

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2022 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, REGON: 000589228 reprezentowany przez: Leszka Paszkowskiego – Dyrektora
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a:

....., zam. PESEL

..... (firma przedsiębiorcy)

adres

wpisana do krajowego Rejestru Sądowego przy Sądzie Rejonowym 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 której powierzono objęcie w administrację Miejską Halę Sportową położoną przy ul. Kołobrzeskiej 61 w Gdańsku, działka nr 21/2, obręb 021 dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1G/00248393/4 zwaną dalej „Nieruchomością”
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest uprawniony do oddania w dzierżawę część dachu Nieruchomości (dalej jako „Przedmiot dzierżawy”) o powierzchni 60 m² pod montaż anteny telekomunikacyjnej, zwanej dalej „Stacją Bazową”.
3. Ponadto Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 694/17 z dnia 26 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do wydierżawienia administrowanych nieruchomości na okres do 3 lat.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy 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 Przedmiocie dzierżawy działalność Stacji Bazowej polegającą na eksploatacji urządzeń instalacji telekomunikacyjnych,
3. Wydanie i zwrot Przedmiotu dzierżawy 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 Przedmiotu dzierżawy, ani poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Przedmiotu dzierżawy z osobą trzecią.

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

§ 3.

[Obowiązki Dzierżawcy]

§ 3.1.

[Obowiązki Dzierżawcy w zakresie utrzymania Przedmiotu dzierżawy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) wykonania podłączenia na własny koszt Stacji Bazowej do sieci energetycznej i opłacania kosztów energii elektrycznej zużytej przez Stację Bazową oraz do zainstalowania odrębnych podłączeń i mierników na własny koszt bez ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz Wydierżawiającego. W przypadku, gdy nie jest możliwe uzyskanie odrębnego zasilania i rozliczanie się z zakładem energetycznym, Wydierżawiający zapewnia zasilanie Stacji Bazowej z wykorzystaniem należącej do niego infrastruktury energetycznej. W takim wypadku rozliczenie za energię elektryczną zużytą przez Stację bazową będzie obliczone na podstawie wskazań podlicznika i ceny 1 MWh obowiązującej Wydierżawiającego w stosunku do zakładu energetycznego. Płatność będzie dokonywana na podstawie faktury wystawianej przez Wydierżawiającego z 14-dniowym terminem płatności należności,
 - b) utrzymania Przedmiotu dzierżawy na własny koszt i ryzyko, w szczególności ubezpieczenia Stacji Bazowej od odpowiedzialności cywilnej za wyrządzone szkody osobom trzecim lub Wydierżawiającemu,
 - c) 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,
 - d) utrzymania czystości i porządku na Przedmiocie dzierżawy oznaczonej na załączniku Nr 1 do Umowy przez cały okres prowadzenia działalności,
 - e) terminowego uiszczania czynszu określonego w § 6 Umowy,
 - f) uzyskania zgody i pozwolenia właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności opisanej w § 2 ust. 2 Umowy i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami,
 - g) uiszczania podatku od wydierżawianej powierzchni Przedmiotu dzierżawy – na zasadach określonych w § 7 Umowy,
 - h) zapewnienia konserwacji eksploatowanej powierzchni dachowej przez cały okres trwania Umowy.
2. Wszelkie koszty i opłaty wynikające z tytułu zawarcia Umowy dzierżawy ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przygotowania projektu Stacji Bazowej i uzyskania akceptacji projektu przez Wydierżawiającego.
4. Wszelkie rzeczy wniesione przez Dzierżawcę (w szczególności użyte do montażu Stacji Bazowej materiały, urządzenia instalacyjne itp.) stanowią własność Dzierżawcy i pozostają jego własnością również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
5. Dzierżawca nie ma możliwości umieszczenia reklam na Nieruchomości ani prowadzenia działalności reklamowej bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Strony przed przystąpieniem do prac budowy Stacji Bazowej sporządzą protokół przekazania stwierdzający stan Przedmiotu dzierżawy. Dokument ten stanowić będzie podstawę do określenia wyjściowego stanu, w jakim Przedmiot dzierżawy powinien być zwrócony po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, z uwzględnieniem normalnego zużycia.

§ 3.2.

[Obowiązki Dzierżawcy w związku ze zwrotem Przedmiotu dzierżawy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu w stanie niepogorszonym w przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy, w szczególności usunięcia z 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 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
3. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na Przedmiocie dzierżawy lub o wynagrodzenie za nakłady poczynione na Przedmiocie dzierżawy.
4. W przypadku nie wywiązania się Dzierżawcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i 2, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Wydierżawiającemu przysługuje, według własnego wyboru prawo:
 - a) dochodzenia od Dzierżawcy wynagrodzenia za cały okres bezprawnego władania Przedmiotem dzierżawy w wysokości 100% umówionego czynszu dzierżawy i jednoczesnego żądania opuszczenia Przedmiotu dzierżawy,
 - b) przejęcia opuszczonego przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy z zastępczym wykonaniem przewidzianego Umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania rzeczy będących własnością Dzierżawcy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 4.

[Odpowiedzialność]

1. Dzierżawca przygotowuje Przedmiot dzierżawy i utrzymuje na własny koszt.
2. Wydierżawiający ma prawo kontroli działalności Dzierżawcy w zakresie zgodności z postanowieniami Umowy, włącznie z prawem wejścia na Przedmiot dzierżawy w jego obecności lub w obecności jego pracownika.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację Przedmiotu dzierżawy.
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 Umowy wyrządzone na Przedmiocie dzierżawy.
6. 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 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. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia 2022 roku do dnia 2025 roku.**
2. 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:zł x 60 m² = **zł netto (słownie: 00/100) plus należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**, miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na przysyłanie faktur za pomocą poczty elektronicznej (e-mail) na adres:
3. W przypadku zwłoki w uiszczaniu czynszu dzierżawnego naliczane zostaną odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
4. Wniesione wadium zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawy.
5. Czynsz dzierżawny ustalony w ust. 1 począwszy od 1 maja 2022 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 obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” za rok poprzedni (w przypadku deflacji czynsz nie ulega zmianie).
6. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie.
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 dzierżawy. 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 o podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk.

§ 7.
[Podatek od nieruchomości]

Dzierżawcę obciążają wszelkie podatki związane z eksploatacją Przedmiotu dzierżawy na 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 jeden pełny okres rozliczeniowy lub nie zapłaceniu 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.
3. Dzierżawcy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) gdy przepisy prawne stwarzają warunki, w których Dzierżawca nie będzie w stanie korzystać z Przedmiotu dzierżawy;
 - 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 Przedmiotu dzierżawy;
 - d) nie otrzymania lub cofnięcia pozwoleń władz administracyjnych potrzebnych do zainstalowania Stacji Bazowej;

- e) wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z Przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w §2 stanie się dla Dzierżawcy nieuzasadnione lub zbędne;
 - f) zmian na Przedmiocie dzierżawy lub jej sąsiedztwie, które będą miały wpływ na działanie Stacji Bazowej.
4. W przypadku niezwrócenia Przedmiotu dzierżawy przez rozwiązanie bądź wygaśnięcie Umowy Dzierżawca uiszczać będzie opłatę za bezumowne korzystanie z Nieruchomości w wysokości 100% kwoty czynszu dzierżawy za ostatni miesiąc trwania Umowy.
 5. W okresie od wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy do zakończenia demontażu Stacji Bazowej na Przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca będzie uiszczał opłatę w wysokości 1/30 czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień demontażu.

§ 9.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. Przed podpisaniem Umowy Dzierżawca złożył zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy oraz prawidłowej realizacji postanowień Umowy 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 banku 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 Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie wolnym od Stacji Bazowej 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 30 dni). Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.

§ 10.

[Klauzula Salvatoryjna]

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 poniżej.
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 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: Krzysztof Jagła, numer telefonu: 517 806 662,
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 § 4. ust. 2 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 zamianie poinformował Dzierżawca.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Załącznik:

Załącznik Nr 1 - Mapa