funkcję parkingu strzeżonego, płatnego, całorocznego, czynnego przez minimum godzinę przed otwarciem i godzinę po zamknięciu Zamku i tarasów zamkowych, przy czym w przypadku imprez wymagających przedłużenia czasu funkcjonowania parkingu, organizator imprezy po wcześniejszym uzgodnieniu warunków z Dzierżawcą takie przedłużenie funkcjonowania zapewni. Na Parkingu Głównym P-1, zostało wyznaczonych pięć (5) bezpłatnych miejsc dla niepełnosprawnych. Opłata za postój na parkingu jest zryczałtowana, zgodnie z **cennikiem (Parking P-1)** i pobierana na parkingu przy wjeździe przez obsługę parkingu. Przejazd przez parking odbywa się w jednym kierunku: wjazd i wyjazd z parkingu osobnymi drogami. Parking Główny (P-1) przeznaczony jest dla samochodów osobowych, pojazdów jednośladowych, busów, kamperów oraz autokarów.
  - 2) **Parking Zamkowy (P-2)** w zatoce parkingowej na przedzamczu jest dozorowanym całorocznym, całodobowym płatnym parkingiem dla **21 pojazdów** w tym trzy (3) miejsca bezpłatne dla osób niepełnosprawnych, w tym dwa (2) miejsca bezpłatne dla interesantów Wydierżawiającego. Opłata pobierana jest przez obsługę parkingu zgodnie z **cennikiem (Parking P-2)**. Parking Zamkowy (P-2) przeznaczony jest dla samochodów osobowych, busów i pojazdów jednośladowych,
  - 3) **Parking Hotelowy (P-3)** jest całorocznym, całodobowym strzeżonym parkingiem dedykowanym dla gości hotelowych (30 miejsc) w pierwszej kolejności dla gości Hotelu Książ\*\*\*. Parking płatny za tzw. „doby parkingowe” (doba parkingowa trwa od godz. 12.00 do godz. 12.00 dnia następnego), w oparciu o **cennik Parking (P-3)**. Parking przeznaczony jest dla samochodów osobowych, busów max 20 osobowych i pojazdów jednośladowych.  
Na parkingu hotelowym wydzielone są trzy (3) bezpłatne miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, dwa (2) stanowiska dla potrzeb zaopatrzenia oraz dodatkowo cztery (4) stanowiska dla pojazdów służbowych Wydierżawiającego.  
W przypadku braku miejsc parkingowych na Parkingu Hotelowym (P-3) goście, powinni być skierowani na inne dostępne miejsca parkingowe, w pierwszej kolejności na Parking Zamkowy (P-2), przy czym rozliczenie płatności następuje zgodnie z cennikiem Parking Hotelowy (P-3).
  - 4) Dzierżawca zapewni pracowników obsługujących parkingi, którzy będą wyposażeni w środki łączności bezprzewodowej (przenośne radiotelefony) oraz jednolite umundurowania, rozlokowanych na niżej wymienionych posterunkach oraz świadczących usługi w dniach i godzinach przewidzianych niniejszą umową tj.:

- 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 i tarasów zamkowych. W przypadku imprez wymagających przedłużenia czasu funkcjonowania parkingu, parking czynny dłużej, po wcześniejszym pisemnym zgłoszeniu ze strony Wydierżawiającego (co najmniej 2 dni przed imprezą), zgodnie z § 3 pkt. 2.

Obsługa Parkingu Głównego (P-1) korzystać będzie z portierni będącej pawilonem usytuowanym przy bramie wjazdowej na parking. Obsługa parkingowa pobiera z góry opłaty zryczałtowane za postój pojazdów według **cennika Parking (P-1)**;

- b) **Posterunek przy zabytkowej bramie w okolicy skrzyżowania ulic Piastów Śląskich i Jeździeckiej** – jednoosobowy, całoroczny, czynny w sezonie (od 01 kwietnia do 30 września) codziennie: **od 8.00 do 19.00**, poza sezonem (od 01 października do 31 marca) **od 9:00 do 17:00** (pn. -pt.), **od 9.00 do 19.00** (sob.-n.dz).

Obsługa parkingowa ma możliwość korzystania z **portierni – budki**, stanowiącej własność Wydierżawiającego, ustawionej na poboczu drogi wjazdowej przy zabytkowej bramie, w pobliżu wjazdu do Stadniny.

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,
- informowanie 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,
- zastosowanie ostrzegawczej zapory drogi w sytuacji braku miejsc parkingowych (np. barierka z widoczną informacją „brak wolnych miejsc”),
- ograniczenie ruchu dostaw przez teren przedzamcza w godzinach od 11.00 do 15.00 szczególnie w wysokim sezonie turystycznym,
- umożliwienie wjazdu autokarom na przedzamcze, w celu dowiezienia turystów do godz. 10.00 i po godz. 18.00 (w przypadku turystów niepełnosprawnych i w innych nieprzewidzianych okolicznościach, tylko za wcześniejszą zgodą ze strony Wydierżawiającego).

- c) **Posterunek na terenie Przedzamcza (P-2)** - jednoosobowy posterunek, czynny całodobowo i przez cały rok, obejmuje swym zakresem teren płatnych miejsc postojowych **na Parkingu Zamkowym P-2 oraz Parkingu Hotelowym P-3 (obie płyty)**.

Podstawowe obowiązki obsługi parkingowej to: kierowanie gości hotelowych

**Hotelu Książ \*\*\*** i dwóch (dzierzawionych) hoteli na terenie kompleksu tj. **Hotel Zamkowy\*\*\*** i **Hotel przy Ośleju Bramie\*\*\***, osób niepełnosprawnych, interesantów Wydierżawiającego, zwiedzających, w miarę dostępności, na odpowiednie miejsca parkingowe, miejsca postojowe oraz pobieranie opłat od parkujących. Obsługa parkingów na tym posterunku ściśle współpracuje z pozostałymi osobami z obsługi parkingowej oraz z pracownikami ochrony-firmy świadczącej usługi ochrony osób i mienia kompleksu zamkowo – parkowego „Książ” w Wałbrzychu, pełniącego dozór terenu przedzamcza, w tym obszaru parkingu P-3.

W celu rezerwacji miejsc postojowych dla gości hotelowych, Wydierżawiający wymaga od obsługi parkingu na terenie przedzamcza (Posterunek P-2) codziennego potwierdzenia, w recepcji Hotelu Książ\*\*\*, planowanych pobyków/rezerwacji, jak również potwierdzenia informacji o planowanych pobykach/rezerwacjach z recepcją pozostałych dwóch hoteli na terenie kompleksu, wskazanych w § 4 ust. 2 pkt 4 lit. c.

Opłaty za parking gości hotelowych Hotelu Książ\*\*\* na parkingu P-3 lub P-2, będą rozliczane bezpośrednio przez recepcję Hotelu Książ\*\*\* (na koniec miesiąca Dzierżawca wystawi Wydierżawiającemu zbiorczą fakturę VAT, na podstawie dokumentu potwierdzającego liczbę zaparkowanych samochodów przez gości hotelowych). W przypadku imprez organizowanych przez Wydierżawiającego, rozliczenie za usługę parkingową nastąpi na podstawie odrębnych zleceń.

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, ma możliwość korzystania z **portierni – budki**, stanowiącej własność Wydierżawiającego, ustawionej na poboczu drogi wjazdowej w bezpośredniej bliskości wjazdu do pierwszej zatoki postojowej na P-2;

3. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) zapewnienia bezpłatnych miejsc postojowych na terenie Parkingu Głównego P-1 dla osób upoważnionych przez Wydierżawiającego, w tym: pracowników Spółki Zamek Książ, w czasie organizowanych dużych cyklicznych imprez na terenie kompleksu (wjazd na parking za okazaniem przepustki);
- 2) umożliwienia bezpłatnego zaparkowania przez interesantów Spółki, na terenie przedzamcza na parkingu P-2 lub w ramach dostępnych miejsc w „zatoce kierowniczej” (po prawej stronie Bramy Wjazdowej na parking hotelowy P-3), poprzedzonego każdorazowo wcześniejszą telefoniczną lub pisemną/e-mailową zgodą Wydierżawiającego,
- 3) umożliwienia płatnego parkowania wg ryczałtowego **cennika P-G dla grup zorganizowanych**, na terenie przedzamcza parking P-2, P-3 oraz na parkingach P-1 przez uczestników imprez, których Wydierżawiający jest organizatorem, na podstawie pisemnych zleceń,

- 4) umożliwienia wjazdu na przedzamcze, w celu zaparkowania przed bramą wjazdową na parking hotelowy P-3 w tzw. „zatoce kierowniczej”, przez osoby upoważnione przez Wydzierżawiającego na podstawie wydanych przepustek dla pracowników Wydzierżawiającego oraz przedstawicieli pozostałych dzierżawców i najemców na terenie kompleksu („zatoła kierownicza” wyłącznie dla potrzeb Wydzierżawiającego),
  - 5) zapewnienia **pawilonu – portierni** przy bramie wjazdowej na Parking Główny P-1, służącej do prowadzenia przedmiotowej dzierżawy, wytyczenia miejsc parkingowych na potrzeby postoju dla kamperów/autokarów na Parkingu Głównym P-1.
4. 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.
  5. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy.
  6. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskiwania we własnym zakresie stosownych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności parkingowej, jeżeli przepisy prawa nakładają taki obowiązek.
  7. Dzierżawca zobowiązany jest do wyposażenia na koszt własny i własnym staraniem przedmiotu dzierżawy 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.
  8. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot dzierżawy przez cały okres trwania umowy od wszelkich form ryzyka, w tym od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód, a także od szkód w ramach prowadzenia działalności gospodarczej. Dzierżawca w terminie 7 dni od daty podpisania umowy dostarczy Wydzierżawiającemu, kopię polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym wpłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. W przypadku, gdy ważność polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w niniejszym paragrafie upływa w okresie obowiązywania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany w terminie gwarantującym ciągłość ubezpieczenia, przedłożyć Wydzierżawiającemu nową polisę ubezpieczenia, na warunkach nie gorszych niż w niniejszym ustępie. Ochroną ubezpieczeniową objęte będą szkody powstałe na terenie przedmiotu dzierżawy. Minimalna suma gwarancyjna wynosi: 300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy zł<sup>00/100</sup>) na jedno zdarzenie z klauzulą Nielimitowanej liczby zdarzeń w całym okresie obowiązywania umowy.
  9. Dzierżawca zobowiązany jest również do:
    - 1) bieżącego utrzymania porządku i czystości na terenie będącym przedmiotem umowy ( P-1, P-2, P-3);
      - a) w okresie wiosenno-letnim (od 01 maja do 30 września) koszenia trawy w każdym miesiącu, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, na terenie Parkingu Głównego P-1 ( pas trawiasty okalający przedmiot umowy o szer.1m),
      - b) w okresie zimowym (od 01 listopada do 31 marca) odśnieżania zatok postojowych i miejsc parkingowych na Parkingach: P-1, P-2 , P-3 oraz utrzymania w przejezdności wjazdu oraz wyjazdu z parkingów (obowiązek odśnieżania

- w pierwszej kolejności wjazdu na parkingi P-2 i P-3, wskazanego na mapce w **Załączniku nr 4**),
- c) w okresie zimowym posypywania oblodzonych (śliskich) nawierzchni parkingów, będących przedmiotem dzierżawy oraz wjazdów i wyjazdów, szorstkim materiałem.
- 2) zapewnienia odpowiedniej liczby pracowników do obsługi na poszczególnych parkingach, niezbędnych do prawidłowego realizowania przedmiotu dzierżawy,
  - 3) wyposażenia obsługi parkingów w niezbędną, zunifikowaną odzież ochronną na sezon wiosenno-letni i sezon jesienno-zimowy z Logo Dzierżawcy oraz imiennym identyfikatorem oraz w środki łączności niezbędne do prawidłowego i bezpiecznego realizowania zapisów umowy,
  - 4) wykonywania czynności kontrolnych i interwencyjnych w zakresie ruchu kołowego w obrębie dzierżawionego terenu oraz zapewnienia przejezdności dróg wewnętrznych (drogi pożarowe) oraz placu manewrowego przed budynkiem Kas Biletowych,
  - 5) postawienia we własnym zakresie **portierni - budki** na Parkingu Głównym P-1, (zgodnie z przepisami uchwały Nr LV/600/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, o ile jej przepisy będą miały zastosowanie) po wcześniejszym zaakceptowaniu projektu przez Wydzierżawiającego, w terminie do dnia rozpoczęcia sezonu turystycznego następnego roku.
  - 6) wyposażenia Parkingu Głównego P-1 na swój koszt i własnym staraniem w toaletę dla klientów – kontener sanitarny damsko – męski, (zgodnie z przepisami uchwały Nr LV/600/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, o ile jej przepisy będą miały zastosowanie) po wcześniejszym zaakceptowaniu projektu przez Wydzierżawiającego. Kontener damsko-męski będzie funkcjonował jako płatna toaleta w okresie od dnia 1 kwietnia każdego roku do dnia 31 października każdego roku. Kontener sanitarny stanowić będzie nakład Dzierżawcy.
10. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Dzierżawcy czasowego zawieszenia działalności usługowej, zgodnie z § 3 pkt. 2 niniejszej umowy, na terenie opisanym w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania/zakupu na swój koszt i własnym staraniem tablic i znaków informacyjnych: tablic z cennikiem i regulaminem, oznaczeń wjazdów i wyjazdów z parkingów, (zgodnie z przepisami uchwały Nr LV/600/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 8 listopada 2022 r w sprawie ustalenia zasad i warunków obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane), po wcześniejszym zaakceptowaniu projektów przez Wydzierżawiającego, a mianowicie:
- 1) tablic z cennikiem i regulaminem obowiązującym na wszystkich parkingach

- i miejscach postojowych, informujących również o rodzaju parkingu: „parking strzeżony” lub „parking dozorowany”.
- 2) rozkładanej barierki z widoczną informacją o braku wolnych miejsc na poszczególnych parkingach ( dot. w szczególności P-2 i P-3).
12. Wyzierżawiający, 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 zasoby tj. pojemniki na odpady, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz na zasadach określonych w uchwałach Rady Miejskiej Wałbrzycha.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do bezwzględnego utrzymywania przejezdności na placu manewrowym przedzamczu, na 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. Dzierżawca zobowiązany jest do bezwzględnego zapewnienia przestrzegania zakazu zastawiania samochodami zbiornika ppoż. (fontanny) na przedzamczu, na całej jego szerokości.
14. Dzierżawca zobowiązany jest do respektowania, ze względów bezpieczeństwa, iż w godzinach nocnych **od 23.00 do 5.00 rano**, 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, najemców, służb publicznych, ratunkowych, porządkowych i interwencyjnych. Ponadto, Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z pracownikiem ochrony kompleksu, a także do pozostawania w stałym kontakcie telefonicznym z tym pracownikiem.
15. Dzierżawca zobowiązany jest do znajomości obowiązujących zarządzeń organizacyjno – porządkowych Wyzierżawiającego, informacji o imprezach, wydarzeniach, pobytach hotelowych itp., przekazywanych w formie pisemnej, e-mailowej lub telefonicznie, osobie odpowiedzialnej za prawidłową realizację umowy po stronie Dzierżawcy.
16. Dzierżawca zobowiązany jest do uprzejmego i kulturalnego zachowania wobec interesantów i turystów odwiedzających Zamek Książ i Palmiarnię, pracowników Wyzierżawiającego oraz dzierżawców/najemców lokali na terenie kompleksu zamkowo-parkowego „Książ”, między innymi poprzez udzielanie wszelkich informacji.
17. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania czynności związanych z obsługą szlabanu nr 1 (wjazd przez drewnianą bramę na parking hotelowy P-3), umożliwiając wjazd w strefę parkingów hotelowych osób uprawnionych, służb technicznych, gości hotelowych oraz ich wyjazd we współpracy z pracownikiem ochrony kompleksu (Posterunek przy P-3).
18. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego opróżniania na swój koszt szamba z kontenera sanitarnego damsko – męskiego, zlokalizowanego na Parkingu Głównym (P-1), korzystając z usług wyspecjalizowanej firmy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
19. Dzierżawca – po podpisaniu przedmiotowej umowy – zobowiązany jest do zapewnienia obowiązkowego uczestnictwa wszystkich osób obsługujących parkingi, w szkoleniach



wewnętrznych w zakresie obsługi klientów na terenie kompleksu zamkowo – parkowym „Książ” w Wałbrzychu i Palmiarni przy ulicy Wilczej w Wałbrzychu, przeprowadzanych bezpłatnie przez Wydierżawiającego. Po zakończeniu szkolenia, Wydierżawiający, sporządzi odpowiednie potwierdzenia przeszkolenia dla uczestników.

20. Cennik Parkingowy P-1, P-2, P-3 oraz P-G (dla grup zorganizowanych), który Dzierżawca przedstawił w Ofercie, stanowi Załącznik do umowy.
21. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zasad segregacji odpadów komunalnych, ustalonych w uchwałach Rady Miejskiej Wałbrzycha, obowiązujących w tym zakresie.
22. Dzierżawca jest zobowiązany do poinformowania swoich pracowników, współpracowników, klientów o obowiązującym w Zamku Książ w Wałbrzychu bezwzględny zakaz używania, posiadania, sprzedaży czy udostępniania plastikowych sztućców, talerzyków, kubków, butelek, toreb oraz innych plastikowych opakowań jednorazowych poprzez wybór ekologicznych alternatywnych rozwiązań, np. papier, FMP, drewno, szkło, materiały biodegradowalne, itp. (celem nadrzędnym jest troska o ekologię). Zakaz używania plastiku o którym mowa dotyczy także posiadania na własny użytek przez Dzierżawcę, jego pracowników, współpracowników, plastikowych sztućców, talerzyków, kubków, butelek (także z wodą mineralną), toreb oraz wszelakich plastikowych opakowań jednorazowych.
23. Dzierżawca zobowiązany jest do przechowywania piasku i innych materiałów służących w okresie zimowym do uszorstnienia nawierzchni lub likwidacji oblodzenia wyłącznie w przystosowanych pojemnikach ( skrzyniach), w celu minimalizowania skutków obniżenia właściwości materiału oraz zachowania estetyki i porządku na parkingach, wokół tego miejsca. Pojemniki te zobowiązany jest zapewnić Dzierżawca na własny koszt i umieścić je w miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym.
24. Dzierżawca jest zobowiązany do udostępnienia bezpłatnych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, wyznaczonych na parkingach: P-1, P-2, i P-3, na podstawie aktualnej karty parkingowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

## § 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 pozostawione 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 Wdzierżawiającemu wszelkie poniesione z tego tytułu koszty.

6. Wdzierżawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie. Dzierżawca zobowiązany jest współdziałać z Wdzierżawiającym przy wykonywaniu przez niego kontroli, udzielać wyjaśnień i informacji na każde żądanie Wdzierżawiającego.

## § 6

(czynsz i pozostałe opłaty)

1. Miesięczny czynsz za przedmiot dzierżawy opisany w § 2 ust. 1 niniejszej umowy w sezonie turystycznym tj.: od 1 kwietnia do 31 października wynosi: ..... zł netto za jeden (1) miesiąc (słownie: ..... zł<sup>00/100</sup>), a poza sezonem turystycznym w okresie: od 1 listopada do 31 marca wynosi: ..... zł netto za jeden (1) miesiąc (słownie: ..... zł<sup>00/100</sup>).
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 cena jednostkowa za 1kWh 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. 4 niniejszej umowy,
  - 2) podatek od nieruchomości – miesięczna opłata ryczałtowa (wg aktualnie obowiązujących stawek uchwalanych przez Radę Miejską Wałbrzycha),
  - 3) dostawa wody (zużycie wg wskazań licznika x cena jednostkowa za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody, plus opłata abonamentowa wg stawek obowiązujących w WZWiK Wałbrzych)
  - 4) wywóz odpadów komunalnych – opłata ryczałtowana miesięczna wg cen i stawek obowiązujących u Wdzierżawiającego.
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, 2 i 3 niniejszej umowy doliczony zostanie należny podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Czynsz wzrastać będzie raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja opłaty czynszowej nastąpi po 12-stu miesiącach obowiązywania umowy, a kolejna od 1 stycznia 2026 r.
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 uchwalonych przez Radę Miejską Wałbrzycha.
8. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych ulegną zmianie w przypadku zmiany ich stawek przez operatora zewnętrznego.

9. Zmiany stawki czynszu, podatku od nieruchomości, zmian podatku VAT oraz opłat za media, zgodnie z treścią § 6 ust. 1-3 niniejszej umowy następują w formie pisemnej informacji Wydzierżawiającego i nie wymagają akceptacji Dzierżawcy, ani formy aneksu.

## § 7

(zasady i terminy płatności)

1. Czynsz, podatek od nieruchomości oraz opłata za wywóz odpadów komunalnych, płatne będą z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty za media liczone wg wskazań liczników, naliczane będą na koniec 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: ..... i upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Za dzień zapłaty, Strony uznają datę wpływu czynszu i opłat na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.

## § 8

(kary umowne)

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłacenia Wydzierżawiającemu kwoty w wysokości **1500 zł** (słownie: jeden tysiąc pięćset złotych<sup>00/100</sup>) tytułem kary umownej za każdy przypadek dopuszczenia do zaparkowania pojazdów na drodze przeciwpożarowej, wzdłuż zbiornika wodnego ppoż. (fontanna) na przedzamczu, blokowania przejezdności dróg, blokowania wydzielonych pasów ruchu pieszego na przedzamczu.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłacenia Wydzierżawiającemu umownych kar w wysokości **500 zł** (słownie: pięćset złotych<sup>00/100</sup>) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia przez Dzierżawcę (pracowników Dzierżawcy) warunków umowy polegający na:
  - 1) parkowaniu pojazdów w innych miejscach niż wskazane w **Załączniku Nr 2** do umowy (np. plac manewrowy przed budynkiem Kas Biletowych lub zatoka przed bramą wjazdową na Parking Hotelowy P-3), chyba że w toku odrębnych ustaleń, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt. 2 Strony umowy uzgodnią inaczej,
  - 2) braku reakcji na parkowanie pojazdów na wewnętrznych szlakach komunikacyjnych poza parkingami P-1, P-2 i P-3,
  - 3) braku segregacji odpadów komunalnych,
  - 4) nie podejmowania czynności porządkowych na przedmiocie dzierżawy,

- 5) dopuszczeniu do pracy osób, które nie posiadają potwierdzenia udziału w szkoleniu, o którym mowa w § 4 ust. 19 niniejszej umowy.
  - 6) niewykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 24 umowy – **500 zł** (słownie: pięćset złotych <sup>00/100</sup>) za każdy przypadek niezapewnienia wyznaczonego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych.
3. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązuje się do zapłacenia Wydierżawiającemu umownych kar w przypadku naruszenia warunków umowy tj. :
- 1) za zwłokę w wykonaniu obowiązku określonego w § 4, ust. 9 pkt. 1 lit. a – **200 zł** (słownie: dwieście złotych <sup>00/100</sup> ) za każdy dzień zwłoki,
  - 2) za zwłokę w wykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 4, ust. 9, pkt. 1 lit. b, powyżej 2 godzin od chwili zgłoszenia przez Wydierżawiającego – **200 zł** (słownie: dwieście złotych <sup>00/100</sup>) za każdą następną godzinę zwłoki powyżej 2 godzin od chwili zgłoszenia,
  - 3) za zwłokę w wykonaniu obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 9 pkt.1 lit. c, powyżej 2 godzin od chwili zgłoszenia przez Wydierżawiającego - **200 zł** (słownie: dwieście złotych <sup>00/100</sup>), za każdą następną godzinę zwłoki powyżej 2 godzin od chwili zgłoszenia,
  - 4) za niewykonanie obowiązku, o którym mowa w § 4 ust. 16 umowy – **500 zł** (słownie: pięćset złotych <sup>00/100</sup>) za każdy przypadek uzasadnionej pisemnej/e-mailowej skargi osób wskazanych w § 4 ust. 16 umowy.
  - 5) za zwłokę w dostarczeniu polisy ubezpieczeniowej lub jej przedłużenia w wysokości **200 zł** (słownie: dwieście złotych <sup>00/100</sup>) za każdy dzień zwłoki.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony na okres 2 (dwóch) lat, począwszy **od dnia 01.10.2024 r. do dnia 30.09.2026 r.**
2. Każdej ze stron przysługuje możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem Stron, na pisemny wniosek.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu 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 zapłatą czynszu i opłat, 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 wyrażającą szkodę Wydierżawiającemu lub osobom trzecim przebywającym w obiekcie objętym niniejszą umową,
  - trzykrotne niewykonanie przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków umowy,
- 3) zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego,
- 4) 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 niepogorszonym, 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 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, z wyłączeniem przypadków określonych w § 4 ust. 9 pkt. 5 i pkt. 6.

## § 10

1. Ze strony Wydierżawiającego osobami sprawującymi nadzór nad realizacją niniejszej umowy są:
- a) w sprawach administracyjnych:  
Dział Administracji  
Agnieszka Haslette, 607-504-920, [haslette@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:haslette@ksiaz.walbrzych.pl)  
Joanna Cieślik, 607-882-322, [cieslik@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:cieslik@ksiaz.walbrzych.pl)
- b) w sprawach technicznych:  
Dział Techniczny  
Jacek Kramnik, tel. 725-151-565, [kramnik@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:kramnik@ksiaz.walbrzych.pl)  
Artur Wylandowski tel. 724-527-489, [wylandowski@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:wylandowski@ksiaz.walbrzych.pl)
- c) w sprawach organizacji imprez:  
Dział Marketingu i Sprzedaży / Dział Imprez:  
Dariusz Tracz, 607-367-052, [tracz@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:tracz@ksiaz.walbrzych.pl)  
Mateusz Kaszubski, 885-801-058, [kaszubski@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:kaszubski@ksiaz.walbrzych.pl)  
Dorota Karolewska, 693-616-459, [karolewska@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:karolewska@ksiaz.walbrzych.pl)

- d) w sprawach dotyczących Hotelu Książ:  
Katarzyna Kopyść, 885-800-149, [kopysc@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:kopysc@ksiaz.walbrzych.pl)  
Justyna Bandrowska, 605 032 384, [bandrowska@ksiaz.walbrzych.pl](mailto:bandrowska@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: ....., tel....., 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) Wyzierżawiający: Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o., ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych,
    - 2) Dzierżawca: ..... ul. ....
  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 Wyzierżawiającego.

#### **§ 14**

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

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1
2. Załącznik nr 2
3. Załącznik nr 3
4. Załącznik nr 4

<b>WYDZIERŻAWIAJĄCY</b>	<b>DZIERŻAWCA</b>
-------------------------	-------------------