

UMOWA DZIERŻAWY
na okres przekraczający 3 lata
NR

zwana dalej jako „**Umowa**”, zawarta w dniu 2024 r. w Gdańsku pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska, adres: ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 5830011969, REGON 191675570, w imieniu której działa **Gdański Ośrodek Sportu**, adres: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, NIP 5830010579, REGON 000589228, reprezentowaną przez:

Leszka Paszkowskiego – Dyrektora GOS,

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

...,

Adres: ...

PESEL: ...,

prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: ...,

adres: ...,

NIP ..., REGON ..., KRS ...

zwanym/ą dalej „**Dzierżawcą**”,

zwanym/ą łącznie „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”,

o następującej treści:

§ 1.

[Oświadczenia]

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, uprawnioną do oddania w dzierżawę nieruchomości gruntową obejmującą działkę nr 584/3 obręb 012, stanowiącą nieruchomość dla której Sąd Rejonowy Gdańsk Północ prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/00078209/5, zgodnie z **Załącznik Nr 1** do Umowy, zwanej dalej „**Nieruchomością**” lub „Przedmiotem dzierżawy”, o łącznej powierzchni 2796 m², położonej przy ul. Abrahama 36 w Gdańsku obejmującą:
 - 1) trzy (3) korty ziemne o łącznej powierzchni 1837 m²,
 - 2) budynek gospodarczy o pow. użytkowej 21,80 m² z wiatą o pow. zadaszenia 16,50 m²– z przeznaczeniem na działalność usługową z zakresu sportu i rekreacji.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie Zarządzenia Nr 1366/23 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 25 lipca 2023 w sprawie udzielenia szczególnego pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Ośrodka Sportu – Jednostki Budżetowej Gminy Miasta Gdańska, Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do oddania w dzierżawę Nieruchomości opisanej w **ust. 1**, na okres 25 lat.

§ 2.
[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wyzdierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do korzystania i pobierania pożytków, zaś Dzierżawca zobowiązuje się terminowo płacić umówiony czynsz i wykonać inne ciążące na nim obowiązki określone Umową.
2. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić na Nieruchomości: działalność usługową z zakresu sportu i rekreacji.
3. Dzierżawca bez uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego, wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie w formie aneksu do Umowy, nie może zmienić:
 - 1) celu lub sposobu korzystania z Nieruchomości, w tym również zakresu działalności, o której mowa w **ust. 2**,
 - 2) przeznaczenia urządzeń posadowionych na Nieruchomości,
 - 3) poddzierżawiać, oddawać w nieodpłatne używanie Nieruchomości, ani zawierać innej podobnej umowy o korzystanie z Nieruchomości z osobą trzecią.
4. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
5. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych na Nieruchomości lub wynagrodzenia z tytułu tych nakładów. Nakłady te przechodzą nieodpłatnie na własność Wyzdierżawiającego z momentem ich poczynienia.
6. Dzierżawca we własnym zakresie zapewnia dostęp mediów do Nieruchomości.
7. Wyzdierżawiający nie ma obowiązku zapewnienia dostępu mediów do Nieruchomości.

§ 3.
[Czas trwania Umowy]

1. Umowa zawierana jest na czas określony **25 lat** liczony **od dnia wydania Nieruchomości**, z zastrzeżeniem, że niniejsza Umowa wygasa nie później niż w dniu **2049 r.** *[należy wpisać datę upływu okresu 25 lat licząc od dnia upływu terminu 30 na wydanie nieruchomości];*
2. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.

§ 4.
[Obowiązki Dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania Umowy do:
 - 1) zagospodarowania Nieruchomości we własnym zakresie i na własny koszt na zasadach określonych w **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy;
 - 2) prowadzenia i przechowywania dokumentacji związanej z budową i utrzymaniem obiektów budowlanych na Nieruchomości;

- 3) uzyskania – we własnym zakresie – zgód i pozwoleń właściwych służb i organów administracji wymaganych przy prowadzeniu działalności określonej w § 2 ust. 2 i nie pozostawać w kolizji z aktualnie obowiązującymi przepisami;
 - 4) prowadzenia prawidłowej eksploatacji Nieruchomości, w tym w szczególności dokonywania bieżących napraw i remontów obiektów (budynków i budowli) oraz infrastruktury znajdującej się na Nieruchomości;
 - 5) zabezpieczenia Nieruchomości i posadowionych na niej urządzeń, w tym także dbałości o mienie i sprzęt;
 - 6) przestrzegania przepisów p.poż. i bhp;
 - 7) utrzymania Nieruchomości w czystości i porządku. Przez utrzymanie czystości rozumie się również odśnieżanie;
 - 8) przestrzegania poziomu dopuszczalnego emitowania do środowiska hałasu w godzinach wieczornych i nocnych zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. Dzierżawca nie może wykorzystywać Nieruchomości na cele budowlane bez uzyskania uprzedniej zgody Wydzierżawiającego. Zgoda ta dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej.
 3. Dzierżawca we własnym zakresie opłaca:
 - 1) koszty mediów,
 - 2) koszty wywozu śmieci – na podstawie umowy z firmą prowadzącą działalność w tym zakresie;
 - 3) 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 Dzierżawca obowiązany jest złożyć niezwłocznie po zawarciu niniejszej Umowy.
 4. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt ubezpieczyć się z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z działalnością prowadzoną na Nieruchomości.
 5. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt ubezpieczyć Nieruchomość, w tym znajdujące się na niej budynki, budowle, infrastrukturę i urządzenia, przed zalaniem, ogniem, włamaniem, wandalizmem i innymi zdarzeniami losowymi.
 6. Na wezwanie Wydzierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest niezwłocznie przedłożyć polisy, o których mowa w ust. 4 lub 5.
 7. Ubezpieczenia, o których mowa w ust. 4 i 5, Dzierżawca obowiązany jest posiadać przez cały okres posiadania Nieruchomości.
 8. Naruszenie przez Dzierżawcę postanowień ust. 4-7, może stanowić podstawę rozwiązania Umowy przez Wydzierżawiającego z winy Dzierżawcy ze skutkiem natychmiastowym.
 9. Dzierżawca nie może umieszczać reklam na Nieruchomości, bez uzyskania wcześniejszej zgody Działu Użytkowania Przestrzeni Publicznej Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni (dalej: GZDIZ) lub innego właściwego działu Urzędu Miasta Gdańska oraz Wydzierżawiającego. Dzierżawca obowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu kopię decyzji GZDIZ. Wszelka działalność reklamowa Dzierżawcy musi być zgodna z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym 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.

10. Dzierżawca zobowiązuje się nieodpłatnie udostępniać Wydzierżawiającemu Nieruchomość na potrzeby organizacji imprez sportowo-rekreacyjnych dla mieszkańców Gdańska, w wymiarze 7 dni w roku kalendarzowym. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o planowanym terminie i zakresie imprezy sportowo-rekreacyjnej z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.

§ 5.

[Wydanie i zwrot Nieruchomości]

1. Wydanie Nieruchomości Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego nastąpi w terminie **30 dni** od dnia zawarcia Umowy. Wydzierżawiający wyznaczy termin wydania Nieruchomości i poinformuje o tym Dzierżawcę z co najmniej **7-dniowym** wyprzedzeniem. Wydanie Nieruchomości w terminie późniejszym niż w terminie **30 dni** od zawarcia Umowy nie powoduje wydłużenia okresu trwania Umowy określonego w **§ 3 ust. 1**.
2. Wydanie i zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron.
3. W razie nieobecności przedstawicieli Dzierżawcy, Wydzierżawiający jest uprawniony do sporządzenia samodzielnie jednostronnego protokołu, o którym mowa w **ust. 2**, 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 Wydzierżawiającego, został przez Dzierżawcę przyjęty bez zastrzeżeń.
4. Wydzierżawiający może odmówić Dzierżawcy wydania Nieruchomości do momentu złożenia przez Dzierżawcę zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1**.
5. Z momentem wydania Nieruchomości Dzierżawca obowiązany jest do opłacania czynszu oraz ponoszenia wszelkich kosztów dotyczących Nieruchomości określonych w niniejszej Umowie.
6. Dzierżawca obowiązany jest, w terminie **7 dni** od dnia zakończenia Umowy, tj. jej wygaśnięcia z upływem terminu na jaki została zawarta lub w przypadku jej wcześniejszego rozwiązania, do zwrotu Nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnym z Umową.
7. W przypadku gdy Dzierżawca nie dokona zwrotu Nieruchomości we właściwym terminie, Wydzierżawiający będzie uprawniony do naliczania 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 zakończenia Umowy.
8. Opłaty za bezumowne użytkowanie Nieruchomości podlegają waloryzacji na zasadzie określonej w **§ 6 ust. 5**.

§ 6.
[Czynsz dzierżawy]

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu na konto:

Pekao SA Nr **70 1240 1268 1111 0010 3860 3968**

miesięczny czynsz dzierżawny netto w wysokości:

(słownie: ...)

(sposób wyliczenia: ... m² x ... zł/m²)

Zmiana rachunku bankowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, przez Wydierżawiającego nie stanowi zmiany Umowy i staje się skuteczna z momentem poinformowania Dzierżawcy.

2. Kwota netto czynszu dzierżawnego, o którym mowa w **ust. 1**, każdorazowo zostanie powiększona o należną stawkę podatku VAT.
3. Miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie brutto jest płatny przez Dzierżawcę z góry na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT z **14-dniowym** terminem płatności liczonym od daty jej wystawienia. Za datę zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku bankowego.
4. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu dzierżawnego naliczane zostaną przez Wydierżawiającego odsetki ustawowe za opóźnienia.
5. Miesięczny czynsz dzierżawy, o którym mowa w **ust. 1**, począwszy od 2025 r. i w każdym kolejnym roku trwania Umowy ze skutkiem na dzień 1 maja będzie podlegał 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. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie lub e-mailowo.
6. W przypadku gdy Dzierżawca będzie używał Nieruchomości przez okres krótszy niż miesiąc, czynsz dzierżawny zostanie naliczony proporcjonalnie do ilości dni używania Nieruchomości, przy przyjęciu, że jeden (1) dzień odpowiada 1/30 stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego.
7. **[Zmiana stawki za m²]** 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 wysokości minimalnych stawek czynszu za dzierżawę za nieruchomości gruntowych stanowiących zasób Gminy Miasta Gdańska, wydierżawianych na cele inne niż rolnicze, określającego wysokość stawek minimalnych czynszu dzierżawnego dla Nieruchomości. Na dzień zawarcia niniejszej Umowy obowiązują Zarządzenie **NR 1264/22 PREZYDENTA MIASTA GDANSKA 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 Wydierżawiający 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, adres: ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 5830011969, a wystawcą faktury VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług jest Gdański Ośrodek Sportu, adres: ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk NIP 5830010579.
9. Strony zobowiązują się stosować do wszelkich zmian zasad wystawiania i opłacania faktur wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego jakie mogą nastąpić po dniu zawarcia Umowy.

§ 7.

[Kontrola, Odpowiedzialność]

1. Wyzierżawiający ma prawo do kontroli działalności Dzierżawcy na Nieruchomości w zakresie zgodności z postanowieniami Umowy, włącznie z prawem wejścia na Nieruchomość w jego obecności lub w obecności jego pracownika. Jeżeli Wyzierżawiający nie zamierza wchodzić na Nieruchomość, Wyzierżawiający nie ma obowiązku informować Dzierżawcy o zamiarze przeprowadzenia kontroli, w przeciwnym wypadku Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o zamiarze kontroli z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem.
2. Wyzierżawiający ma prawo wglądu do dokumentacji związanej z zagospodarowaniem oraz utrzymaniem Nieruchomości przez Dzierżawcę, w tym w szczególności z dokumentacją techniczno-budowlaną i powykonawczą.
3. Wszelka dokumentacja związana z zagospodarowaniem oraz utrzymaniem Nieruchomości, w tym w szczególności z dokumentacją techniczno-budowlaną i powykonawczą po zakończeniu Umowy przechodzi na rzecz Wyzierżawiającego a Dzierżawca jest obowiązany do wydania w całości tej dokumentacji Wyzierżawiającemu najpóźniej ostatniego dnia, w którym Dzierżawca zgodnie z Umową powinien zwrócić Nieruchomość Wyzierżawiającemu.
4. 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. Wysokość ewentualnej szkody zostanie oszacowana przez przedstawicieli obu Stron, a w przypadku niewyznaczenia przedstawiciela przez Dzierżawcę – jednostronnie przez przedstawiciela Wyzierżawiającego.
5. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe wskutek:
 - 1) działania siły wyższej lub działania osób trzecich,
 - 2) korzystania przez Dzierżawcę z Nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem.
6. W wypadku roszczeń osób trzecich skierowanych przeciwko Wyzierżawiającemu w związku z wykonywaniem Umowy przez Dzierżawcę, Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) udzielenia Wyzierżawiającemu lub wskazanej przez niego osobie trzeciej wszelkich informacji i wyjaśnień, w tym udostępnienia wszelkich niezbędnych dokumentów,
 - 2) pokrycia wszelkich uzasadnionych 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 toczącego się 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.

§ 8.

[Zabezpieczenie wykonania Umowy]

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania obowiązku zwrotu Nieruchomości, a także obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego oraz innych roszczeń pieniężnych, Dzierżawca zobowiązany jest:
 - 1) przedłożyć Wydierżawiającemu, w terminie **30 dni** od dnia zawarcia Umowy, akt notarialny, w którym Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji stosownie do **art. 777 § 1 pkt 4 i § 2 Kodeksy postępowania cywilnego** wprost z aktu notarialnego, co do obowiązku wydania Nieruchomości Wydierżawiającemu po zakończeniu okresu trwania Umowy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy z przyczyn w niej wskazanych, w tym też odstąpienia od Umowy;
 - 2) wnieść najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy kaucję na zabezpieczenie na konto **Pekao S.A. nr 4612401268111001038604109** w wysokości trzykrotności czynszu brutto dzierżawy, o którym mowa w **§ 6 ust. 1. tj.:**

..... zł

(słownie:..... 00/100).

2. Akt notarialny, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, powinien stanowić w szczególności, że:
 - 1) Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydierżawiającemu Nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie **7 dni** od dnia otrzymania przez Dzierżawcę zawiadomienia o rozwiązaniu Umowy lub odstąpieniu od niej ze skutkiem natychmiastowym, albo od ostatniego dnia obowiązywania Umowy – w przypadku upływu okresu na jaki Umowa została zawarta;
 - 2) zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku wydania, jest nadanie przez Wydierżawiającego przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe albo innego przepisu tej ustawy w razie zmiany przepisów, na wskazany w niniejszej Umowie lub ujawniony w dacie nadania w rejestrze przedsiębiorców adres Dzierżawcy - pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego z podpisem urzędowo poświadczonym stwierdzającego wystąpienie przewidzianej Umową podstawy żądania wykonania obowiązku wydania Nieruchomości i w związku z tym wzywającego do wykonania tego obowiązku przez Dzierżawcę. Udowodnienie powyższego zdarzenia przez Wydierżawiającego nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności

wskazanego oświadczenia Wydierżawiającego z podpisem urzędowo poświadczonym oraz potwierdzenia nadania wskazanej przesyłki rejestrowanej lub poświadczonej notarialnie kopii oryginału potwierdzenia nadania;

- 3) w przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy lub upływu okresu na jaki została zawarta, Dzierżawca wyda Nieruchomość Wydierżawiającemu w stanie, w którym Nieruchomość winna się znajdować w dniu rozwiązania Umowy zgodnie z jej postanowieniami, z uwzględnieniem zwykłego zużycia, z zastrzeżeniem, że Wydierżawiający ma prawo do żądania od Dzierżawcy:
 - a) usunięcia na koszt Dzierżawcy w całości lub części nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na Nieruchomość, w tym w szczególności budynków lub budowli, lub
 - b) przywrócenia na koszt Dzierżawcy Nieruchomości do stanu pierwotnego z momentu zawarcia Umowy.
3. Koszty aktu notarialnego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, ponosi Dzierżawca.
4. Akt notarialny, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, powinien zostać złożony przez Dzierżawcę w siedzibie Wydierżawiającego.
5. Wydierżawiający jest uprawniony do zaspokajania z kaucji, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, wszelkich wymagalnych roszczeń, w tym w szczególności: zaległego czynszu dzierżawnego oraz zaległych kosztów eksploatacyjnych, kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Przedmiotu dzierżawy, kosztów wykonawstwa zastępczego. Wydierżawiający każdorazowo poinformuje Dzierżawcę o zaspokojeniu wymaganych roszczeń z kaucji. W przypadku zaspokojenia wymagalnych roszczeń przez Wydierżawiającego z kaucji złożonej przez Dzierżawcę, Dzierżawca będzie zobowiązany uzupełnić kwotę kaucji do jej pełnej wysokości w terminie **14 dni** od dnia otrzymania informacji, o której mowa w zdaniu poprzednim. Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy niewykorzystaną kwotę kaucji w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w terminie **30 dni**, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę.

§ 9.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Wydierżawiający może odstąpić od niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy Dzierżawca niełoży w terminie odpowiednich zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1**. W takim przypadku Wydierżawiający może odstąpić od Umowy w terminie **180 dni** od dnia wystąpienia podstawy do odstąpienia. Odstąpienie ma skutek *ex nunc* i odnosi się do niespełnionej przed odstąpieniem części świadczenia. W przypadku odstąpienia od Umowy w mocy pozostają wszystkie postanowienia Umowy w odniesieniu do zrealizowanej części Przedmiotu Umowy.
2. Wydierżawiający, poza innymi przypadkami określonymi w Umowie, może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków z określeniem mu w tym celu odpowiedniego terminu, nie krótszego niż **14 dni**, gdy termin ten bezskutecznie upłynął, w każdym z wymienionych przypadków, gdy Dzierżawca (bez względu na przyczynę):

- 1) narusza **§ 2 ust. 3**;
 - 2) popada w zwłokę z terminową realizacją któregoś z obowiązków, o których mowa w **§ 4 ust. 1 pkt 1**, lub realizuje te obowiązki w sposób nieprawidłowy;
 - 3) nie wywiązuje się co najmniej 3-krotnie z któregoś z obowiązków, o których mowa w **§ 4 ust. 1 pkt 2-8**;
 - 4) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty innych należności, o których mowa w **§ 4 ust. 3 pkt 3** – jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą podatku dłużej niż **30 dni**;
 - 5) narusza **§ 4 ust. 9** w zakresie umieszczania reklam;
 - 6) nie wywiązuje się z obowiązku, o którym mowa w **§ 4 ust. 10**;
 - 7) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, o których mowa w **§ 6 ust. 1** – jeżeli wysokość zaległości przekracza 2-krotność miesięcznego czynszu netto;
 - 8) narusza **§ 7 ust. 1 lub 2** albo **§ 5 Załącznika nr 3** do Umowy w ten sposób, że utrudnia lub uniemożliwia Wydierżawiającemu wykonywanie uprawnień kontrolnych;
 - 9) narusza **§ 8 ust. 5** w ten sposób, że nie uzupełnia kwoty kaucji do jej pełnej wysokości we właściwym terminie;
 - 10) korzysta z Nieruchomości w sposób zagrażający zdrowiu lub życiu innych osób;
 - 11) dopuszcza się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na rasę, narodowość, pochodzenie etniczne, religię, orientację seksualną.
3. Wydierżawiający może rozwiązać Umowę również na zasadach i w przypadkach określonych w **Załączniku nr 3** do Umowy.
 4. Oświadczenie o rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej.

§ 10.

[Kary umowne]

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) za niedotrzymanie któregoś z terminów, o których mowa w **Załączniku nr 3** do Umowy, mającego charakter zwłoki – w wysokości **1.000,00 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) za każde kolejne przekroczenie terminu o kolejne **30 dni**,
 - 2) za odstąpienia od Umowy lub rozwiązanie Umowy przez Wydierżawiającego z powodu okoliczności, za które odpowiada Dzierżawca – w wysokości 12-krotności miesięcznej stawki czynszu aktualnej na dzień odstąpienia.
2. Wydierżawiający może odstąpić od naliczania lub miarkować wysokość należnej kary umownej, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**, na wniosek Dzierżawcy, w przypadku gdy Dzierżawca wykaże, że naruszenie obowiązku umownego nastąpiło w całości lub części wskutek przyczyn niezależnych od Dzierżawcy.

3. Wyzierzawiający zastrzega prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego.
4. Odstąpienie od Umowy lub jej rozwiązanie nie pozbawia Wyzierzawiającego uprawnienia do naliczania lub dochodzenia od Dzierżawcy kar umownych.
5. Wyzierzawiający wezwie Dzierżawcę do zapłaty kary umownej w formie pisemnej lub elektronicznej wskazując w wezwaniu termin jej zapłaty nie krótszy niż **7 dni**.

§ 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.

[Komunikacja Stron]

1. Osobami uprawnionymi kontaktu w sprawie wykonywania Umowy są odpowiednio:
 - 1) ze strony Wyzierzawiającego:

Mariusz Kordonowski,
numer telefonu: 510 418 886,
e-mail: biuro@sportgdansk.pl,
 - 2) ze Strony Dzierżawcy:

.....
numer telefonu:
e-mail:
2. Zmiana osób lub danych kontaktowych, o których mowa w **ust. 1**, staje się skuteczna pod warunkiem poinformowania o takiej zmianie drugiej Strony w formie pisemnej.
3. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Stronami należy składać w formie pisemnej lub mailowej.

§ 13.

[Postanowienia końcowe]

1. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wyzdierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń, przy czym zaniechanie tego obowiązku skutkować będzie domniemaniem prawidłowego doręczenia pism na adres wskazany w Umowie lub ostatni adres, o którego zmianie poinformował Dzierżawca.
2. Zmiany treści Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory związane z wykonaniem Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wyzdierżawiającego.
5. Wszelkie uwagi i prośby pomiędzy Wyzdierżawiającym a Dzierżawcą należy składać w formie pisemnej lub mailowej.
6. Integralną część Umowy stanowi:
 - 1) **Załącznik nr 1** – mapa,
 - 2) **Załącznik nr 2** – klauzula informacyjna RODO,
 - 3) **Załącznik nr 3** – Zasady zagospodarowania Nieruchomości.
7. Umowę sporządzono w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron.
8. Niniejsza Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

Zasady przetwarzania danych osobowych

Wydzierżawiający w zakresie przetwarzania danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.U.UE.L.2016.119.1), dalej jako RODO - oświadcza, co następuje:

- 1) Wydierżawiający, tj. Gmina Miasta Gdańska – Gdański Ośrodek Sportu, ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, jest administratorem danych osobowych w rozumieniu RODO w zakresie w jakim pozyskał dane osobowe w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy.
- 2) Dane kontaktowe do inspektora danych osobowych: rodo@sportgdansk.pl.
- 3) Dane osobowe pozyskane w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy, będą przetwarzane przez Wydierżawiającego, z zastrzeżeniem pkt 4, wyłącznie w celu wykonania tej Umowy, realizacji obowiązków i praw (w tym roszczeń) wiążących się z zawartą Umową oraz w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa.
- 4) Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez administratora danych, z zastrzeżeniem pkt 3, jest:
 - a) art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (w zakresie przetwarzania danych w celu wykonania Umowy) oraz
 - b) art. 6 ust. 1 lit. c (w zakresie przetwarzania danych w celu realizacji obowiązków prawnych).
- 5) Odbiorcami danych osobowych będą:
 - a) organy administracji skarbowej, w zakresie w jakim przekazanie danych osobowych stanowi obowiązek administratora wynikający z przepisów podatkowych (podstawą prawną przekazania danych jest art. 6 ust. 1 lit. c ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych);
 - b) upoważnieni pracownicy Wydierżawiającego;
 - c) inne organy państwowe lub samorządowe w ramach wykonywanych przez nie zadań.
- 6) Dane osobowe będą przetwarzane przez administratora danych przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt 3.
- 7) Dane zawarte w wystawionych fakturach przechowywane będą przez administratora do czasu upływu ustawowych terminów przechowywania faktur na cele podatkowe.
- 8) Podanie danych osobowych zawartych w niniejszej Umowie lub w toku jej realizacji jest dobrowolne, jednakże ich podanie warunkuje możliwość zawarcia tej Umowy.
- 9) Dzierżawca w każdej chwili ma prawo cofnąć zgodę na przetwarzanie danych osobowych. Cofnięcie zgody nie będzie wpływać na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody Dzierżawcy przed jej wycofaniem.
- 10) W toku przetwarzania danych osobowych Dzierżawcy nie będzie dochodzić do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania. Dane osobowe

nie będą przekazywane do państw trzecich (czyli poza Europejski Obszar Gospodarczy) ani do organizacji międzynarodowych.

- 11) Administrator wskazuje również, że Dzierżawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 1.

1. W terminie do **6 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wyzdierżawiającemu do zaakceptowania koncepcję zagospodarowania Nieruchomości, zwaną dalej „**Koncepcją zagospodarowania Nieruchomości**”. Koncepcja zagospodarowania Nieruchomości powinna zawierać w szczególności szczegółowy opis planowanych działań, wizualizację, plany, schematy oraz niezbędne dokumenty, jak również uwzględniać warunki określone w **ust. 6**.
2. Wyzdierżawiający w terminie **30 dni** od jej otrzymania zaakceptuje lub złoży uzasadnione zastrzeżenia do przedstawionej przez Dzierżawcę Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości. Brak zastrzeżeń w tym terminie będzie równoznaczny z milczącą akceptacją Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości przez Wyzdierżawiającego.
3. W przypadku niezaakceptowania przez Wyzdierżawiającego Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości Wyzdierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy co najmniej 1-miesięczny termin na wprowadzenie zmian do Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości wskazanych przez Wyzdierżawiającego.
4. W przypadku uchybienia przez Dzierżawcę terminu, o którym mowa w **ust. 3**, jak również niewprowadzenia lub nieprawidłowego wprowadzenia wskazanych zmian, Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać niezbędne zgody i pozwolenia na realizację zagospodarowania Nieruchomości.
6. W terminie do **24 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) wykonania podłączenia wodno-kanalizacyjnego na Nieruchomości;
 - 2) posadowienia (wybudowania) balonu/ów lub hali na Nieruchomości;
 - 3) zlikwidowania 4 znajdujących się na Nieruchomości słupów żelbetonowych i wykonania nowego oświetlenia zewnętrznego;
 - 4) wyremontowania istniejącego budynku gospodarczego lub wybudowania nowego budynku gospodarczego w miejsce dotychczasowego budynku gospodarczego;
 - 5) wykonania zaplecza szatniowo-sanitarnego, przy czym zaplecze to może zostać zlokalizowane w budynku gospodarczym, na terenie hali lub balonu lub jako oddzielny kontener na terenie Nieruchomości;
 - 6) wykonania nowego ogrodzenia Nieruchomości w całości lub części, przy czym wykonanie przez Dzierżawcę nowego ogrodzenia tylko w części może nastąpić wyłącznie za zgodą Wyzdierżawiającego;
 - 7) wykonania na Nieruchomości miejsc postojowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności przepisami prawa budowlanego i przepisami o drogach publicznych.

§ 2.

Wydzierżawiający uzna za zachowany przez Dzierżawcę termin, o których mowa w **§ 1 ust. 6**, pod warunkiem jednoczesnego spełnienia innych warunków lub wymogów określonych w Umowie, jeżeli Dzierżawca najpóźniej w dniu upływu tego terminu przedłoży Wydzierżawiającemu:

- 1) ostateczne pozwolenie na użytkowanie w rozumieniu prawa budowlanego w przypadku gdy było ono wymagane przy wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, a w przypadku, gdy nie było wymagane uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – oświadczenie o braku sprzeciwu do użytkowania obiektu od odpowiedniego organu administracyjnego,
- 2) kompletną dokumentację powykonawczą ze zrealizowanej Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, w tym w szczególności dokumentację potwierdzającą wykonanie przez Dzierżawcę przyłącza wodno-kanalizacyjnego.

§ 3.

1. W trakcie realizacji zaakceptowanej przez Wydzierżawiającego Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości Wydzierżawiający będzie uprawniony do kontrolowania jej realizacji przez Dzierżawcę.
2. W ramach kontroli, o której mowa w **ust. 1**, Wydzierżawiający będzie uprawniony w szczególności do udziału w odbiorach:
 - 1) robót zanikających lub ulegających zakryciu,
 - 2) przy odbiorach częściowych inwestycji.
3. W celu udziału Wydzierżawiającego w odbiorach, o których mowa w **ust. 2**, Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem o zamiarze udziału w odbiorach.
4. Jeżeli Wydzierżawiający zgłosi zamiar udziału w odbiorze, o których mowa w **ust. 2**, Dzierżawca obowiązany jest umożliwić Wydzierżawiającemu taki udział.
5. Dzierżawca obowiązany jest każdorazowo powiadomić Wydzierżawiającego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o terminie odbioru końcowego robót budowlanych, w celu umożliwienia Wydzierżawiającemu udziału w tych odbiorach.

§ 4.

Wydzierżawiający w każdym momencie ma prawo natychmiast wstrzymać prowadzone przez Dzierżawcę na Nieruchomości roboty budowlane, jeżeli roboty te są prowadzone w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia Wydzierżawiającego.

§ 5.

1. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zmiany terminów, o których mowa w **§ 1**, w przypadku:
 - 1) opóźnienia organów administracji publicznej w wydaniu decyzji administracyjnych, uzgodnień, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy, pomimo uprzedniego spełnienia przez Dzierżawcę warunków ich uzyskania, w tym przede wszystkim złożenia przez Dzierżawcę prawidłowego i kompletnego wniosku o ich wydanie z właściwym wyprzedzeniem,

- 2) konieczności uzyskania wyroku sądu lub innego orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, którego uzyskanie nie było konieczne w dniu zawarcia Umowy, a stało się niezbędne celem wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z Umowy,
 - 3) wystąpienia osób trzecich z roszczeniami lub ujawnienia się roszczeń osób trzecich, które uniemożliwiają dalsze wykonanie Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności uzyskanie odpowiednich decyzji, zezwoleń, uzgodnień wydawanych przez organy administracji publicznej, a także uzyskanie warunków przyłączeniowych od gestorów sieci,
 - 4) wszczęcia przez jakikolwiek podmiot postępowania sądowego lub administracyjnego uniemożliwiającego wykonanie Przedmiotu Umowy przez Dzierżawcę, w szczególności wstrzymujące możliwość uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych, uzgodnień, zezwoleń, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy,
 - 5) zmiany warunków technicznych gestorów sieci, w szczególności sieci energetycznych, gazowych, wodociągowo-kanalizacyjnych, co uniemożliwia realizację przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z Umowy,
 - 6) opóźnienia gestorów sieci w zakresie wydania warunków przyłączeniowych, pomimo spełnienia przez Dzierżawcę wszystkich warunków ich otrzymania,
 - 7) zwłoki Wydierżawiającego w akceptacji dokumentacji projektowej lub jej elementów, co spowoduje opóźnienie Dzierżawcy w realizacji dalszych zobowiązań wynikających z Umowy,
 - 8) wstrzymania przez Wydierżawiającego realizacji Przedmiotu Umowy,
 - 9) zwłoki Wydierżawiającego w przekazaniu Dzierżawcy dokumentów niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy, których obowiązek przekazania Dzierżawcy wynika z Umowy,
 - 10) zmian obowiązujących przepisów prawa wpływających na termin wykonania Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności nałożenia na Dzierżawcę obowiązku uzyskania dodatkowych decyzji administracyjnych, uzgodnień, zezwoleń, ekspertyz lub innych aktów administracyjnych niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy, których uzyskanie nie było konieczne na etapie zawierania Umowy,
 - 11) wystąpienia siły wyższej, uniemożliwiającej prawidłowe wykonanie Przedmiotu Umowy.
2. Poprzez wystąpienie siły wyższej rozumie się zdarzenie zewnętrzne o charakterze niezależnym od Stron, którego Strony nie mogły przewidzieć przed zawarciem Umowy oraz którego nie mogły uniknąć ani któremu nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, w szczególności:
- 1) powódź,
 - 2) pożar,
 - 3) inne klęski żywiołowe,
 - 4) nagłe przerwy w dostawie energii elektrycznej,
 - 5) promieniowania lub skażenia,
 - 6) zamieszki, strajki lub inne formy protestu,
 - 7) akty nieposłuszeństwa obywatelskiego, demonstracje i rozruchy społeczne,
 - 8) ataki terrorystyczne,

- 9) stan wojenny,
 - 10) stan wyjątkowy,
 - 11) działania wojenne,
 - 12) stany nadzwyczajne,
 - 13) stany zagrożenia epidemicznego,
 - 14) stany epidemii,
 - 15) ograniczenia związane z kwarantanną,
 - 16) embargo,
 - 17) akty władz państwowych uniemożliwiające wykonanie zobowiązań umownych.
3. Każda ze Stron jest obowiązana do niezwłocznego zawiadomienia drugiej Strony o wystąpieniu siły wyższej, mającej wpływ na realizację Umowy. O ile druga Strona nie wskaże inaczej (w formie pisemnej lub elektronicznej), Strona, która dokonała zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie kontynuowała wykonywanie swoich obowiązków wynikających z Umowy, w takim zakresie, w jakim będzie to możliwe, jak również podejmie wszystkie dozwolone przepisami prawa i postanowieniami Umowy działania, zmierzające do wykonania Umowy, których podjęcia nie wstrzymuje wystąpienie siły wyższej. W przypadku ustania siły wyższej, Strony niezwłocznie przystąpią do realizacji swych obowiązków wynikających z Umowy.
 4. Zakres niezbędnych zmian Umowy zostanie każdorazowo dostosowany do okoliczności jakie wystąpiły i spowodowały konieczność jej zmiany.
 5. Strona wnioskująca o zmianę Umowy obowiązana jest złożyć odpowiedni wniosek drugiej Stronie. Wniosek o zmianę postanowień Umowy powinien być złożony w formie pisemnej. Złożenie wniosku stanowi warunek umożliwiający podjęcie procedury zmiany Umowy.
 6. Strona wnioskująca o zmianę postanowień Umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności mających uzasadniać zmianę Umowy.

§ 6.

1. Wydzierżawiający, na uzasadniony wniosek Dzierżawcy, może czasowo obniżyć lub wstrzymać płatność czynszu dzierżawnego w przypadku wystąpienia przeszkody w terminowej realizacji zagospodarowania Nieruchomości określonej w § 5 ust. 1.
2. W okresie wstrzymania płatności czynszu dzierżawnego Dzierżawca nie może prowadzić działalności zarobkowej na Nieruchomości.
3. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę zakazu, o którym mowa w ust. 2, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty czynszu dzierżawnego w pełnej wysokości za cały okres wstrzymania płatności czynszu.
4. Zgoda na czasowe obniżenie lub wstrzymanie płatności czynszu dzierżawnego wymaga dla swej skuteczności zachowania formy pisemnej.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY