

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2019 roku w Gdańsku, (dalej jako „Umowa”) 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, REGON: 000589228, 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. Wydzierżawiający oświadcza, że jest Jednostką Budżetową Gminy Miasta Gdańska uprawnioną do oddania w dzierżawę części nieruchomości gruntowej, działka nr 6/2, obręb 716, o pow. 3123 m² położonej na terenie Obiektu Sportowego przy ul. Zielonogórskiej 4, 80-812 Gdańsk, przeznaczonej na działalność sportowo-rekreacyjną w postaci kortów ziemnych, zgodnie z mapką stanowiącą Załącznik Nr 1, zwanej dalej „Nieruchomością”.
2. Ponadto Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 694/17 z dnia 26 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do wydzierżawiania administrowanych nieruchomości na okres do 3 lat.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do korzystania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciążące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Dzierżawca będzie prowadził na Nieruchomości działalność sportowo-rekreacyjną – korty ziemne.
3. Przedmiot Umowy składa się z:
 - a) pięciu kortów ceglanych o łącznej powierzchni 3123 m²,
 - b) kompletnego ogrodzenia kortów: - o wysokości 3 m i długości 110,2 mb,
- o wysokości 1,5 m i długości 107,1 mb,
 - c) ściany treningowej o powierzchni 39 m²,
 - d) pięciu kompletów słupków do tenisa,
 - e) terenów zielonych ograniczonych ogrodzeniem kortów,
 - f) linii zasilania wodnego,
 - g) linii wielosezonowych – 5 kompletów.
4. Wydanie i zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron. W razie nieobecności przedstawicieli Dzierżawcy, Wydzierżawiający 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.

5. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Nieruchomości ani przeznaczenia urządzeń, ani poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Nieruchomości z osobą trzecią.
6. Wydierżawiający przekazuje Nieruchomość w stanie nadającym się do użytku określonego w § 2. pkt 2 zgodnie z ich przeznaczeniem i tylko do tego użytku.
7. Stan Nieruchomości zostanie szczegółowo określony w protokole zdawczo-odbiorczym.
8. Dzierżawca nie ma możliwości umieszczania reklam na Nieruchomości ani prowadzenia działalności reklamowej i promocyjnej. Dzierżawca ma prawo do zamieszczenia jednego szyldu informacyjnego o własnej działalności o powierzchni do 0,7 m².

§ 3.

[Obowiązki Dzierżawcy]

§ 3.1.

[Obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania Nieruchomości]

1. W okresie trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) bieżącej konserwacji, remontów ogrodzenia wraz z malowaniem;
 - b) konserwacji nawierzchni pól do gry;
 - c) zabezpieczenia kortów w siatki do gry;
 - d) utrzymania w czystości kortów i terenu przyległego oraz minimum 4 krotnie w sezonie letnim koszenie trawy na Nieruchomości i terenie przyległym do Nieruchomości o szerokości minimum 1,5 m wzdłuż ogrodzenia;
 - e) utrzymania dobrego stanu technicznego urządzeń towarzyszących tj. linia wodna, słupki do siatki.
2. Dzierżawca ma obowiązek utrzymania Nieruchomości na własny koszt i ryzyko, w szczególności:
 - a) ubezpieczyć Nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej, za szkody wyrządzone osobom trzecim,
 - b) opłacać koszty:
 - poboru wody na potrzeby związane ze swoją działalnością, miesięcznie na podstawie refaktury SAUR NEPTUN GDAŃSK,
 - wywozu śmieci – na podstawie umowy z firmą prowadzącą działalność w tym zakresie;
 - c) uiszczać podatek od nieruchomości od wydierżawianej powierzchni - na zasadach określonych w § 7. Umowy.
3. Dzierżawca we własnym zakresie zobowiązuje się uzyskać zgodę i pozwolenie właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności określonej w § 2. ust. 2. i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami.
4. Dzierżawca ma obowiązek zabezpieczenia Nieruchomości i jest odpowiedzialny za mienie Wydierżawiającego przez cały okres objęty Umową.
5. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia Umowy ponosi Dzierżawca.
6. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych i porządkowych Wydierżawiającego na terenie Obiektu Sportowego przy ul. Zielonogórskiej 4 w Gdańsku.

§ 3.2.

[Obowiązki Dzierżawcy w związku ze zwrotem Nieruchomości]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zakończenia Umowy w przypadku jej rozwiązania bądź wygaśnięcia, w szczególności usunięcia z Nieruchomości na własny koszt wszelkich przedmiotów należących do Dzierżawcy.
2. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na Nieruchomości lub o wynagrodzenie za nakłady poczynione na Nieruchomości.
3. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 1, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Wydierżawiającemu przysługuje, według własnego wyboru prawo:
 - a) dochodzenia od Dzierżawcy wynagrodzenia za cały okres bezprawnego władania Nieruchomością w wysokości 100% umówionego czynszu dzierżawy i jednoczesnego żądania opuszczenia Nieruchomości,
 - b) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę Nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego Umową obowiązku uporządkowania rzeczy będących własnością Dzierżawcy na koszt i ryzyko Dzierżawcy,
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz do doprowadzenia jej do stanu pierwotnego na własny koszt i ryzyko.

§ 4.

[Czas trwania Umowy]

1. Umowę zawiera się na okres **od dnia 2019 roku do dnia 2022 roku.**
2. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 5.

[Czynsz dzierżawy]

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu na konto w banku Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz dzierżawy w wysokości: zł netto (słownie: plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
Wyliczenie miesięcznej kwoty czynszu:
..... zł x 3123 m² = zł : 12 m-cy = zł netto
2. Termin uiszczenia zapłaty czynszu uważa się za zachowany w przypadku uznania wpłaty na rachunku bankowym Wydierżawiającego.
3. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu dzierżawnego naliczane zostaną odsetki ustawowe.
4. Wadium wniesione przed złożeniem oferty zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawy.
5. Czynsz dzierżawny ustalony w ust. 1 od 01 maja 2020 roku i w każdym kolejnym roku Umowy podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni.
6. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie.
Zmiana wysokości czynszu, zgodnie z ust. 5 powyżej, nie wymaga sporządzania aneksu do Umowy.
7. 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 Umowy. O wysokości zaktualizowanego czynszu Wydierżawiający zawiadamia Dzierżawcę na piśmie.
8. 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 podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk.

§ 6.
[Odpowiedzialność]

1. Wyzdierżawiający ma prawo kontroli działalności Dzierżawcy w zakresie zgodności z postanowieniami Umowy, włącznie z prawem wejścia na Nieruchomość w jego obecności lub w obecności jego pracownika.
2. 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 Umowy wyrządzone na Nieruchomości za wyjątkiem szkód będących skutkiem normalnego zużycia rzeczy. Wysokość ewentualnej szkody oszacowana będzie przez przedstawicieli obu Stron, a w przypadku nie wyznaczenia przedstawiciela przez Dzierżawcę, przez przedstawiciela Wyzdierżawiającego.
3. Wyzdierżawiający nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Nieruchomości.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację Nieruchomości.
5. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wyzdierżawiającemu w związku z wykonywaniem Umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) udzielenia Wyzdierżawiającemu 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 Wyzdierżawiającego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta,
 - d) zapłacenia wszelkich ewentualnych opłat, wynagrodzeń i odszkodowań, do których zapłacenia byłby zobowiązany Wyzdierżawiający, jeżeli obowiązek zapłaty przez Wyzdierżawiającego podanych wyżej należności powstał wskutek wyrządzenia przez Dzierżawcę szkody w związku z niezachowaniem przez Dzierżawcę należytej staranności wymaganej w stosunkach tego rodzaju.

§ 7.
[Podatki i opłaty]

Dzierżawcę obciążają wszelkie podatki i opłaty 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 Umowy.

§ 8.
[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Umowa ulega rozwiązaniu w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez którąkolwiek ze Stron, a w szczególności nie zapłacenia przez Dzierżawcę czynszu dzierżawy za dwa pełne okresy płatności w wyznaczonym terminie zgodnie z § 5. lub nie uzupełnienia w wyznaczonym terminie złożonej kaucji, a także nie wykonania przez Dzierżawcę obowiązków określonych w § 9. i § 3. Umowy.
3. Umowa ulega rozwiązaniu za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego dzierżawionego terenu i przeznaczeniu go na inne cele niż określony w § 1. ust. 1 Umowy.
4. W wypadku opóźnienia z wydaniem Wyzdierżawiającemu Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzdierżawiającemu miesięczne wynagrodzenie za korzystanie z Nieruchomości w wysokości 100 % czynszu za ostatni miesiąc trwania Umowy dzierżawy.
5. W przypadku, gdy korzystanie będzie miało miejsce przez okres krótszy niż miesiąc, wynagrodzenie zostanie naliczone proporcjonalnie do ilości dni, w których to korzystanie miało miejsce.

6. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, zapłacony przez niego czynsz dzierżawy nie podlega zwrotowi, zaś czynsz należny a nie zapłacony podlega potrąceniu z kaucji o której mowa w § 9. Umowy.

§ 9.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. Przed podpisaniem Umowy Dzierżawca złoży zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy w formie kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego w wysokości (**słownie:**), co najmniej wartości dwumiesięcznego czynszu brutto wynikającego z Umowy, płatnej na konto w Pekao SA Nr 46124012681111001038604109.
2. W przypadku potrącenia przez Wydierżawiającego z kaucji kwoty nią zabezpieczonej, Dzierżawca zobowiązany będzie w wyznaczonym terminie przez Wydierżawiającego do uzupełnienia kwoty kaucji. W razie nie uczynienia zadość temu zobowiązaniu, Wydierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. W terminie do 14 dni od dnia zawarcia Umowy Dzierżawca ma obowiązek przedłożenia Wydierżawiającemu aktu notarialnego, w którym Dzierżawca zobowiąże się do poddania rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 ust. 4 i § 2 KPC wprost z aktu notarialnego co do obowiązku wydania Nieruchomości Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym od stanu w jakim go otrzymał, po zakończeniu okresu trwania Umowy lub w przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn w niej wskazanych lub też odstąpieniu od Umowy, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, nie później niż do dnia roku (data końca umowy plus 7 dni). Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.

§ 10.

[Klauzula salwatoryjna]

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

§ 11.

[Postanowienia końcowe]

1. Zmiany treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory związane z wykonaniem Umowy rozstrzygać będą właściwe sądy powszechne w Gdańsku.
4. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania Umowy są odpowiednio:
 - 1) ze Strony Wydierżawiającego: Rafał Łagoda, numer telefonu: 517 806 560, e-mail: biuro@sportgdansk.pl,
 - 2) ze Strony Najemcy: numer telefonu..... e-mail:

Zmiana wyżej wskazanych danych wymaga informacji przesłanej drugiej Stronie w formie pisemnej.

5. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Wydzierżawiającym a Dzierżawcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.
6. Oświadczenie woli, o którym mowa w § 11. ust. 4 złożone faxem lub mailem, jest skuteczne tylko wtedy, gdy druga Strona potwierdzi jego otrzymanie, nie później niż w ciągu 24 godzin od chwili jego złożenia. Postanowienie to nie dotyczy informacji o zamiarze przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 6. ust. 1 Umowy.
7. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pism na adres wskazany w Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Dzierżawca.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Załączniki:

- 1) Załącznik Nr 1 – mapka