

## U M O W A

zawarta w dniu ..... r. w Kruszwicy pomiędzy  
Gminą Kruszwica z siedzibą przy ul. Nadgoplańskiej 4, 88 – 150 Kruszwica  
reprezentowaną przez Burmistrza Kruszwicy – Dariusza Witczaka  
za kontrasygnatą Skarbnika Gminy – Anny Kruszki  
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

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

zwanym dalej „Dzierżawcą” o następującej treści:

### § 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Kruszwicy, oznaczonej numerem geodezyjnym jako działka 248, dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BY11/00053184/3 oraz statku pasażerskiego „Rusałka”.

### § 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa:
  - 1) nieruchomości zabudowanej położonej w Kruszwicy oznaczonej numerem geodezyjnym jako działka numer nr 248, w skład której wchodzi: tzw. Wzgórze Zamkowe z Mysią Wieżą wpisaną do księgi rejestru zabytków Województwa Kujawsko – Pomorskiego prowadzonego przez Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr A/866, ekspozycja multimedialna w Mysiej Wieży, iluminacyjna ekspozycja obiektu Mysiej Wieży oraz piwnice zamkowe z wyłączeniem mostu zwodzonego, określanej dalej w umowie jako „Wzgórze Zamkowe”;
  - 2) statku pasażerskiego „Rusałka” wpisanego do rejestru administracyjnego polskich statków żeglugi śródlądowej przez Urząd Żeglugi Śródlądowej w Bydgoszczy pod numerem BG-01-019 określanego dalej w umowie jako „Statek” wraz z przystanią przy ul. Podzamcze w Kruszwicy.
2. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 wydzierżawia się w celu organizowania i obsługi ruchu turystycznego w Kruszwicy przez Dzierżawcę na warunkach określonych w niniejszej umowie w szczególności udostępniania Wzgórza Zamkowego oraz wykonywania pasażerskich rejsów Statkiem po Jeziorze Gopło.
3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy, a także jego zwrot, strony dokonują na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

### § 3

1. W zakresie dzierżawy Wzgórza Zamkowego Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do:
  - 1) udostępniania Mysiej Wieży oraz piwnic zamkowych w okresie co najmniej od dnia 25 kwietnia do dnia 30 września każdego roku, codziennie od poniedziałku do niedzieli (włącznie) w godzinach od 9<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>;
  - 2) całorocznego nieodpłatnego udostępnienia zwiedzającym Wzgórza Zamkowego z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt 1;
  - 3) nieodpłatnego udostępniania Wydierżawiającemu Wzgórza Zamkowego w celu m.in. zorganizowania imprez plenerowych, wystaw na podstawie pisemnego wniosku złożonego 30 dni przed planowanym terminem udostępnienia;
  - 4) zapewnienia bezpiecznych warunków do przebywania na Wzgórzu Zamkowym (z wyłączeniem mostu zwodzonego);
  - 5) natychmiastowego podejmowania działań w sytuacjach zagrażających zdrowiu, życiu i mieniu;

## U M O W A

zawarta w dniu ..... r. w Kruszwicy pomiędzy  
Gminą Kruszwica z siedzibą przy ul. Nadgoplańskiej 4, 88 – 150 Kruszwica  
reprezentowaną przez Burmistrza Kruszwicy – Dariusza Witczaka  
za kontrasygnatą Skarbnika Gminy – Anny Kruszki  
zwaną dalej „Wydierżawiającym”

a

.....

.....

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą” o następującej treści:

### § 1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Kruszwicy, oznaczonej numerem geodezyjnym jako działka 248, dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BY11/00053184/3 oraz statku pasażerskiego „Rusałka”.

### § 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa:
  - 1) nieruchomości zabudowanej położonej w Kruszwicy oznaczonej numerem geodezyjnym jako działka numer nr 248, w skład której wchodzi: tzw. Wzgórze Zamkowe z Mysią Wieżą wpisaną do księgi rejestru zabytków Województwa Kujawsko – Pomorskiego prowadzonego przez Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr A/866, ekspozycja multimedialna w Mysiej Wieży, iluminacyjna ekspozycja obiektu Mysiej Wieży oraz piwnice zamkowe z wyłączeniem mostu zwodzonego, określanej dalej w umowie jako „Wzgórze Zamkowe”;
  - 2) statku pasażerskiego „Rusałka” wpisanego do rejestru administracyjnego polskich statków żeglugi śródlądowej przez Urząd Żeglugi Śródlądowej w Bydgoszczy pod numerem BG-01-019 określanego dalej w umowie jako „Statek” wraz z przystanią przy ul. Podzamcze w Kruszwicy.
2. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 wydierżawia się w celu organizowania i obsługi ruchu turystycznego w Kruszwicy przez Dzierżawcę na warunkach określonych w niniejszej umowie w szczególności udostępniania Wzgórza Zamkowego oraz wykonywania pasażerskich rejsów Statkiem po Jeziorze Gopło.
3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy, a także jego zwrot, strony dokonują na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

### § 3

1. W zakresie dzierżawy Wzgórza Zamkowego Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do:
  - 1) udostępniania Mysiej Wieży oraz piwnic zamkowych w okresie co najmniej od dnia 25 kwietnia do dnia 30 września każdego roku, codziennie od poniedziałku do niedzieli (włącznie) w godzinach od 9<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>;
  - 2) całorocznego nieodpłatnego udostępnienia zwiedzającym Wzgórza Zamkowego z wyłączeniem obiektów o których mowa w pkt 1;
  - 3) nieodpłatnego udostępniania Wydierżawiającemu Wzgórza Zamkowego w celu m.in. zorganizowania imprez plenerowych, wystaw na podstawie pisemnego wniosku złożonego 30 dni przed planowanym terminem udostępnienia;
  - 4) zapewnienia bezpiecznych warunków do przebywania na Wzgórzcu Zamkowym (z wyłączeniem mostu zwodzonego);
  - 5) natychmiastowego podejmowania działań w sytuacjach zagrażających zdrowiu, życiu i mieniu;

- 6) utrzymywania Wzgórza Zamkowego w stanie niepogorszonym;
  - 7) wykonywania bieżących napraw i remontów obiektów znajdujących się na Wzgórzu Zamkowym, których zakres każdorazowo Dzierżawca będzie pisemnie uzgadniał z Wyzierzawiającym;
  - 8) zapewnienia sprawnego funkcjonowania w okresie co najmniej od dnia 25 kwietnia do dnia 30 września każdego roku, codziennie od poniedziałku do niedzieli (włącznie) w godzinach od 9<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup> ekspozycji multimedialnej w Mysiej Wieży;
  - 9) zapewnienia sprawnego funkcjonowania iluminacyjnej ekspozycji obiektu Mysiej Wieży i jej włączania na pisemne polecenie Wyzierzawiającego przekazane drogą mailową z dwudniowym wyprzedzeniem;
  - 10) wykonywania bieżących napraw i konserwacji ekspozycji multimedialnej w Mysiej Wieży oraz iluminacyjnej ekspozycji obiektu Mysiej Wieży w okresie od dnia 22.12.2024 r. do dnia 31.12.2026 r. (w okresie obowiązującej gwarancji naprawy i konserwacji wykonuje Wyzierzawiający);
  - 11) przestrzegania obowiązujących przepisów w zakresie wymogów bezpieczeństwa, bhp i ppoż, higieniczno-sanitarnych, przeglądów technicznych oraz ponoszenia odpowiedzialności przed właściwymi organami kontrolnymi;
  - 12) ponoszenia wszelkich opłat związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Wzgórza Zamkowego, a w szczególności za zużycie energii elektrycznej, wywóz nieczystości, za obowiązkowe przeglądy;
  - 13) wywieszania na szczycie Mysiej Wieży flagi państwowej w dni świąt państwowych i narodowych oraz flagi Gminy Kruszwica każdorazowo na pisemne polecenie Wyzierzawiającego przekazane drogą mailową z dwudniowym wyprzedzeniem.
2. Obowiązki wymienione w ust. 1 Dzierżawca wykonuje na swój koszt.
3. W zakresie dzierżawy Wzgórza Zamkowego Dzierżawca jest uprawniony do:
- 1) ustalania wysokości opłat za wstęp na Mysią Wieżę oraz do piwnic zamkowych informując o tym pisemnie Wyzierzawiającego;
  - 2) prowadzenia w odrębnym obiekcie na Wzgórzu Zamkowym sprzedaży pamiątek, na własny rachunek, w sposób nieutrudniający organizacji i obsługi ruchu turystycznego.
4. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego nie może oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani poddzierżawiać Wzgórza Zamkowego lub obiektów się tam znajdujących

#### § 4

Wyzierzawiający Wzgórze Zamkowe wraz ze znajdującym się tam obiektami ubezpieczy we własnym zakresie.

#### § 5

1. W zakresie dzierżawy Statku wraz z przystanią przy ul. Podzamcze w Kruszwicy Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do:

- 1) wykonywania pasażerskich rejsów Statkiem po Jeziorze Gopło w okresie co najmniej od 25 kwietnia do 30 września każdego roku, codziennie od poniedziałku do niedzieli (włącznie);
- 2) wykonywania obowiązków armatora Statku określonych w ustawie z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 1097 z późn. zm.);
- 3) zapewnienia niezbędnego składu załogi dla statku w systemie eksploatacji A1 w szczególności zgodnie z § 5 ust.1 pkt 3 oraz § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 sierpnia 2023 r. w sprawie wykazu stanowisk na statkach, minimalnego składu załogi statków na śródlądowych drogach wodnych, przeprowadzania egzaminu i sposobu działania komisji egzaminacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1697.);
- 4) zapewnienia zdolności żeglugowej Statku, uzyskania niezbędnych pozwoleń, jeżeli są wymagane przepisami prawa,
- 5) prawidłowej eksploatacji Statku zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) prowadzenie dziennika pokładowego Statku,

- 7) pokrywania wszelkich bieżących kosztów obsługi i utrzymania Statku, w tym zakupu paliwa;
  - 8) wykonywania konserwacji, napraw, usuwanie awarii i uszkodzeń Statku oraz dbanie o estetyczny jego wygląd;
  - 9) przeprowadzanie badań stanu technicznego Statku, sprzętu ratunkowego, aparatury nawigacyjnej oraz innych badań i rejestracji wymaganych odrębnymi przepisami;
  - 10) zapewnienie bezpiecznych warunków postoju Statku na przystani;
  - 11) utrzymania przystani we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
  - 12) natychmiastowe podejmowanie działań w sytuacjach zagrażających życiu, zdrowiu i mieniu.
2. Obowiązki wymienione w ust. 1 Dzierżawca wykonuje na swój koszt.
  3. Miejscem postoju statku jest wyłącznie przystań przy ul. Podzamcze w Kruszwicy.
  4. W zakresie dzierżawy Statku Dzierżawca jest uprawniony do:
    - 1) ustalania wysokości opłat za rejsy informując o tym pisemnie Wydierżawiającego;
    - 2) prowadzenia na Statku sprzedaży artykułów spożywczych na własny rachunek w sposób niezagrażający bezpieczeństwu pasażerom.
  5. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może oddać Statku osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani poddzierżawiać.

## § 6

Wydierżawiający Statek wraz z jego wyposażeniem ubezpieczy we własnym zakresie.

## § 7

1. Dzierżawca na czas obowiązywania umowy dzierżawy zobowiązany jest do ubezpieczenia się na swój koszt od odpowiedzialności cywilnej za szkody w mieniu lub osobie powstałe w związku wykonywaną działalnością o wysokości sumy ubezpieczenia nie niższej niż 200.000,00 zł.
2. W przypadku posiadania przez Dzierżawcę ubezpieczenia zawartego na okres krótszy niż przewiduje umowa jest on zobowiązany do zawierania kolejnych umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i przedstawienia jej Wydierżawiającemu w terminie 3 dni roboczych przed upływem ważności kolejnej polisy.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy.

## § 8

1. Wydierżawiającemu służy prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w zakresie prawidłowości jego wykorzystania.
2. W celu umożliwienia kontroli, o której mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy na każde jego wezwanie.

## § 9

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł netto (słownie: ..... ). Do czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującej stawce.
2. Czynsz dzierżawny Dzierżawca będzie uiszczał w okresach miesięcznych na podstawie wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wydierżawiającego – Bank Spółdzielczy w Kruszwicy nr 17 8151 0001 0000 0273 2000 0015, płatny w terminie do ostatniego dnia roboczego danego miesiąca.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawcy naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 k.c.).
4. Za opóźnienie w zapłacie Wydierżawiający pobierać będzie rekompensatę w kwocie 40 euro zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1730).

## § 10

1. Umowa obowiązuje od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2026 r.
2. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy za 7 dniowym okresem wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) naruszenia warunków umowy,
  - 2) opóźnienia w opłacie czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności.
3. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Umowę można rozwiązać w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
5. Po zakończeniu dzierżawy lub wcześniejszego rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Wyzierzawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni roboczych. Do czasu wydania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy.

## § 11

1. Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu kary umowne w wysokości:
  - 1) 500,00 złotych za każdy potwierdzony przypadek nie wykonania obowiązków określonych w § 3 ust. 1 pkt. 2- 13 oraz w § 5 ust. 1 pkt 2-3, 5-12;
  - 2) 500,00 złotych za każdy dzień nieudostępnienia Mysiej Wieży w okresie, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 1;
  - 3) 500,00 złotych za każdy dzień opóźnienia w uzyskaniu świadectwa zdolności żeglugowej, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 4;
  - 4) 500,00 złotych za każdy dzień postoju Statku w okresie o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 w przypadku utraty zdolności żeglugowej Statku z winy Dzierżawcy, do czasu jej przywrócenia;
  - 5) 500,00 zł za każdy dzień opóźnienia w przypadku braku aktualnej polisy ubezpieczeniowej w przypadku, o którym mowa w § 7 ust.2;
  - 6) 10.000,00 zł za rozwiązanie umowy z przyczyn, o których mowa w § 10 ust.2;
  - 7) 1.000,00 zł za każdy dzień opóźnienia w przypadku, o których mowa w § 10 ust.5.
2. W przypadku, gdy wartość naliczonej kary umownej nie pokrywa faktycznie poniesionej szkody Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną.
3. Dzierżawca karę umowną zobowiązany jest zapłacić Wyzierzawiającemu na podstawie pisemnego wezwania do zapłaty w terminie 14 dni od jej wystawienia.

## § 12

1. Dzierżawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych) na okres obowiązywania umowy.
2. Wniesione zabezpieczenie przeznaczone jest na zabezpieczenie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
3. Wyzierzawiający zabezpieczenie należytego wykonania umowy zwróci Dzierżawcy w terminie 3 dni roboczych od dnia protokolarnego zwrotu przedmiotu dzierżawy i rozliczenia ewentualnych roszczeń, o których mowa w ust. 2 wraz z ewentualnymi odsetkami bankowymi liczonymi zgodnie z warunkami umowy na prowadzenie obsługi bankowej Wyzierzawiającego.

## § 13

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 14

Wydierżawiającego w sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy będzie reprezentowała ..... a Dzierżawcę .....

#### § 15

1. Wszelkie oświadczenia, uzgodnienia, powiadomienia, żądania stron będą doręczane listem poleconym, kurierem lub osobiście na adresy podane niżej:

1) dla Dzierżawcy: .....

2) dla Wydierżawiającego: Urząd Miejski w Kruszwicy, ul. Nadgoplańska 4, 88-150 Kruszwica

z zastrzeżeniem możliwości ich doręczania także na adres e-mail Wydierżawiającego um@kruszwica.um.gov.pl oraz adres e-mail Dzierżawcy ..... ze skutkiem na dzień wysłania e-mail do godziny 15<sup>00</sup> w dniu roboczym.

2. W przypadku zmiany adresu Strona jest zobowiązana powiadomić pisemnie drugą Stronę o nowym adresie w terminie 14 dni. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia po jego doręczeniu. W przypadku braku zawiadomienia korespondencja wysłana na poprzedni adres uznana jest za doręczoną.

#### § 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

1) Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r. poz.1610 z późn. zm.);

2) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm);

3) ustawy z dnia 21 grudnia 2000r. o żegludze śródlądowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 1097 z późn. zm).

#### § 17

Spory mogące wynikać ze stosunku objętego umową, strony podają pod rozstrzygnięcie właściwemu sądowi dla siedziby Wydierżawiającego.

#### § 18

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.

Dzierżawca

Wydierżawiający

.....

.....