

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu r. w Międzyrzeczu pomiędzy:

1. **Gminą Międzyrzecz - Międzyrzeckim Ośrodkiem Sportu i Wypoczynku w Międzyrzeczu**, os. Kasztelańskie 8a, 66-300 Międzyrzecz w imieniu którego działa Dyrektor – Grzegorz Rydzanicz, przy kontrasygnacie p.o. gł. księgowej – Karoliny Kumanowicz
NIP : 596-173-80-63
w dalszej części umowy zwanym „**Wydzierżawiającym**” lub „**MOSiW**”
a
2.
.....
.....
zwany dalej „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

§ 1

1. MOSiW jako zarządzający w imieniu Gminy Międzyrzecz miejskimi obiektami sportowymi, w tym Halą Widowiskowo - Sportową usytuowaną na osiedlu Kasztelańskim 8A w Międzyrzeczu oddaje Dzierżawcy do korzystania, a Dzierżawca przyjmuje pomieszczenia obiektu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej, gastronomicznej i hotelarskiej tj.:
 - hotel - 222,36 m²,
 - kawiarnię z zapleczem - 73,61 m²,
 - pomieszczenia magazynowe z wc - 35,43 m².Łącznie powierzchnia wydzierżawionych pomieszczeń wynosi **331,40 m²**.
2. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu umowy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot dzierżawy spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności. Ewentualne wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne celem wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w umowie Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt, po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego udzielonej w trybie § 7 ust. 1 umowy.
3. MOSiW udostępnia Dzierżawcy oraz gościom hotelu i kawiarni do korzystania parking - przed obiektem, o którym mowa w ust. 1.
4. Przekazanie przedmiotu umowy odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z wykazem składników i stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **10 lat**.
2. Umowa wchodzi w życie w dniu podpisania.
3. W dzierżawionych pomieszczeniach Dzierżawcy z wyłączeniem osób trzecich służy prawo prowadzenia działalności wskazanej w § 1 umowy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu miesięcznego z tytułu dzierżawy w stawce jednostkowej po zł netto za każdy metr kwadratowy dzierżawionej powierzchni, **łącznie w kwocie netto zł** (słownie:zł) plus podatek VAT w stawce 23% - łącznie **brutto zł** (słownie: zł) z góry za każdy miesiąc na podstawie faktury VAT w terminie 14 dni od wystawienia faktury. Do niniejszego czynszu wliczone są wszystkie obowiązki publicznoprawne, które ponosi MOSiW w związku z przedmiotem dzierżawy.
2. Terminem zapłaty jest data uznania rachunku bankowego MOSiW albo - w przypadku zapłaty gotówką w kasie MOSiW - data wystawienia pisemnego pokwitowania .
3. Stawka czynszu będzie rewaloryzowana corocznie – bez sporządzania aneksu do umowy - o wysokość ogłoszonego przez Prezesa GUS wskaźnika inflacji w zakresie cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, poczynając od 2018 r. na podstawie danych za 2017 r.
4. W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, Dzierżawca płacić będzie podatek VAT w zmienionej stawce, bez konieczności modyfikacji niniejszej umowy.
5. Stawka czynszu może być zmieniona w razie zmiany wysokości obowiązków publicznoprawnych MOSiW związanych z przedmiotem dzierżawy.
6. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w ust. 3, 4 i 5, następować będzie bez sporządzania aneksu do umowy tj. na podstawie pisemnej informacji i obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie aktów prawnych, które zgodnie z niniejszą umową mają wpływ na wysokość czynszu.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu MOSiW naliczał będzie odsetki ustawowe za opóźnienie .

§ 4

1. W związku z dzierżawą, o której mowa w §1 MOSiW zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do umożliwienia korzystania z odpłatnych świadczeń dodatkowych:
 - a) wody i odprowadzenia nieczystości płynnych,
 - b) energii cieplnej.
2. Rozliczenie świadczeń dodatkowych opisanych w ust. 1 następowało będzie na podstawie wystawianych co miesiąc (z dołu) faktur Vat doręczanych Dzierżawcy - w terminach zapłaty wskazanych w fakturach (14 dni od daty wystawienia faktury) oraz na podstawie :
 - obowiązujących MOSiW cen w przeliczeniu na liczbę posiadanych ujęć wodnych - za dostawy wody i zrzut ścieków płynnych do kanalizacji,
 - obowiązujących MOSiW cen przeliczanych na 1m² dzierżawionej powierzchni oraz za ogrzewanie ciągów komunikacyjnych poprzez wyliczenie stosunku procentowego powierzchni dzierżawionej przez poszczególnych dzierżawców do 1/3 powierzchni ciągów komunikacyjnych z ogólnego miernika poboru energii cieplnej – za dostawę energii cieplnej.
3. Terminem zapłaty jest data uznania rachunku bankowego MOSiW albo - w przypadku zapłaty gotówką w kasie MOSiW - data wystawienia pisemnego pokwitowania.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat, o których mowa wyżej MOSiW naliczał będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 5

1. Ubezpieczenie prowadzonej działalności od wszelkich ryzyk obciąża Dzierżawcę.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wykupienia i kontynuowania w okresie trwania dzierżawy polisy OC za szkody majątkowe i niemajątkowe wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością o sumie ubezpieczenia nie mniejszej niż 100.000,00 zł .

3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia powstałych wszelkich innych kosztów niż wskazane wyżej, a związanych z posiadaniem i bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
4. Na Dzierżawcy spoczywa w szczególności obowiązek:
 - a. utrzymania na własny koszt stałego porządku i czystości przedmiotu dzierżawy,
 - b. utrzymania na własny koszt wyposażenia w należytym stanie, zapewniającym jego bezpieczne używanie przez osoby korzystające z usług Dzierżawcy,
 - c. zawarcia umowy i ponoszenia kosztów dostawy energii elektrycznej,
 - d. zawarcia umowy o wywóz nieczystości stałych i ponoszenia kosztów z tego tytułu,
 - e. wyposażenia dzierżawionych pomieszczeń w normatywną ilość i asortyment podręcznego sprzętu p.poż., oznakowania znakami bezpieczeństwa oraz prowadzenia konserwacji sprzętu w ustalonych terminach na własny koszt.
5. Wyposażenie stanowiące własność Dzierżawcy podlega rygorom przewidzianym § 5 ust. 1 i 2.
6. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, PPOŻ, sanitarnych i ochrony środowiska. Wszelkie zaniedbania w tym zakresie obciążają Dzierżawcę.
8. Dzierżawca we własnym zakresie założy własne zamknięcia i zabezpieczenia pomieszczeń.
9. Dzierżawca będzie stosował się do zaleceń MOSiW dotyczących spraw porządkowych i bezpieczeństwa publicznego.
10. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom korzystającym z jego usług.
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić pomieszczenia w celu jej usunięcia. Jeżeli Dzierżawca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia pomieszczeń, MOSiW ma prawo wejść do pomieszczeń w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
12. Po wcześniejszym ustaleniu Dzierżawca powinien także udostępnić MOSiW pomieszczenia w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadków również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego pomieszczeń oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonanie.
13. Wyzierżawiający jest uprawniony w każdym czasie do kontroli przebiegu realizacji umowy. Przy kontroli Wyzierżawiający może posługiwać się osobami przez siebie upoważnionymi do jej przeprowadzenia.
Przedmiotowa kontrola może również polegać w szczególności na:
 - sposobie użytkowania pomieszczeń,
 - sposobie korzystania z mediów.O przeprowadzeniu kontroli Dzierżawca powinien zostać powiadomiony na 7 dni przed jej terminem pod rygorem odmowy dostępu do nieruchomości dzierżawionej.

§ 6

Oddanie przedmiotu dzierżawy w części lub całości w posiadanie osobie trzeciej wymaga zgody MOSiW udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 7

1. Wszelkie ulepszenia, zmiany i przebudowy w obrębie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca może wykonywać dopiero po przedstawieniu Wyzierżawiającemu zakresu prac remontowych lub modernizacyjnych i po uzyskaniu pisemnej zgody MOSiW pod rygorem nieważności.

2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów adaptacji, modernizacji lub remontu przedmiotu dzierżawy, zarówno w okresie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu.

§ 8

1. Z ważnych powodów - uzasadnionych konkretnym i udokumentowanym interesem gospodarczym - każda ze stron może niniejszą umowę wypowiedzieć na 3 (trzy) miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego poprzez oświadczenie złożone na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Strony mogą niniejszą umowę rozwiązać w każdym czasie za porozumieniem sporządzonym na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Wypowiedzenie może dotyczyć tylko całości przedmiotu dzierżawy.
4. Za pisemnym porozumieniem Stron istnieje możliwość zmiany przedmiotu dzierżawy.

§ 9

1. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności lub, gdy Dzierżawca dopuszcza się innych naruszeń niniejszej umowy, w szczególności :
 - a. używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem,
 - b. czyni w przedmiocie dzierżawy zmiany sprzeczne z umową lub przeznaczeniem,
 - c. bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania,
 - d. zaniedbuje przedmiot dzierżawy w taki sposób , że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - e. w wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono uszkodzenie plomb na urządzeniach pomiarowych zużycia energii elektrycznej, stwierdzono że nastąpił nielegalny pobór energii elektrycznej – poprzez pobieranie energii elektrycznej z całkowitym pominięciem licznika lub układu pomiarowo-rozliczeniowego lub stwierdzono ingerencję w ten układ mogącą mieć wpływ na fałszowanie pomiarów dokonanych przez licznik lub układ pomiarowo-rozliczeniowy,MOSiW może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia po udzieleniu Dzierżawcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego i bieżącego czynszu, do wypełnienia innych obowiązków umownych lub do zaniechania naruszeń. Zapłata w tym terminie czynszu w pełnej wysokości, wykonanie naruszonych obowiązków umownych, zaniechanie naruszeń – uniemożliwia wypowiedzenie umowy.

§ 10

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wyzdierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji.
2. Za zgodą MOSiW Dzierżawca zamiast przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego może pozostawić wykonane za przyzwoleniem adaptacje i ulepszenia przedmiotu dzierżawy bez rekompensaty finansowej z tego tytułu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do opróżnienia pomieszczeń i wydania ich MOSiW, wraz z wyposażeniem, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy.
4. Jeżeli po opuszczeniu pomieszczeń przez Dzierżawcę w pomieszczeniach pozostaną rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, MOSiW na prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
5. Jeżeli Dzierżawca nie opróżnił pomieszczeń i/lub nie wydał pomieszczeń w terminie określonym w ust. 3, MOSiW może obciążyć Dzierżawcę karą umowną

w wysokości 7 (siedem) % kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w wydaniu i/lub opróżnieniu pomieszczeń. W przypadku, gdy kara naliczana jest za okres dłuższy lub równy miesiącowi lub kilku miesiącom, dla celów rozliczeniowych Strony przyjmują, że miesiąc liczy się za dni trzydzieści – do dnia opróżnienia lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, MOSiW może żądać od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 12

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W okresie trwania niniejszej umowy strony obowiązane są informować się nawzajem (w formie pisemnej) o każdej zmianie adresu do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną w terminie pierwszego awizo.

§ 14

Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu.

§ 15

1. Wszelkie roszczenia wynikające z umowy mogą być również dochodzone po wygaśnięciu dzierżawy.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla stron.

MOSiW/Wydierżawiający

Dzierżawca