

WZÓR

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w Międzyrzeczu pomiędzy:

- I. Gminą Międzyrzecz, ul. Rynek 1, 66 – 300 Międzyrzecz, NIP: 596-000-65-53 – podmiot reprezentujący Międzyrzecki Ośrodek Sportu i Wypoczynku, os. Kasztelańskie 8A, 66-300 Międzyrzecz, reprezentowanym przez Pana Grzegorza Rydzanicza – Dyrektora Międzyrzeckiego Ośrodka Sportu i Wypoczynku,
- zwanym w dalszej części „**MOSiW**”
- II.
-
-
- zwanymi dalej „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

§ 1

1. MOSiW oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę dotychczasowe dzierżawione pomieszczenie użytkowe – sklepik położony w obiekcie przy os. Kasztelańskim 8B w Międzyrzeczu na Pływalni Miejskiej „Kasztelanka” (przy holu głównym) o powierzchni **9,65 m²**, zgodnie z załącznikiem mapowym nr 1.
2. W dzierżawionych pomieszczeniach Dzierżawca może prowadzić działalność usługowo-handlową.
3. Działalność ta może być prowadzona przez Dzierżawcę codziennie, w godzinach funkcjonowania pływalni.
4. MOSiW udostępnia Dzierżawcy oraz klientom do korzystania plac – parking przed obiektem, o którym mowa w ust. 1.
5. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczno - budowlany 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.
6. Wykonanie jakichkolwiek dodatkowych prac adaptacyjnych, modernizacyjnych lub remontowych w przedmiocie umowy lub wprowadzenie innych trwałych zmian i nakładów, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Prace te Dzierżawca wykona na koszt własny, wyłącznie w celu prawidłowego wykonania działalności opisanej w pkt 1 oraz zgodnie z ustawą Prawo budowlane.
7. Dzierżawcy nie przysługuje prawo dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów adaptacji, modernizacji lub remontu przedmiotu umowy, zarówno w okresie trwania dzierżawy, jak i po jej zakończeniu.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia r.
2. W dzierżawionych pomieszczeniach Dzierżawcy z wyłączeniem osób trzecich służy prawo prowadzenia działalności wskazanej w §1 pkt. 2 umowy.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty **czynszu miesięcznego** z tytułu dzierżawy w stawce jednostkowej po zł netto za 1 m² dzierżawionej powierzchni tj. w łącznej kwocie zł netto (słownie: 00/100) plus podatek VAT

w obowiązującej stawce, z góry za każdy miesiąc na podstawie faktury VAT w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury, z zastosowaniem od r. Stawka czynszu uwzględnia opłaty publicznoprawne obowiązujące w 2023 r.

2. W przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT, Dzierżawca płacić będzie podatek VAT w zmienionej stawce.
3. Czynsz obejmuje obowiązki publicznoprawne związane z dzierżawioną powierzchnią, które realizuje MOSiW.
4. Terminem zapłaty jest data uznania rachunku bankowego MOSiW albo - w przypadku zapłaty gotówką w kasie MOSiW - data wystawienia pisemnego pokwitowania.
5. Stawka czynszu może być zmieniana w razie zmiany wysokości obowiązków publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy.
6. W przypadku przedłużenia umowy – stawka czynszu będzie rewaloryzowana corocznie o wysokość ogłoszonego przez Prezesa GUS wskaźnika inflacji w zakresie cen towarów i usług za poprzedni rok kalendarzowy.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat, o których mowa wyżej MOSiW naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Zmiana stawki VAT i czynszu, o których mowa w ust. 2, 5 i 6, następować będzie bez sporządzania aneksu do umowy, tj. na podstawie pisemnej informacji MOSiW i obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie aktów prawnych, które zgodnie z niniejszą umową mają wpływ na wysokość czynszu.

§ 4

1. W związku z dzierżawą, o której mowa w § 1 MOSiW umożliwi Dzierżawcy:
 - dostęp do energii elektrycznej,
2. Rozliczenie energii elektrycznej następować będzie według wskazań licznika/podlicznika – należności za zużytą energię elektryczną, wg cen płaconych przez MOSiW na rzecz dostawców energii elektrycznej.
3. Bieżący stan podlicznika określa załącznik nr 2 do umowy.

§ 5

1. Ubezpieczenie prowadzonej działalności od wszelkich ryzyk obciąża Dzierżawcę.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wykupienia polisy OC za szkody majątkowe i niemajątkowe wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia powstałych wszelkich innych kosztów niż wskazane wyżej, a związanych z posiadaniem i bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym do podpisania umowy we własnym zakresie na wywóz nieczystości stałych.
4. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek:
 - a. utrzymania na własny koszt stałego porządku i czystości przedmiotu dzierżawy,
 - b. utrzymania na własny koszt sprzętu i wyposażenia w należytym stanie, zapewniającym jego bezpieczne używanie przez osoby korzystające z usług Dzierżawcy,
 - c. naprawiania i wymiany własnego sprzętu w razie potrzeby.
5. Sprzęt i wyposażenie stanowiący własność Dzierżawcy podlega rygorom przewidzianym w §5 pkt. 1 i 2.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, PPOŻ, sanitarnych i ochrony środowiska. Wszelkie zaniedbania w tym zakresie obciążają Dzierżawcę.
7. Dzierżawca we własnym zakresie założy własne zamknięcia i zabezpieczenia pomieszczeń.
8. Dzierżawca będzie stosował się do zaleceń MOSiW dotyczących spraw porządkowych.
9. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom korzystającym.
10. 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.

11. 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.

§ 6

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

§ 7

Wszelkie ulepszenia, zmiany i przebudowy w obrębie przedmiotu dzierżawy Dzierżawca może wykonywać dopiero, po uzyskaniu pisemnej zgody MOSiW pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Każda ze stron może niniejszą umowę wypowiedzieć na 1 (jeden) miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego poprzez oświadczenie złożone na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Strony mogą niniejszą umowę rozwiązać w każdym czasie za porozumieniem stron 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

Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą raty czynszu ponad 1 miesiąc lub, gdy Dzierżawca uporczywie dopuszcza się naruszeń postanowień niniejszej umowy MOSiW może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia po udzieleniu Dzierżawcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu do zapłaty zaległego i bieżącego czynszu lub wypełnienia innych obowiązków umownych. Zapłata w tym terminie czynszu w pełnej wysokości oraz wykonanie naruszonych obowiązków umownych uniemożliwia wypowiedzenie umowy.

§ 10

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego.
2. Za zgodą MOSiW Dzierżawca może pozostawić wykonane za przyzwoleniem adaptacje i ulepszenia przedmiotu dzierżawy, a wówczas MOSiW nie będzie żądał przywrócenia stanu poprzedniego jeżeli Dzierżawca pozostawi dokonane adaptacje i ulepszenia bez żądania zwrotu ich wartości z chwili rozwiązania umowy.
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, w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
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. 4 powyżej, 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 nie uregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 12

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez jego podpisu.

§ 14

Wszelkie roszczenia wynikające z umowy mogą być również dochodzone po wygaśnięciu dzierżawy.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla stron.

§ 16

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania, z zastosowaniem od r.

MOSiW

Dzierżawca

Bogusław Przybyś
RADCA PRAWNY
510 000 000 000 000 000

MIEDZYRZECKI OŚRODEK SPORTU I WYPOCZYNEK
Os. Kasztelianskie 8A
63-300 MIEDZYRZECZ
tel. 95 742 73 90 fax 95 742 22 97