

## 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  
w dalszej części umowy zwanym „**Wydzierżawiającym**” lub „**MOSiW**”  
a
2. ....  
.....  
.....  
zwanym 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 nr 8 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności nieuciążliwej handlowo- usługowej o łącznej powierzchni 73,61 m<sup>2</sup>.
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. Przez pomieszczenia przebiega ciąg ewakuacyjny, który będzie wykorzystany w sytuacji nadzwyczajnej np. pożaru do wyprowadzania ludzi z pływalni.
4. MOSiW udostępnia Dzierżawcy oraz klientom do korzystania parking - przed obiektem, o którym mowa w ust. 1.
5. 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 ..... lat.
2. 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 7 dni od doręczenia 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,
  - c) energii elektrycznej.
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 (7 dni od daty wystawienia faktury) oraz na podstawie:
  - obowiązujących MOSiW cen w przeliczeniu na liczbę posiadanych ujęć wodnych - za dostawę wody i zrzut ścieków płynnych do kanalizacji,
  - obowiązujących MOSiW cen przeliczanych na 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni – za dostawę energii cieplnej na ogrzewanie,
  - obowiązujących MOSiW cen przeliczanych na liczbę posiadanych ujęć ciepłej wody – za dostawę energii cieplnej za podgrzanie wody,
  - wskazań podlicznika dzierżawionych pomieszczeń–za zużytą energię elektryczną,
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 50.000,00 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 należyłym stanie, zapewniającym jego bezpieczne używanie przez osoby korzystające z usług Dzierżawcy,
  - c. zapewnienia we własnym zakresie wywozu nieczystości stałych i ponoszenia kosztów z tego tytułu - miejsce ustawienia pojemnika na odpady należy uzgodnić z MOSiW,
  - d. 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 Wydierżawiającego 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 że nastąpił nielegalny pobór energii elektrycznej - poprzez pobieranie energii elektrycznej z całkowitym pominięciem licznika lub układu pomiarowo-rozliczeniowego, wówczas 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 Wydierżawiającemu 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**

Wszelkie zmiany umowy, za zgodą obu stron 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 Wyzierżawiającego.
3. Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania z zastosowaniem od .....

### **§ 16**

Ewentualne wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy dzierżawy ponosi Dzierżawca.

### **§ 17**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla stron.

**MOSiW/Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**