

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2022 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 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 uprawnioną do oddania w dzierżawę część nieruchomości gruntowej działka 22/27 obręb 273S, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00065100/7 położonej na terenie Przystani Górki Zachodnie przy ul. Przełom 22 w Gdańsku.
2. Wydierżawiający oświadcza, że oddaje w dzierżawę część nieruchomości gruntowej częściowo ogrodzonej z jedną bramą rozwierną o powierzchni 1.308,11 m² z przeznaczeniem na działalność usługową związaną ze sportem i rekreacją, zwaną dalej „Nieruchomością” - zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Umowy.
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 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 usługową związaną ze sportem i rekreacją.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Nieruchomości i nie wnosi zastrzeżeń do jej stanu technicznego.
4. Wydanie i zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron. Zwrot Nieruchomości nastąpi nie później niż 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
5. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może zmienić celu, sposobu użytkowania i przeznaczenia Nieruchomości, ani poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Nieruchomości z osobą trzecią.

[Obowiązki Dzierżawcy]

1. Dzierżawca ma obowiązek utrzymać Nieruchomość na własny koszt i ryzyko, w szczególności ma obowiązek:
 - a) opłacać energię elektryczną, wodę na podstawie odrębnych umów z gestorami sieci,
 - b) ubezpieczyć Nieruchomość od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności oraz następstw nieszczęśliwych wypadków dla osób korzystających z usług Dzierżawcy. Kopie zawartej polisy Dzierżawca obowiązany jest złożyć w siedzibie Wydierżawiającego w terminie 14 dni od dnia przejęcia Nieruchomości. Dzierżawca jest obowiązany do utrzymywania umowy ubezpieczenia przez cały okres trwania Umowy,
 - c) zapewnić wywóz nieczystości stałych oraz odprowadzanie i wywóz nieczystości płynnych na podstawie odrębnych umów,
 - d) uiszczać podatek od Nieruchomości na zasadach określonych w § 7. Umowy.
2. Dzierżawca w czasie trwania Umowy nie może zmienić przeznaczenia Nieruchomości.
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.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację i utrzymanie w należytym stanie Nieruchomości.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania Nieruchomości w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji oraz zwykłego używania ciąży na Dzierżawcy, po pisemnym uzgodnieniu z Wydierżawiającym.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do wykonania zaleceń z protokołów z przeglądu i kontroli będących następstwem nieprawidłowego użytkowania Nieruchomości oraz braku bieżącej konserwacji Nieruchomości, na własny koszt. W przypadku nie wykonania tego obowiązku, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania, Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do dokonania napraw na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
9. Dzierżawca na każdorazowe żądanie Wydierżawiającego ma obowiązek udostępnić Nieruchomość celem dokonania przeglądów zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
10. Wydierżawiający ma prawo wglądu do dokumentacji związanej z utrzymaniem Nieruchomości, w szczególności do dokumentacji przeglądów urządzeń zainstalowanych na Nieruchomości.
11. Dzierżawca nie ma możliwości umieszczenia reklam na Nieruchomości w szczególności na ogrodzeniu bez uzyskania wcześniejszej zgody Działu Użytkowania Przestrzeni Publicznej Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni (dalej: GZDIZ) oraz Wydierżawiającego. Kopię decyzji GZDIZ należy przedłożyć Wydierżawiającemu. Wszelka działalność reklamowa musi być zgodna z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami w szczególności z aktualnie obowiązującą uchwałą Rady Miasta Gdańska w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie Miasta Gdańska oraz aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
12. Dzierżawca, zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępnienia przejścia dla pozostałych najemców, i dzierżawców, pracowników lub osób korzystających z usług pozostałych najemców i dzierżawców w zakresie koniecznym do korzystania z dzierżawionych przez nich części nieruchomości, będących przedmiotem odrębnych umów zawartych między Wydierżawiającym a pozostałymi najemcami lub dzierżawcami.
13. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych i porządkowych kierownika budowy i Wydierżawiającego na terenie Przystani Jachtowej Górki Zachodnie przy ul. Przełom 22 w Gdańsku oraz zachowania zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia podczas poruszania się po terenie budowy oraz po ogrodzonym terenie. Trzykrotne niezastosowanie się do wydanych poleceń będzie skutkować rozwiązaniem Umowy w trybie natychmiastowym.

[Czas trwania Umowy]

1. Umowę zawiera się na okres **od dnia podpisania Umowy do dnia 9 września 2022 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: 1.308,11 m² x zł = **netto (słownie:00/100) powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**, miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wydierżawiającego.
2. Czynsz dzierżawny ustalony w ust. 1 od 1 maja 2022 roku 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 (w przypadku deflacji czynsz nie ulega zmianie).
3. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie
4. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu naliczane zostaną odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
5. 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. 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.
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 i zostanie zobowiązany do ich naprawy. Wysokość ewentualnej szkody oszacowana będzie przez przedstawicieli obu Stron, a w przypadku nie wyznaczenia przedstawiciela przez Dzierżawcę, przez przedstawiciela Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową eksploatację Nieruchomości.
4. 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 toczącego się 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.

§ 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.

[Kary umowne]

1. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 2. ust. 5, § 3 ust. 1 b), 8, 9, 11, 12. stwierdzonych przez przedstawicieli Dzierżawcy bądź niezastosowania się Wydzierżawiającego do pierwszego pisemnego upomnienia Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu kary umowne w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każde stwierdzone naruszenie.
2. W wypadku opóźnienia z wydaniem Wydzierżawiającemu Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu karę umowną z tytułu opóźnienia za korzystanie z Nieruchomości w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
3. Wydzierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych w Umowie kar umownych.

§ 9.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Z zastrzeżeniem wcześniejszych postanowień Umowy, każda ze Stron ma prawo jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym w razie rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą ze Stron, a w szczególności nie zapłacenia w terminie przez Dzierżawcę czynszu dzierżawy lub innych opłat obciążających Dzierżawcę za dwa pełne okresy płatności a także nie wykonania obowiązków określonych w § 2. ust. 5, § 3 ust. 1 b), 8, 9, 11, 12, 13 Umowy.
3. Nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania bądź wygaśnięcia Umowy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu Nieruchomość w stanie nie gorszym niż w dniu przyjęcia.
4. Z chwilą zakończenia Umowy Dzierżawca pozostawi naniesione na Nieruchomości nakłady w całości lub określonej przez Wydzierżawiającego części, a w pozostałej części usunie i uporządkuje Nieruchomość na własny koszt i ryzyko.
5. W trakcie trwania Umowy będzie realizowane zadanie przez Wykonawcę wyłonionego w postępowaniu nr 1/BZP-U.500.1/2021/MS pn. „Górki Zachodnie – rozbudowa portu jachtowego” Etap I (dalej: Zadanie). Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym lub okresowego wyłączenia z użytkowania Nieruchomości jeżeli wykonanie prac remontowych związanych z realizacją Zadania będzie wymagało wykorzystania terenu Nieruchomości będącego Przedmiotem Umowy. W przypadku okresowego wyłączenia z użytkowania Nieruchomości oraz związanym z tym nakazem opuszczenia Nieruchomości, Dzierżawca nie będzie obciążany czynszem dzierżawy. Nakaz opuszczenia Nieruchomości Wydzierżawiający przekaze Dzierżawcy nie później niż 7 dni przed dniem opuszczenia Nieruchomości. Dzierżawcy nie przysługują względem Wydzierżawiającego żadne roszczenia w związku z koniecznością opuszczenia Nieruchomości. Wydzierżawiający nie zapewni Dzierżawcy Nieruchomości zastępczej.

§ 10.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy złożył Wydzierżawiającemu prawdziwe oświadczenie o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku Dzierżawcy, w tym również, że Dzierżawca nie ma zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych.
2. Przed podpisaniem Umowy Dzierżawca złożył zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy oraz prawidłowej realizacji postanowień Umowy w formie kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego w wysokości zł (słownie:), co najmniej wartości dwumiesięcznego czynszu brutto wynikającego z Umowy, płatnej na konto w banku Pekao SA Nr 46124012681111001038604109.
3. W przypadku potrącenia przez Wydzierżawiającego z kaucji kwoty nią zabezpieczonej, Dzierżawca zobowiązany będzie w wyznaczonym terminie przez Wydzierżawiającego do uzupełnienia kwoty kaucji. W razie nie uczynienia zadość temu zobowiązaniu, Wydzierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. W terminie do 14 dni od dnia zawarcia Umowy Dzierżawca ma obowiązek przedłożenia Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od zabudowy 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 (data końca Umowy plus 7 dni). Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.

§ 11.

[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.

§ 12.

[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 rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, orientację seksualną, 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 Wydzierżawiającego: Anita Żebrowska, numer telefonu: 510 328 181
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 Wydzierżawiającym a Dzierżawcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.

7. Oświadczenie woli, o którym mowa w § 12. 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 § 6. ust. 1 Umowy.
8. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydierżawiającego 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.
9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

Załączniki:

- 1) Załącznik Nr 1 – mapa