

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu r. w Międzyrzeczu pomiędzy:

1. **Gminą Międzyrzecz**, ul. Rynek 1. 66-300 Międzyrzecz, NIP 596-000-65-53 reprezentowaną przez **Międzyrzecki Ośrodek Sportu i Wypoczynku w Międzyrzeczu**, os. Kasztelańskie 8a, 66-300 Międzyrzecz w imieniu, którego działa Dyrektor – Grzegorz Rydzanicz, 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 (HWS) usytuowaną na osiedlu Kasztelańskim 8A w Międzyrzeczu oddaje Dzierżawcy do korzystania, a Dzierżawca przyjmuje lokal nr 11 zlokalizowany na I piętrze (zgodnie z załącznikiem mapowym) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności nieuciążliwej handlowo- usługowej lub biurowej, tj. biuro o łącznej powierzchni 35,46 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 Wydzierżawiającego udzielonej w trybie § 7 ust. 1 umowy. Prace te Dzierżawca wykona na koszt własny oraz zgodnie z ustawą Prawo budowlane.
3. Dzierżawca uzyska wszelkie zgody wymagane prawem od innych organów na prowadzony przez siebie rodzaj działalności.
4. MOSiW udostępnia Dzierżawcy oraz klientom do korzystania parking - przed obiektem, o którym mowa w ust. 1.
5. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe ze zdarzeń losowych, kradzieży przedmiotów i urządzeń będących na wyposażeniu Dzierżawcy, ani za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę w stosunku do osób trzecich.
6. Przekazanie przedmiotu umowy odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z wykazem składników, stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy. Do protokołu zdawczo odbiorczego zostanie dołączona dokumentacja zdjęciowa lokalu.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lata.

2. W dzierżawionych pomieszczeniach Dzierżawcy z wyłączeniem osób trzecich służy prawo prowadzenia działalności wskazanej w § 1 umowy w godzinach od 7⁰⁰ do 21⁰⁰ w każdym dniu tygodnia.

§ 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** plus podatek VAT w stawce 23% - łącznie **brutto zł** (słownie: gr) z góry za każdy miesiąc na podstawie faktury VAT w terminie 14 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 2019 r. na podstawie danych za 2018 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 umożliwi Dzierżawcy do 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 następować będzie na podstawie wystawianych co miesiąc (z dołu) faktur Vat w terminie 14 dni od doręczenia oraz na podstawie:
 - a) płaconych przez MOSiW cen - za dostawę wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji w przeliczeniu na 1 punkt poboru wody,
 - b) płaconych przez MOSiW cen - za dostawę energii cieplnej na ogrzewanie przeliczanych na 1m² dzierżawionej powierzchni,
 - c) płaconych przez MOSiW cen - za dostawę energii cieplnej na podgrzanie wody w przeliczeniu na 1 punkt poboru ciepłej wody.
 - d) wskazań podlicznika dzierżawionych pomieszczeń według ustalonej średniej rocznej stawki za 1 kWh za zużyta 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 należytym stanie, zapewniającym jego bezpieczne używanie przez osoby korzystające z usług Dzierżawcy,
 - c) zapewnienia we własnym zakresie wywozu nieczystości stałych zgodnie z obowiązującym prawem 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,
 - e) korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki, całkowicie na własny koszt,
 - f) umożliwić korzystanie przez inne osoby z ciągów komunikacyjnych znajdujących się w bezpośredniej bliskości dzierżawionych pomieszczeń,
 - g) przestrzegania regulaminów Hali Widowiskowo – Sportowej, w tym regulacji p.poż. i BHP.
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 np. 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 (w razie konieczności) 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:

 - a) sposobie użytkowania pomieszczeń,
 - b) sposobie korzystania z mediów.

O przeprowadzeniu kontroli Dzierżawca powinien zostać powiadomiony co najmniej na 7 dni przed jej terminem pod rygorem odmowy dostępu do dzierżawionych pomieszczeń.

§ 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 Wydierżawiającemu 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. Wypowiedzenie może dotyczyć tylko całości przedmiotu dzierżawy.
3. Strony mogą niniejszą umowę rozwiązać w każdym czasie za porozumieniem, sporządzonym na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 9

1. Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający - po udzieleniu Dzierżawcy dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu - może umowę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku gdy nieruchomość okaże się niezbędna do realizacji celów szczególnie ważnych dla Gminy Międzyrzecz lub MOSiW.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia, Dzierżawca używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem,
 - b) pomimo pisemnego upomnienia, Dzierżawca czyni w przedmiocie dzierżawy zmiany sprzeczne z umową lub przeznaczeniem,
 - c) bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania,
 - d) pomimo pisemnego upomnienia, Dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy w taki sposób, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
 - e) pomimo pisemnego upomnienia, Dzierżawca narusza inne postanowienia niniejszej umowy,
 - f) w wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że nastąpił nielegalny pobór energii elektrycznej - poprzez pobieranie energii elektrycznej z całkowitym pominięciem licznika lub układu pomiarowo-rozliczeniowego lub poprzez ingerencję na ten układ, mającą wpływ na fałszowanie pomiarów dokonanych przez licznik lub układ pomiarowo-rozliczeniowy,
 - g) pomimo pisemnego upomnienia, Dzierżawca nie udostępnia Wydierżawiającemu pomieszczeń w celu przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 5, ust. 13.

§ 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, 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 adres ujęty w umowie listem poleconym 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 wynikać z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania z zastosowaniem od r. i obowiązuje do dnia r.

§ 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/Wydierżawiający

Dzierżawca