

UMOWA DZIERŻAWY NR

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

a:

....., zam. PESEL

.....(firma przedsiębiorcy)/

nazwa spółki, adres siedziby.....,

wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy wWydział Gospodarczy pod nr KRS....., NIP

....., REGON, kapitał zakładowy w wysokościzł,

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1.

[Oświadczenia]

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono objęcie w administrację Budynek Służb Ratowniczych Kąpieliska Morskiego Moło Gdańsk Brzeźno ul. Jantarowa 1 w Gdańsku, zwany 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. Wydzierżawiający oświadcza, że oddaje w dzierżawę miejsce o powierzchni 3,5 m² przy Budynku Służb Ratowniczych Kąpieliska Morskiego Moło Gdańsk Brzeźno ul. Jantarowa 1 w Gdańsku, część działki nr 1/12 obręb 022, KW GD1G/00050174/8, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym Załącznik Nr 1 do Umowy zwanej dalej „Miejscem”, pod ustawienie szt. automatów sprzedażowych, zwanych dalej „Automatami”.
3. Dzierżawca oświadcza, że poznał usytuowanie Miejsca i nie ma w związku z tym żadnych zastrzeżeń.
4. Dzierżawca oświadcza, że Automaty spełniają wszelkie wymagane przepisami prawa normy.
5. 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 Miejsce do korzystania, zaś Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciążące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Automaty określone w § 1. ust. 2 stanowią własność Dzierżawcy i służą do prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży
3. Automaty posadowione przy Obiekcie muszą być zabudowane estetyczną konstrukcją z drewna lub materiału drewnopodobnego według przedstawionego przez Dzierżawcę projektu, zaakceptowanego na piśmie przez Wydzierżawiającego przed posadowieniem Automatów przy Obiekcie.
4. Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może zmienić celu i sposobu użytkowania Miejsca ani przeznaczenia urządzeń na nim umieszczonych, poddzierżawiać,

oddawać w nieodpłatne używanie, ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z dzierżawy Miejsca z osobą trzecią.

5. Wyzierzawiającemu, poza sytuacjami określonymi w Umowie, nie przysługują żadne prawa w stosunku do zainstalowanych Automatów, w szczególności do:
- 1) sprzedania,
 - 2) wykorzystania jako przedmiot rozliczeń z osobami trzecimi,
 - 3) zmiany pod względem wyglądu zewnętrznego.

§ 3.

[Obowiązki Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
 - 1) ponoszenia wszelkich kosztów oraz ryzyka związanych z eksploatacją oraz posadowieniem Automatów,
 - 2) zapewnienia estetycznego wyglądu Automatów oraz utrzymania w czystości terenu wokół Automatów,
 - 3) zwrotu Miejsca w stanie uporządkowanym i nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania Miejsca, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, w terminie 7 dni od dnia jej zakończenia, w szczególności do usunięcia Automatów na własny koszt,
 - 4) terminowego uiszczenia czynszu dzierżawy określonego w § 5. Umowy.
2. Wyzierzawiający udostępni przyłączy elektryczne, a Dzierżawca na własny koszt doprowadzi instalację elektryczną do Automatów. Warunki podłączenia do sieci elektrycznej Dzierżawca ustali z kierownikiem Obiektu. Dzierżawcy nie przysługuje z tego tytułu żadne roszczenie, w szczególności o zwrot nakładów lub ich równowartości. Wyzierzawiający jest uprawniony, wedle swojego wyboru, do zatrzymania nakładów bez wynagrodzenia dla Dzierżawcy lub do żądania przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Dzierżawca we własnym zakresie opłaca energię elektryczną na podstawie podlicznika, zamontowanego przez Wyzierzawiającego, w cenach zakupu energii przez Wyzierzawiającego – miesięcznie po wystawieniu faktury VAT przez Wyzierzawiającego.
4. Wyzierzawiający, w wyjątkowych sytuacjach, w szczególności spowodowanych zagrożeniem życia lub zdrowia osób korzystających z Miejsca, lub zmianą warunków technicznych lub prawnych Obiektu, zastrzega sobie możliwość zmiany Miejsca lokalizacji Automatów, o czym zobowiązuje się powiadomić niezwłocznie Dzierżawcę.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 powyżej, Dzierżawca:
 - 1) jest zobowiązany do przestawienia Automatów we wskazane przez Wyzierzawiającego miejsce, własnym staraniem w terminie 7 dni od dnia otrzymania mailowego zawiadomienia, z zastrzeżeniem pkt 2) poniżej, lub,
 - 2) jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku, o którym mowa w § 3. ust. 5 pkt 1) Umowy postanowienie § 3. ust. 2 i 3 Umowy stosuje się odpowiednio.
7. W przypadku, o którym mowa w § 3. ust. 5 pkt 2) Umowy czynsz dzierżawy będzie obliczony zgodnie z § 5. ust. 1 Umowy, w stosunku proporcjonalnym do liczby dni trwania dzierżawy w miesiącu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
8. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do działań koordynacyjnych lub porządkowych prowadzonych przez Wyzierzawiającego lub osoby przez niego upoważnione na Obiekcie, w szczególności w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia.
9. Dzierżawca zobowiązuje się, w ramach działalności o której mowa w § 2. ust. 2 powyżej, przestrzegać wszelkich norm i przepisów prawa, w szczególności związanych ze sprzedażą żywności lub napojów, ich opakowaniem i prawidłowym oznaczeniem.
10. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązku zwrotu Miejsca w terminie określonym w ust. 1 pkt. 3), Wyzierzawiającemu przysługuje według własnego wyboru prawo do:

- a) dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania za cały okres bezprawnego władania Nieruchomością i jednoczesnego żądania jej opuszczenia,
- b) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę Nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego Umową obowiązku rozbiórki (usunięcia automatów) i uporządkowania rzeczy będących własnością Dzierżawcy na koszt i ryzyko Dzierżawcy,
- c) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę Nieruchomości z odstąpieniem od zastępczego wykonania rozbiórki (usunięcia automatów) i ich przeznaczenie do dalszego wykorzystywania.

§ 4.

[Czas trwania Umowy]

1. Umowę zawiera się na czas określony **od dnia roku do dnia 2025 roku.**
2. Wydanie i zwrot Miejsca nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron. Na wypadek nieobecności upoważnionego na piśmie przedstawiciela Dzierżawcy przy podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczych w jego imieniu.
3. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 5.

[Czynsz dzierżawy]

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu na konto Pekao SA Nr 70124012681111001038603968 czynsz dzierżawy miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wydzierżawiającego, według wzoru: **zaoferowana stawka netto x 3,5 m² x ilość dni w danym miesiącu, powiększony o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami**, z zastrzeżeniem § 3. ust. 7 Umowy. Za datę płatności uważa się dzień obciążenia rachunku Dzierżawcy.
2. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu dzierżawy naliczane zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Wydzierżawiającemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w pkt. 2 przysługuje od Dzierżawcy rekompensata za koszty odzyskania należności zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. Wadium wniesione przed złożeniem oferty zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawy.
5. Czynsz dzierżawny ustalony w ust. 1 począwszy od 1 maja 2023 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 Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie.
7. Stawka za m², o której mowa w ust 1, może ulec zmianie w przypadku zmiany lub wydania nowego właściwego Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie określenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących zasób Gminy Miasta Gdańska, wydzierżawianych na cele inne niż rolnicze, określającego wysokość stawek minimalnych czynszu dzierżawnego dla Nieruchomości. Na dzień zawarcia niniejszej Umowy obowiązuje Zarządzenie nr 1264/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 5 lipca 2022 r. W przypadku, gdy w wyniku zmiany wysokości stawek czynszu przez Prezydenta Miasta Gdańska, wysokość stawki czynszu za m² wynikająca z niniejszej Umowy będzie niższa od minimalnej stawki czynszu określonej we właściwym Zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdańska, wówczas stawka czynszu umownego z dniem wejścia w życie właściwego Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska wzrasta do wysokości równej nowej stawce minimalnej. O wysokości zaktualizowanej stawki czynszu Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie. Zmiana wysokości czynszu

na zasadach określonych w niniejszym postanowieniu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga pisemnego aneksu.

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.
9. W terminie zwrotu, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt. 3) Umowy, Dzierżawca obowiązany jest do uiszczania proporcjonalnej części wynagrodzenia ustalonego i płatnego zgodnie z ust. 1.
10. W przypadku, gdy Dzierżawca nie dokona zwrotu Nieruchomości we właściwym terminie, Wydierżawiający naliczać będzie opłaty za bezumowne użytkowanie na zasadach określonych w załączniku nr 1 do Zarządzenia nr 1264/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 5 lipca 2022 r., tj. w wysokości ustalonej w oparciu o stawki rynkowe ustalone w drodze analizy rynku, a w przypadku braku takiego opracowania, w wysokości 100% stawki czynszowej przewidzianej dla danej funkcji. Wysokość opłat za bezumowne użytkowanie Nieruchomości nie może być jednak niższa od stawki czynszu za m² obowiązującej w momencie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. W przypadku, gdy Dzierżawca będzie bezumownie użytkował Nieruchomość przez okres krótszy niż miesiąc, opłata za bezumowne użytkowanie zostanie naliczona proporcjonalnie od ilości dni bezumownego używania Nieruchomości, przy przyjęciu że jeden dzień odpowiada 1/30 stawki.
11. Opłaty za bezumowne użytkowanie Nieruchomości podlegają waloryzacji na zasadzie określonej w ust. 5.

§ 6.

[Odpowiedzialność]

1. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu Miejsce w stanie uporządkowanym oraz nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu dzierżawy, lub pokryje koszty doprowadzenia Miejsca do stanu pierwotnego, poniesione przez Wydierżawiającego.
2. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzania kontroli działalności Dzierżawcy, nawet pod nieobecność Dzierżawcy.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu oraz osobom trzecim powstałe w związku z ustawieniem i korzystaniem z Automatów oraz w związku z produktami udostępnionymi do sprzedaży w Automatach.
4. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku niezgodnego z przeznaczeniem przygotowania i używania Automatów lub w związku z produktami udostępnionymi do sprzedaży w Automatach.
5. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wydierżawiającemu w związku z wykonywaniem Umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) udzielenia Wydierżawiającemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
 - 2) pokrycia wszelkich kosztów związanych z postępowaniem sądowym, w tym kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, a także wszelkich innych kosztów niezbędnej pomocy prawnej,
 - 3) na wezwanie Wydierżawiającego lub osoby trzeciej zobowiązuje się do przystąpienia do postępowania w charakterze interwenienta lub wstąpienia do postępowania w miejsce Wydierżawiającego,
 - 4) 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.
6. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek działania sił wyższych lub działania osób trzecich.

§ 7.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Wydierżawiający ma prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku naruszenia jej postanowień przez Dzierżawcę, a w szczególności:
 - 1) nie zapłacenia przez Dzierżawcę czynszu dzierżawy za jeden pełny okres płatności lub zapłacenie go w niepełnej wysokości nawet za jeden okres płatności bądź nie zapłaceniu odsetek od zaległego czynszu dzierżawy przez 14 dni,
 - 2) naruszenia przez Dzierżawcę § 2 ust. 2- 5 Umowy,
 - 3) naruszenia przez Dzierżawcę § 3 Umowy.Rozwiązanie Umowy w tym trybie nie zwalnia Dzierżawcy od obowiązku wpłacenia Wydierżawiającemu czynszu dzierżawy za miesiąc, w którym nastąpiło rozwiązanie Umowy z tej przyczyny.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, po bezskutecznym upływie terminu określonego w § 3. ust. 1 pkt 3) Umowy, Wydierżawiający ma prawo usunąć Automaty z Miejsca i zmagazynować je na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca będzie uiszczał Wydierżawiającemu opłatę z tytułu magazynowania Automatów w wysokości 100% stawki czynszu brutto za ostatni pełny miesiąc trwania Umowy.

§ 8.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. Przed podpisaniem Umowy Dzierżawca złożył zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy, Dzierżawca w formie kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego w wysokości co najmniej wartości jednomiesięcznego czynszu brutto, liczonego jako 30 dni kalendarzowych, wynikającego z Umowy, tj. **zł (słownie: 00/100)**, 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 do pełnej wysokości. W razie nie uczynienia zadość temu zobowiązaniu, Wydierżawiający będzie miał prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 9.

[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 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.

§ 10.

[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 Wydierżawiającego.

4. Dzierżawca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na rasę, narodowość, pochodzenie etniczne, religię, orientację seksualną pod rygorem rozwiązania Umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Osobami uprawnionymi do kontaktowania się w sprawie wykonania Umowy są odpowiednio: do
 - 1) ze strony Wydierżawiającego: Łukasz Iwański,
e-mail biuro@sportgdansk.pl, numer telefonu 517 806 588,
 - 2) ze strony Najemcy:
e-mail
numer telefonuZmiana wyżej wskazanych danych wymaga informacji przesłanej drugiej Stronie w formie pisemnej.
5. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Wydierżawiającym a Dzierżawcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.
6. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. Zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pisma adres wskazany w Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Dzierżawca.
7. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 – mapa sytuacyjna.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: