

## UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

zawarta w dniu ..... 2020 roku w Gdańsku (dalej „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, 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 .....

wpisany do rejestru przedsiębiorców ....., pod numerem .....

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

### § 1.

#### [Oświadczenia]

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest administratorem Stadionu Żużlowego im. Z. Podleckiego przy ul. Zawodników 1, 80-729 Gdańsk, obejmującego między innymi część działki nr 92/4, 92/5 i 92/6, obręb 91, dla których to Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00101518/5, zwanego dalej „Obiektem” i na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania Obiektem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień Umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.
2. Wydierżawiający oświadcza, że oddaje w dzierżawę część nieruchomości gruntowej Obiektu, o powierzchni 1224,20 m<sup>2</sup> zwanej dalej „Nieruchomością” na prowadzenie szkoły nauki jazdy zgodnie z mapą stanowiącą Załącznik Nr 1 do Umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż znany mu jest stan prawny Nieruchomości oraz fakt, iż w stosunku do Nieruchomości toczą się postępowania w sprawie stwierdzenia bezskuteczności czynności prawnych zrzeczenia się praw użytkowania wieczystego Nieruchomości przez Gdański Klub Sportowy „Wybrzeże” dokonanego w formie dwóch aktów notarialnych z dnia 19 grudnia 2005r. (Rep. A nr 5963/2005) oraz z dnia 30 grudnia 2005r. (Rep. A nr 6155/2005) oraz w sprawie usunięcia niezgodności między stanem prawnym Nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (sygn. akt: I C 315/12).
4. Dzierżawca na mocy niniejszej Umowy zobowiązuje się wobec Wydierżawiającego do trwałego zaprzestania dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wynikających z lub związanych ze stosunkiem dzierżawy Nieruchomości, w tym w szczególności roszczeń odszkodowawczych.
5. Ponadto Wydierżawiający oświadcza, że podstawie Zarządzenia Nr 694/17 z dnia 26 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do wydierżawiania administrowanych nieruchomości na okres do 3 lat.

### § 2.

#### [Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do korzystania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciężące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Dzierżawca będzie prowadził na Nieruchomości działalność szkołę nauki jazdy.

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 niezłożenia 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.

### § 3.

#### [Obowiązki Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do urządzenia Nieruchomości w celu prowadzenia szkoły nauki jazdy we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady.
2. Dzierżawca we własnym zakresie opłaca:
  - a) ubezpieczenie majątkowe Nieruchomości wraz z wyposażeniem, jak również ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę działalności;
  - b) energię elektryczną do oświetlenia Nieruchomości - według obliczeń Wydierżawiającego na podstawie podlicznika zamontowanego przez Wydierżawiającego, miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego. Stan podlicznika spisuje się w dniu przekazania oraz odbioru Nieruchomości protokołem zdawczo – odbiorczym;
  - c) wywóz śmieci – we własnym zakresie, na podstawie umowy z firmą prowadzącą działalność w tym zakresie;
  - d) podatek od Nieruchomości od wydierżawionej powierzchni - na zasadach określonych w § 7 Umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości Nieruchomości oraz terenu przyległego przez cały okres trwania Umowy. W razie stwierdzenia przez Wydierżawiającego naruszenia tego obowiązku, Wydierżawiający pisemnie upomni Dzierżawcę i wyznaczy dodatkowy termin na usunięcie naruszenia pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.
4. Dzierżawca przygotowuje przedmiot Umowy i utrzymuje na własny koszt.
5. W trakcie trwania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącej konserwacji i naprawy nawierzchni udostępnionego terenu oraz lamp oświetleniowych we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady.
6. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych i porządkowych Wydierżawiającego na terenie Stadionu Żużlowego im. Z. Podleckiego przy ul. Zawodników 1 w Gdańsku.
7. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia Umowy dzierżawy ponosi Dzierżawca.
8. 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 przez cały czas trwania Umowy w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami.
9. Wydierżawiający 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.
10. W celu ograniczenia dostępu osób postronnych do mienia Dzierżawcy i Wydierżawiającego znajdującego się na Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany jest do zamykania bramy wjazdowej i furtki.
11. 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 maksymalnej powierzchni do 0,7 m<sup>2</sup>.

12. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Nieruchomości w stanie niepogorszonym od stanu w jakim go otrzymał w terminie 7 dni od dnia zakończenia Umowy w przypadku jej rozwiązania bądź wygaśnięcia.

#### § 4.

##### [Czas trwania Umowy]

1. Umowę zawiera się na okres **od dnia ..... 2020 roku do dnia .....2023 roku.**
2. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

#### § 5.

##### [Czynsz dzierżawy]

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu na konto Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz dzierżawy w wysokości: 1224,20 m<sup>2</sup> x ..... zł = ..... **netto (słownie: .....)** **plus podatek VAT** zgodnie z obowiązującymi przepisami, miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wydierżawiającego.
2. W przypadku zwłoki w uiszczaniu czynszu dzierżawy naliczane zostaną odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
3. Czynsz dzierżawy ustalony w ust. 1 od 1 maja 2021 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.
4. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie.
5. Wadium wniesione przed złożeniem oferty zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawy.
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.

#### § 6.

##### [Odpowiedzialność]

1. Dzierżawca nie może wznosić na przedmiotowym gruncie budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych.
2. Po pisemnym uzgodnieniu z Wydierżawiającym, Dzierżawca będzie uprawniony do posadowienia na Nieruchomości obiektu tymczasowego, niezwiązanego trwale z gruntem, który będzie wykorzystywany wyłącznie do działalności prowadzonej przez Dzierżawcę.
3. Dzierżawca dokona zgłoszenia w wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku zamiaru ustawienia obiektu tymczasowego. Kopie zgłoszenia i zgody należy dostarczyć Wydierżawiającemu przed rozpoczęciem działalności.
4. 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.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Nieruchomości.
6. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację Nieruchomości.
7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających i korzystających z Nieruchomości.
8. 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.

9. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wydierżawiającemu w związku z wykonywaniem 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,
  - 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.

#### § 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 Umowy.

#### § 8.

#### **[Rozwiązanie Umowy]**

1. Umowa ulega rozwiązaniu, w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez którąkolwiek ze Stron, a w szczególności niezapłacenia przez Dzierżawcę czynszu dzierżawy za jeden pełny okres rozliczeniowy lub niezapłaceniu odsetek od zaległego czynszu dzierżawy przez 30 dni. Rozwiązanie Umowy w tym trybie nie zwalnia Dzierżawcy od obowiązku wpłacenia Wydierżawiającemu całej kwoty umownej za rok, w którym nastąpiło rozwiązanie Umowy.
2. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego dzierżawionego terenu i przeznaczeniu go na inne cele niż określony w § 2 Umowy.
3. W przypadku niezwrócenia Nieruchomości w terminie 7 dni od dnia rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy, Dzierżawca uiszczać będzie opłatę za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości 100 % kwoty czynszu dzierżawy za ostatni miesiąc trwania Umowy.
4. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednotygodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy nastąpi zmiana stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. Zawodników 1 Gdańsku, w szczególności nastąpi zmiana jej właściciela. W takim przypadku Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia.

#### § 9.

#### **[Zabezpieczenie wykonania Umowy]**

1. Przed podpisaniem Umowy Dzierżawca złożył zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy w formie kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego w wysokości ..... zł (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 nieuczynienia zadość temu zobowiązaniu, Wydierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 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 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 wykonywaniem Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy.
5. Osobami uprawnionymi do składania oświadczeń woli w sprawie wykonania Umowy są odpowiednio:
  - 1) ze Strony Wydierżawiającego: Zbigniew Senger, numer telefonu: 517 806 577, e-mail: biuro@sportgdansk.pl,
  - 2) ze Strony Dzierżawcy: ..... numer telefonu:....., e-mail: .....Zmiana wyżej wskazanych danych wymaga informacji przesłanej drugiej Stronie w formie pisemnej.
6. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.
7. Oświadczenie woli, o którym mowa w § 11. ust. 5 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 § 3. ust. 9 Umowy.
8. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pisma na adres wskazany w Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Dzierżawca.
9. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**DZIERŻAWCA:**

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**

**Załączniki:**

- 1) Mapa - Załącznik Nr 1 do Umowy