

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2018 roku w Gdańsku pomiędzy:
Gminą Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969 w imieniu której
działa Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk reprezentowany przez:
- Leszka Paszkowskiego – Dyrektora
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a:

....., zam. PESEL

.....(firma przedsiębiorcy) adres

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy w Wydział Gospodarczy pod nr KRS..... Kapitał
zakładowy

NIP, REGON

wpisanym do rejestru przedsiębiorców, pod numerem

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1.

[Oświadczenia]

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska uprawnioną do oddania w dzierżawę nieruchomości gruntową stanowiącą część działki nr 673/12, obręb 55 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1G/00050761/0 o powierzchni 102 m², położoną na terenie Kompleksu Sportowego Traugutta przy ul. Traugutta 29 w Gdańsku, zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy, zwanej dalej „Nieruchomością”.
2. Ponadto Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 694/17 z dnia 26 kwietnia 2017 roku w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Ośrodka Sportu – jednostki budżetowej Gminy Miasta Gdańsk, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do wydierżawiania administrowanych nieruchomości na okres do trzech lat.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w niniejszej Umowie Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy część Nieruchomości do korzystania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim na podstawie niniejszej Umowy obowiązki.
2. Dzierżawca będzie prowadził na Nieruchomości działalność polegającą na eksploatacji urządzeń instalacji telekomunikacyjnych, zwanych dalej „Stacją Bazową”.
3. Wydanie i zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron. W razie nieobecności przedstawicieli Dzierżawcy, Wydierżawiający jest uprawniony do sporządzenia protokołu samodzielnie i wezwania Dzierżawcy do przedstawienia zastrzeżeń w terminie 7 dni od dnia wezwania. W razie nie złożenia zastrzeżeń w tym terminie uznaje się, że protokół sporządzony przez Wydierżawiającego, został przez Dzierżawcę przyjęty bez zastrzeżeń.
4. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Nieruchomości, ani poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Nieruchomości z osobą trzecią.

5. Wyzdierżawiający jest zobowiązany do umożliwienia Dzierżawcy lub osobom upoważnionym przez Dzierżawcę dostępu do Nieruchomości przez 24 godziny na dobę, we wszystkie dni roku i zobowiązuje się, iż nie będzie stawiał przeszkód w realizacji powyższych czynności. Sposób dostępu do Nieruchomości zostanie ustalony z Kierownikiem Kompleksu Sportowego Traugutta po podpisaniu niniejszej Umowy, jednak nie później niż 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy.

§ 3.

[Obowiązki Dzierżawcy]

§ 3.1.

[Obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) utrzymania Nieruchomości na własny koszt i ryzyko, w szczególności ubezpieczenia Stacji Bazowej od odpowiedzialności cywilnej za wyrządzone szkody osobom trzecim lub Wyzdierżawiającemu,
 - b) usunięcia szkód powstałych na Nieruchomości lub nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w czasie eksploatacji Stacji Bazowej,
 - c) utrzymania czystości i porządku na Nieruchomości o łącznej powierzchni 102 m² (oznaczonej na załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy) przez cały okres prowadzenia działalności,
 - d) utrzymywania ogrodzenia w odpowiednim stanie technicznym na swój koszt i ryzyko oraz dokonywania wszelkich napraw ogrodzenia po uprzednim uzgodnieniu zakresu z Wyzdierżawiającym,
 - e) terminowego uiszczania czynszu określonego w § 6 niniejszej Umowy,
 - f) pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej na podstawie odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej zawartej z miejscowym zakładem energetycznym,
 - g) uzyskania zgody i pozwolenia właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności opisanej w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami,
 - h) uiszczania podatku od wydzierżawianej powierzchni Nieruchomości – na zasadach określonych w § 7 niniejszej Umowy.
2. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia niniejszej Umowy dzierżawy ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgadniania z Wyzdierżawiającym i Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni (Działem Użytkowania Przestrzeni Publicznej), lokalizacji wszelkich reklam na Nieruchomości i obiektach na niej posadowionych przed rozpoczęciem działalności, zgodnie z Zarządzeniem Nr 104/13 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 28 stycznia 2013r. w sprawie określenia zasad lokalizacji nośników reklamy oraz informacji wizualnej w przestrzeni miejskiej.

§ 3.2.

[Obowiązki Dzierżawcy w związku ze zwrotem Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Nieruchomości w stanie nie pogorszonym w przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej Umowy, w szczególności usunięcia z Nieruchomości na własny koszt i ryzyko wszelkich instalacji, budowli i innych przedmiotów należących do Dzierżawcy oraz do doprowadzenia jej do stanu pierwotnego.
2. Demontaż Stacji Bazowej nastąpi w terminie do dwóch miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy na koszt Dzierżawcy.
3. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na Nieruchomości lub o wynagrodzenie za nakłady poczynione na Nieruchomości.
4. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i 2, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy Wyzdierżawiającemu przysługuje, według własnego wyboru prawo:

- a) dochodzenia od Dzierżawcy wynagrodzenia za cały okres bezprawnego władania Nieruchomościami w wysokości 100% umówionego czynszu najmu i jednoczesnego żądania opuszczenia Nieruchomości,
- b) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę Nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego niniejszą Umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania rzeczy będących własnością Dzierżawcy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 4.

[Odpowiedzialność]

1. Dzierżawca przygotowuje przedmiot niniejszej Umowy i utrzymuje na własny koszt.
2. Wydierżawiający ma prawo kontroli działalności Dzierżawcy w zakresie zgodności z postanowieniami niniejszej Umowy, włącznie z prawem wejścia na Nieruchomość w jego obecności lub w obecności jego pracownika.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Nieruchomości.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację Nieruchomości.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane jego działaniami własnymi jak również jego pracowników i innych osób, którymi posłużył się przy realizacji lub w związku z realizacją niniejszej Umowy wyrządzone na Nieruchomości.
6. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wydierżawiającemu w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) udzielenia Wydierżawiającemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
 - b) pokrycia wszelkich kosztów związanych z postępowaniem sądowym, w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej,
 - c) na wezwanie Wydierżawiającego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta lub wstąpienia do postępowania w miejsce Wydierżawiającego,
 - d) zapłacenia wszelkich ewentualnych opłat, wynagrodzeń i odszkodowań, do których zapłacenia byłby zobowiązany Wydierżawiający, jeżeli obowiązek zapłaty przez Wydierżawiającego podanych wyżej należności powstał wskutek wyrządzenia przez Dzierżawcę szkody w związku z niezachowaniem przez Dzierżawcę należytej staranności wymaganej w stosunkach tego rodzaju.

§ 5.

[Czas trwania Umowy]

1. Niniejszą Umowę zawiera się na czas określony **od dnia 1 czerwca 2018 roku do dnia 31 maja 2021 roku.**
2. Niniejsza Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 6.

[Czynsz dzierżawy]

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu na jego konto w banku Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz dzierżawy w wysokości: $62,50 \text{ zł} \times 102 \text{ m}^2 = \mathbf{6.375,- \text{ zł netto}}$ (słownie: sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych 00/100) plus należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, miesięcznie z góry do dziesiątego każdego miesiąca, w okresie od dnia 1 czerwca 2018 roku do 31 maja 2021 roku na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego.
2. W przypadku zwłoki w uiszczaniu czynszu dzierżawy naliczane zostaną odsetki ustawowe.
3. Czynsz dzierżawny ustalony w ust. 1 począwszy od 1 maja 2019 roku i w każdym kolejnym roku niniejszej Umowy podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze

obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni (w przypadku deflacji czynsz nie ulega zmianie).

4. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości stawek czynszu przez Prezydenta Miasta Gdańska, wysokość czynszu dzierżawnego ulegnie zmianie z dniem wejścia ich w życie. Zaktualizowana wysokość czynszu obowiązuje bez potrzeby zmiany niniejszej Umowy dzierżawy. O wysokości zaktualizowanego czynszu Wydzierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie.
6. Ustala się, że sprzedawcą świadczenia umownego jest Gmina Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969, a wystawcą faktury VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80 - 221 Gdańsk.
7. W okresie od wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy do zakończenia demontażu Stacji Bazowej na Nieruchomości, Dzierżawca będzie uiszczał opłatę w wysokości 1/30 czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień demontażu.
8. Dzierżawca oświadcza, iż jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług. Jednocześnie zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego o zmianie tego statusu.

§ 7.

[Podatek od nieruchomości]

Dzierżawcę obciążają wszelkie podatki związane z eksploatacją Nieruchomości, w tym podatek od Nieruchomości płatny w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą należy złożyć niezwłocznie po zawarciu niniejszej Umowy.

§ 8.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie niniejszej Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu, w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez którąkolwiek ze Stron, a w szczególności nie zapłacenia przez Dzierżawcę czynszu dzierżawy za jeden pełny okres rozliczeniowy lub nie zapłaceniu odsetek od zaległego czynszu dzierżawy przez 30 dni. Rozwiązanie niniejszej Umowy w tym trybie nie zwalnia Dzierżawcy od obowiązku wpłacenia Wydzierżawiającemu całej kwoty umownej za rok, w którym nastąpiło rozwiązanie niniejszej Umowy.
3. Dzierżawcy przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej Umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) gdy przepisy prawne stworzą warunki, w których Dzierżawca nie będzie w stanie korzystać z Nieruchomości;
 - b) gdy przepisy prawne lub prawny status Dzierżawcy uniemożliwią mu dalszą działalność;
 - c) gdy nastąpi zmiana warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telefonii komórkowej determinującą zasadność eksploatacji Nieruchomości;
 - d) nie otrzymania lub cofnięcia pozwoleń władz administracyjnych potrzebnych do zainstalowania Stacji Bazowej;
 - e) wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z Nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 2 stanie się dla Dzierżawcy nieuzasadnione lub zbędne;
 - f) zmian na Nieruchomości lub jej sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działanie Stacji Bazowej.
4. W przypadku nie zwrócenia Nieruchomości przez rozwiązanie bądź wygaśnięcia niniejszej Umowy Dzierżawca uiszczać będzie opłatę za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości 100 % kwoty czynszu dzierżawy za ostatni miesiąc trwania niniejszej Umowy dzierżawy.
5. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem 1 miesięcznego wypowiedzenia w przypadku zmiany stanu prawnego Nieruchomości. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. W terminie do 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawca ma obowiązek przedłożenia Wydzierżawiającemu aktu notarialnego, w którym Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 ust. 4 i § 2 Kpc wprost z aktu notarialnego co do obowiązku wydania Nieruchomości Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od zabudowy po zakończeniu okresu trwania niniejszej Umowy lub w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn w niej wskazanych, lub też odstąpieniu od niniejszej Umowy. Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.
2. W terminie do 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawca doręczy Wydzierżawiającemu akt notarialny, w którym Dzierżawca podda się egzekucji i który obejmie obowiązek zapłaty sumy pieniężnej w wysokości trzykrotnego czynszu dzierżawy określonego w § 6 niniejszej Umowy tj. **23.523,75 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące pięćset dwadzieścia trzy złote 75/100)**, zgodnie z którym Wydzierżawiający będzie upoważniony do prowadzenia przeciwko Dzierżawcy egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, w sytuacji, gdy Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu przez 14 dni i pomimo uprzedniego wezwania do zapłaty nie uiszczy tych kwot, przy czym Wydzierżawiający będzie upoważniony do wystąpienia o nadanie temu aktowi i klauzuli wykonalności, w terminie do jednego roku od dnia zwrotu Nieruchomości przez Dzierżawcę. Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.

§ 10.

[Klauzula salwatoryjna]

1. Strony uznają wszystkie postanowienia niniejszej Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień niniejszej Umowy, chyba że bez tych postanowień strony niniejszej Umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie niniejszej Umowy w sposób określony w ust. 2 poniżej.
2. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy w sposób oddający w sposób możliwie najwierniejszy zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

§ 11.

[Sposób porozumiewania się Stron]

1. Strony ustalają, że wszelkie oświadczenia związane z wykonywaniem niniejszej Umowy mogą być składane:
 - 1) na piśmie na adres:
 - a) ze strony Wydzierżawiającego: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk,
 - b) ze strony Dzierżawcy:
 - 2) e-mailem na adres:
 - a) ze strony Wydzierżawiającego: biuro@sportgdansk.pl,
 - b) ze strony Dzierżawcy:,
przy czym uznaje się, że oświadczenie doszło do wiadomości Stron, jeśli potwierdził on odbiór takiej informacji.
2. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczania pism na adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Dzierżawca.
3. Strony ustalają następujące osoby do kontaktu:
 - a) ze strony Wydzierżawiającego: Aleksandra Suwara, nr tel. 501-026-582,
 - b) ze strony Dzierżawcy:, nr tel.

[Postanowienia końcowe]

1. Zmiany treści niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory związane z wykonywaniem niniejszej Umowy rozstrzygać będą właściwe sądy powszechne w Gdańsku.
4. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią integralną jej część.
5. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: