

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu _____ 2023r. w Tarnobrzegu pomiędzy:

Miastem Tarnobrzeg reprezentowanym przez: Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji im. Alfreda Freyera w Tarnobrzegu, 39-400 Tarnobrzeg, al. Niepodległości 2
zwanym w treści niniejszej umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

_____ zwanym w treści niniejszej umowy „**Dzierżawcą**”,

PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem działki o nr ewid. 101/5 położonej w Tarnobrzegu przy ul. Żeglarskiej obręb Kajmów – Jezioro Tarnobrzesckie zabudowanej budynkiem jednokondygnacyjnym, wielofunkcyjnym, przeznaczonym do prowadzenia działalności handlowo-usługowej.
2. Wydierżawiający wydierżawia i oddaje Dzierżawcy do odpłatnego użytkowania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę części działki oznaczonej nr ewidencyjnym 101/5, położonej przy ulicy Żeglarskiej obręb Kajmów – Jezioro Tarnobrzesckie (lokalizacja A2),
3. Budynek jednokondygnacyjny znajdujący się na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 101/5 położonej w Tarnobrzegu przy ulicy Żeglarskiej obręb Kajmów – Jezioro Tarnobrzesckie (lokalizacja A2) na okres od dnia 2023 r. do 2033 r.
4. Dzierżawca będzie w dzierżawionym budynku prowadził następujący rodzaj działalności:
.....
.....
5. Położenie przedmiotu dzierżawy określa załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

§2

1. Stan przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w §1 ust. 2 i 3, zwanego dalej „przedmiotem dzierżawy”, opisany jest w protokole przekazania, o którym mowa w ust. 2.
2. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy następuje z dniem zawarcia niniejszej umowy na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez obie Strony. Protokół przekazania stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Osobami upoważnionymi do wzajemnego kontaktu Stron w przedmiocie wykonywania niniejszej umowy i przekazywania informacji są:
 - ze strony Wydierżawiającego: _____, tel. ____
 - ze strony Dzierżawcy: _____ .tel.
 -

PRAWA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał na cel opisany w §1 ust. 4, na swoją wyłączną odpowiedzialność i ryzyko.
3. Dzierżawca nie może wykorzystywać przedmiotu dzierżawy na cele inne niż określone w §1 ust. 4.

§4

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zniszczenia i uszkodzenia przedmiotu dzierżawy i jego wyposażenia powstałe na skutek działań lub zaniechań Dzierżawcy oraz osób trzecich, które dopuścił do korzystania z przedmiotu dzierżawy, z wyłączeniem zużycia przedmiotu dzierżawy będącego wynikiem normalnego używania odpowiadającego właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy.

§5

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Uzyskania na własny koszt wszelkich wymaganych ze względu na prowadzoną działalność badań, zgód, zezwoleń, opinii, decyzji i innych aktów administracyjnych niezbędnych do prowadzenia działalności, o której mowa w §1 ust. 4, na terenie przedmiotu dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
2. Zapewnienia przestrzegania przepisów bhp i ppoż. oraz innych obowiązujących regulaminów na terenie przedmiotu dzierżawy,
3. Pisemnego informowania Wydierżawiającego o wszystkich istotnych zdarzeniach losowych w związku z dzierżawą i podczas trwania umowy dzierżawy.
4. Organizowania i zapewnienia na własny koszt przez cały okres trwania umowy dzierżawy:
 - sprzątnięcia terenu przedmiotu dzierżawy,
 - wywozu nieczystości stałych i płynnych z terenu przedmiotu dzierżawy,
 - ochrony terenu dzierżawy.
5. Ponoszenia we własnym zakresie opłat za zużyte media, w tym za energię elektryczną oraz wodę.

PRAWA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§6

1. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wykonywania przez Dzierżawcę postanowień umowy dzierżawy, na terenie przedmiotu dzierżawy z udziałem Dzierżawcy. Wydierżawiający powinien poinformować Dzierżawcę o planowanej kontroli na co najmniej 3 dni robocze przed jej rozpoczęciem.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobach i mieniu zaistniałe na terenie przedmiotu dzierżawy, w czasie trwania dzierżawy.
3. Wydierżawiający jest zobowiązany ponosić koszty podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania wynikające z przepisów prawa, dotyczące przedmiotu dzierżawy.

INNE OBCIĄŻENIA DZIERŻAWCY

§7

1. Dzierżawca ponosi zwykłe koszty utrzymania przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego czynsz dzierżawny, którego wysokość wynosi _____ zł netto miesięcznie za przedmiot dzierżawy, z zastrzeżeniem ust. 2. Do kwoty czynszu dzierżawnego netto doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązującej stawki.
3. Miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto, o którym mowa w ust. 2, będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie w dniu 1 lutego każdego roku kalendarzowego w okresie obowiązywania umowy. Pierwsza waloryzacja czynszu dzierżawnego nastąpi 1 lutego 2024 r. Podstawą waloryzacji czynszu dzierżawnego będzie średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja czynszu dzierżawnego nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzania aneksu.
4. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 2 i 3 płatny będzie w sposób następujący:
 - a). Czynsz dzierżawny za rok 2023 podlega wpłaceniu przed podpisaniem umowy dzierżawy i naliczony jest proporcjonalnie.
tj. za okres od dnia 2023r. do dnia 31-12-2023r. płatność jednorazowo przed podpisaniem niniejszej umowy.
 - b). za okres od dnia 01-01-2024r. do dnia 2033r. czynsz płatny z góry do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego.
5. Czynsz dzierżawny będzie płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze VAT.
 6. Za datę zapłaty czynszu dzierżawnego uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego całą kwotą należnego czynszu dzierżawnego. Za opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego Dzierżawcę obciążają odsetki w ustawowej wysokości.

WEJŚCIE W ŻYCIE I ROZWIĄZANIE UMOWY DZIERŻAWY

§ 8

1. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem 2023r. i obowiązuje do dnia 2033r.
2. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia na piśmie z ważnych przyczyn, przez które strony rozumieją:
 - a) przystąpienie przez Dzierżawcę do przeprowadzenia na przedmiocie dzierżawy inwestycji bez zgody Wydierżawiającego,
 - b) użytkowanie przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy niezgodnie z celem określonym w §1 ust. 4,

- c) opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego, o którym mowa w §7 ust. 2 i 3, trwające dłużej niż 7 dni odpowiednio od terminu, o którym mowa w §7 ust. 4,
- d) niewykonanie przez Dzierżawcę obowiązków, o których mowa w §5 mimo uprzedniego pisemnego wezwania przez Wyzierżawiającego do ich wykonania w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę wezwania.

§ 9

1. Protokół przekazania, o którym mowa w § 2, stanowić będzie podstawę do rozliczeń między stronami w chwili rozwiązania niniejszej umowy i zwrotu przedmiotu dzierżawy.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu nastąpi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego, podpisanego przez Strony bez zastrzeżeń.
3. W przypadku niedokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie, o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić Wyzierżawiającemu opłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 500,00 zł za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia zwrotu przedmiotu dzierżawy. Opłata płatna jest w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury.
4. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 2. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu dzierżawy będące wynikiem prawidłowego używania.
5. Dzierżawca, przed zwrotem przedmiotu dzierżawy uprzątnie przedmiot dzierżawy, w tym w szczególności usunie odpady i śmieci. W przypadku zanieczyszczenia przez Dzierżawcę terenów bezpośrednio przyległych do przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest uprzątnąć również i ten teren oraz usunąć z niego odpady i śmieci przed zwrotem przedmiotu dzierżawy.
6. Przed zwrotem przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest usunąć z przedmiotu dzierżawy, wszelkie instalacje, reklamy, szyldy etc. zainstalowane przez niego na terenie przedmiotu dzierżawy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Wszelkie zawiadomienia, korespondencja oraz inne dokumenty przekazywane w związku z niniejszą umową między stronami będą sporządzane na piśmie i podpisane przez stronę zawiadamiającą.
2. Wszelkie zawiadomienia stron udzielane muszą być na piśmie i doręczane osobiście lub wysłane listem poleconym. Adresy dla doręczeń Wyzierżawiającego i Dzierżawcy są identyczne z adresami podanymi w umowie. W przypadku zmiany adresu do korespondencji strony są zobowiązane do uprzedniego zawiadomienia o tym na piśmie, nie później niż 7 dni roboczych od daty zmiany adresu. W każdym innym przypadku wszelkie zawiadomienia wysłane na poprzedni adres uważane są za doręczone.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zgody obu stron wyrażonej dla swojej ważności w formie pisemnej.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.

6. Wszystkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną część tej umowy.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Dzierżawcy i dla Wyzierżawiającego.

Wykaz załączników:

Załącznik nr 1 - mapa ewidencyjna;

Załącznik nr 2 – protokół przekazania.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA