

UMOWA DZIERŻAWY
na okres przekraczający 3 lata
Nr

zawarta w dniu 2026 r. w Gdańsku, pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska, z siedzibą przy ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP: 583-00-11-969, REGON: 191675570, działającą przez **Gdański Ośrodek Sportu** – jednostkę budżetową **Gminy Miasta Gdańska**, z siedzibą przy ul. Traugutta 29, 80-221 Gdańsk, NIP: 583-00-10-579, REGON: 000589228,

reprezentowaną przez:

Kamila Koniuszewskiego – pełniącego obowiązki Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu, działającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....,
adres:
PESEL:
prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą:
.....
adres:
NIP:, REGON:
KRS:
zwaną/zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każda z osobna „**Stroną**”,

o następującej treści:

§ 1.
[Oświadczenia]

1. Wydierżawiający oświadcza, że

- 1) Gdański Ośrodek Sportu jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska uprawnioną do oddania w dzierżawę części nieruchomości gruntowej obejmującej odpowiednio części działek:
 - a) 93/5 obręb 091 o powierzchni 1335 m²,
 - b) 97/7 obręb 091 o powierzchni 2020 m²,
 - c) 97/8 obręb 091 o powierzchni 37 m²
- o łącznej powierzchni 3392 m² dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr GD1G/00081842/8, wraz z posadowionym na niej budynkiem o powierzchni zabudowy 182,7 m² oraz kubaturze 624 m³, położonej na terenie Stadionu Żużlowego im. Z. Podleckiego przy ul. Zawodników 1, 80-729 Gdańsk, zwanej dalej „**Nieruchomością**”, zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do Umowy;
- 2) Gdański Ośrodek Sportu, dalej jako „**GOS**”, jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono Nieruchomość w zarząd;
- 3) Prezydent Miasta Gdańska upoważnił pełniącego obowiązki Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Sportu do wydierżawienia Nieruchomości na podstawie Zarządzenia nr 6/26 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 2 stycznia 2026 r.

§ 2.

[Przedmiot Umowy]

1. Na warunkach określonych w Umowie Wyzdierżawiający oddaje Dzierżawcy Nieruchomość do korzystania i pobierania pożytków na czas oznaczony w § 3, zaś Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić umówiony czynsz i wykonać inne ciążące na nim na podstawie Umowy obowiązki.
2. Dzierżawca będzie prowadził na Nieruchomości działalność usługową.
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. Wyzdierżawiający oświadcza, że Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej.
7. Wyzdierżawiający oświadcza ponadto, że Nieruchomość znajduje się na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) przyjętym przez Radę Miasta Gdańska uchwałą nr XIV/454/2003 z dnia 30.10.2003 r., zgodnie z MPZP Nieruchomość przeznaczona jest na cele sportu, rekreacji i turystyki.

§ 3.

[Czas trwania Umowy]

1. Dzierżawca uprawniony jest do korzystania i pobierania pożytków z Nieruchomości przez okres lat, tj. **od dnia2026 r. do dnia 18 października 2032 r.**
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 także dbałość o mienie i sprzęt;
 - 5) zabezpieczenia i dozór Nieruchomości i posadowionych na niej urządzeń;
 - 6) przestrzegania przepisów p.poż. i bhp;
 - 7) utrzymania Nieruchomości w czystości i porządku. Przez utrzymanie czystości rozumie się również odśnieżanie;
 - 8) utrzymania w dobrym stanie instalacji elektrycznej oraz ogrodzenia zewnętrznego dzierżawionej Nieruchomości;
 - 9) zabezpieczenia Nieruchomości i posadowionego na niej budynku. W celu ograniczenia dostępu osób postronnych do mienia Dzierżawcy i

- Wydzierżawiającego znajdującego się na Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany jest do zamykania bramy wjazdowej i furtki do Nieruchomości;
- 10) stosowania się do działań koordynacyjnych i porządkowych na Nieruchomości prowadzonych przez Wydierżawiającego;
 - 11) przeprowadzania bieżących remontów Nieruchomości własnym staraniem i na własny koszt po uzgodnieniu zakresu z Wydierżawiającym, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów lub prawa do wynagrodzenia za poniesione nakłady;
 - 12) opłacania podatków, o których mowa w ust. 2 pkt 6.
2. Dzierżawca we własnym zakresie zapewnia i opłaca:
- 1) ubezpieczenie majątkowe Nieruchomości wraz z wyposażeniem – na podstawie polisy zawartej z podmiotem prowadzącym działalność w tym zakresie;
 - 2) ubezpieczenie znajdującego się na Nieruchomości budynku od zdarzeń losowych – na podstawie polisy zawartej z podmiotem prowadzącym działalność w tym zakresie;
 - 3) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę działalności na Nieruchomości – na podstawie polisy zawartej z podmiotem prowadzącym działalność w tym zakresie;
 - 4) wywóz odpadów – na podstawie umowy zawartej przez Dzierżawcę z podmiotem prowadzącym działalność w tym zakresie;
 - 5) dostęp mediów do Nieruchomości, jeżeli takiego dostępu nie zapewnia Wydierżawiający – na podstawie umowy zawartej przez Dzierżawcę z podmiotem prowadzącym działalność w tym zakresie, w tym m.in. umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków, umowa na dostawę energii;
 - 6) 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.
3. W przypadku gdy Wydierżawiający zapewnia dostęp określonych mediów do Nieruchomości, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z ich dostawą i zużyciem, zwanych dalej „kosztami mediów”, ustalanych przez Wydierżawiającego na podstawie okresowych wskazań podliczników (co do zasady stanu na koniec miesiąca) oraz obowiązujących u dostawcy mediów w danym czasie cen jednostkowych, opłat stałych oraz innych opłat. W przypadku braku właściwego podlicznika Wydierżawiający może obciążyć Dzierżawcę kosztami zakupu i montażu podlicznika. Zwrot kosztów mediów przez Wydierżawiającego będzie następował na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego po zakończeniu okresu rozliczeniowego obowiązującego u dostawcy mediów w oparciu o wystawioną przez niego fakturę rozliczeniową. W przypadku gdy okres rozliczeniowy obowiązujący u dostawcy mediów nie będzie pokrywał się z okresowymi odczytami podliczników przez Wydierżawiającego, refakturą objęty zostanie okres rozliczeniowy przyjęty przez Wydierżawiającego (okres wyznaczony odczytami podlicznika) a wysokość kosztów mediów zostanie ustalona na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę mediów obejmujących łącznie okres lub okresy wyznaczone odczytami podlicznika z uwzględnieniem zasady proporcjonalnego rozliczenia. Refaktura będzie płatna przez Dzierżawcę w terminie 14 dni od jej wystawienia.
4. Dzierżawca nie może umieszczać reklam na Nieruchomości, bez uzyskania wcześniejszej zgody Działu Użytkowania Przestrzeni Publicznej Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni (dalej: GZDIZ) oraz Wydierżawiającego. Dzierżawca obowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu 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.

§ 5.

[Wydanie i zwrot Nieruchomości]

1. Wydanie Nieruchomości Dzierżawy przez Wydzierżawiającego nastąpi w dniu / do dnia* Wydanie Nieruchomości w terminie późniejszym niż określony w zdaniu poprzednim nie powoduje wydłużenia okresu trwania Umowy określonego w **§ 3 ust. 1**.
2. Wydzierżawiający może odmówić Dzierżawcy wydania Nieruchomości do momentu złożenia przez Dzierżawcę zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1**
3. Dzierżawca zobowiązany 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:
 - 1) zwrotu Nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz
 - 2) przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego na własny koszt, w szczególności usunięcia z Nieruchomości na własny koszt wszelkich obiektów i innych przedmiotów należących do Dzierżawcy, za wyjątkiem budynków będących własnością Wydzierżawiającego. Dzierżawca zostanie obciążony proporcjonalnie wyliczoną przez Wydzierżawiającego stawką czynszu dzierżawy zgodnie z **§ 6 ust. 1**.
4. Wydanie i zwrot Nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu Stron. W protokole każdorazowo stwierdzony zostanie stan liczników lub podliczników pomiarowych mediów.
5. W razie nieobecności przedstawicieli Dzierżawcy, Wydzierżawiający jest uprawniony do sporządzenia samodzielnie jednostronnego protokołu, o którym mowa w **ust. 4**, 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.
6. W przypadku niewywiązania się Dzierżawcy z obowiązku, o którym mowa w **ust. 3 pkt 2**, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo skorzystania z wykonawstwa zastępczego w zakresie przywrócenia Nieruchomości do stanu pierwotnego, w tym w szczególności uporządkowania terenu, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
7. **[opłata za bezumowne użytkowanie]** 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 Wydzierżawiającemu na konto:**
Pekao SA o nr 70 1240 1268 1111 0010 3860 3968
miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości:

000,00 zł netto

(słownie:..... 00/100)

- za nieruchomość zabudowaną – 000,00 zł
(słownie:..... 00/100)
(sposób wyliczenia: $182,70 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2$)

- za nieruchomość niezabudowaną – 000,00 zł
(słownie:00/100)
(sposób wyliczenia: $3 \text{ 209,30 m}^2 \times \dots \text{ zł/m}^2$)

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.
4. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu dzierżawnego naliczane zostaną przez Wydierżawiającego odsetki ustawowe za opóźnienia.
5. **[Waloryzacja]** Miesięczny czynsz dzierżawy, o którym mowa w **ust. 1**, począwszy od 2027 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. **[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 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 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 Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie. Zmiana wysokości czynszu na zasadach określonych w niniejszym postanowieniu nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga pisemnego aneksu.
7. 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.
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,
9. Faktury VAT będą wystawiane i przesyłane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Dzierżawca wyraża zgodę na otrzymywanie wizualizacji faktur VAT, o których mowa w ust. 9, w formie plików PDF pocztą elektroniczną na adres e-mail:

.....

§ 7.

[Kontrola, Odpowiedzialność]

1. Wydierżawiający 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 Wydierżawiający nie zamierza wchodzić na Nieruchomość, Wydierżawiający nie ma obowiązku informować Dzierżawcy o zamiarze przeprowadzenia kontroli, w przeciwnym wypadku Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o zamiarze kontroli z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem.
2. Wydierżawiający ma prawo wglądu do dokumentacji związanej z utrzymaniem Nieruchomości.
3. 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 Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający 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.
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 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, Kary umowne]

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 do **14 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 Kodeksu 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 w wysokości dwukrotnego czynszu brutto dzierżawy, o którym mowa w **§ 6 ust. 1 i ust. 2**, tj.:

000,00 zł

(..... **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:
 - 1) usunięcia na koszt Dzierżawcy w całości lub części nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na Nieruchomość, w tym w szczególności budynków lub budowli, lub
 - 2) 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, 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.
6. Wydierżawiający może nałożyć 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 jednostkowe przekroczenie terminu;
- 2) za naruszenie **§ 2 ust. 2** - w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek z osobna;
- 3) za naruszenie któregośkolwiek z następujących postanowień umownych takich jak w § 4 ust. 1 - 4, w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każdy stwierdzony przypadek.

§ 9.

[Rozwiązanie Umowy]

1. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za obopólną zgodą Stron.
2. Wyzierzawiający może odstąpić od niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy Dzierżawca nie złoży w terminie odpowiednich zabezpieczeń, o których mowa w **§ 8 ust. 1**. W takim przypadku Wyzierzawiający 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.
3. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i usunięcia ich skutków z określeniem mu w tym celu 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) nie wywiązuje się z któregoś z obowiązków, o których mowa w **§ 4 ust. 1**;
 - 3) narusza **§ 4 ust. 4** w zakresie umieszczania reklam;
 - 4) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu, o których mowa w **§ 6 ust. 1** – jeżeli wysokość zaległości przekracza jednokrotność miesięcznego czynszu netto;
 - 5) narusza **§ 7 ust. 1 lub 2** w ten sposób, że utrudnia lub uniemożliwia Wyzierzawiającemu wykonywanie uprawnień kontrolnych;
 - 6) narusza **§ 8 ust. 5** w ten sposób, że nie uzupełnia kwoty kaucji do jej pełnej wysokości we właściwym terminie;
 - 7) korzysta z Nieruchomości w sposób zagrażający zdrowiu lub życiu innych osób;
 - 8) dopuszcza się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na rasę, narodowość, pochodzenie etniczne, religię, orientację seksualną.
4. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, w przypadku zmiany:
 - 1) planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego Nieruchomości i przeznaczenie jej na inne cele niż określone w **§ 2 ust. 2**;
 - 2) stanu prawnego Nieruchomości, w tym w szczególności w wyniku zmiany jej właściciela. W takim przypadku Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia wobec Wyzierzawiającego.
 - 3) prowadzenia na Nieruchomości działalności niezgodnej z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.
5. Dzierżawca może rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca w przypadku zmiany stawki czynszu dzierżawnego na zasadzie **§ 6 ust. 6**. Rozwiązanie Umowy wskutek jej wypowiedzenia przez Dzierżawcę następuje pod warunkiem, że Dzierżawca w terminie **30 dni** od dnia otrzymania zawiadomienia o zmianie stawki czynszu złoży

Wydzierżawiającemu oświadczenie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, że nie zgadza się na nową stawkę czynszu dzierżawnego. W celu uniknięcia wątpliwości, Strony przyjmują, że wypowiedzenie Umowy przez Dzierżawcę staje się skuteczne, jeżeli oświadczenie Dzierżawcy dotrze do Wydierżawiającego najpóźniej ostatniego dnia 30-dniowego terminu. W przypadku skutecznego wypowiedzenia Umowy przez Dzierżawcę, Umowa ulega rozwiązaniu z końcem miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wydierżawiający otrzymał oświadczenie Dzierżawcy o wypowiedzeniu. W okresie wypowiedzenia dotychczasowa stawka czynszu dzierżawnego nie ulega zmianie.

6. Oświadczenie o rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy dla swej ważności wymaga zachowania formy pisemnej.

§ 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.

[Komunikacja Stron]

1. Osobami uprawnionymi kontaktu w sprawie wykonywania 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:

.....

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.

§ 12.

[Postanowienia końcowe]

1. Dzierżawca ma obowiązek poinformować Wydierżawiającego 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 oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Wszelkie spory związane z wykonywaniem Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

5. Integralną część Umowy stanowi:
 - 1) **Załącznik nr 1 – mapa,**
 - 2) **Załącznik nr 2 – klauzula informacyjna RODO,**
 - 3) **Załącznik nr 3 – zasady zagospodarowania nieruchomości.**
6. Umowę sporządzono w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron.
7. 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 Dzierżawca przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

§ 1

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI

1. W terminie do **4 miesięcy** od dnia wydania Nieruchomości Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu do zaakceptowania koncepcję zagospodarowania Nieruchomości, zwaną dalej „**Koncepcją zagospodarowania Nieruchomości**”. Koncepcja zagospodarowania Nieruchomości powinna zawierać w szczególności szczegółowy opis planowanych działań, wizualizacje, plany, schematy oraz niezbędne dokumenty, jak również uwzględniać warunki określone w **ust. 6**.
2. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego.
3. W przypadku niezaakceptowania przez Wydierżawiającego Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy co najmniej 1-miesięczny termin na wprowadzenie zmian do Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości wskazanych przez Wydierżawiającego.
4. W przypadku uchybienia przez Dzierżawcę terminu, o którym mowa w **ust. 3**, jak również niewprowadzenia lub nieprawidłowego wprowadzenia wskazanych zmian, Wydierżawiającemu 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 nowego oświetlenia zewnętrznego;
 - 2) wyremontowania istniejącego budynku (min. zakres prac: remont elewacji, dachu, instalacji wewnętrznych, doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej) lub wybudowania nowego budynku gospodarczego w miejsce dotychczasowego budynku murowanego;
 - 3) rozbiórki budynku murowanego w przypadku koncepcji zagospodarowania nieruchomości, w której nie uwzględnia się remontu lub budowy nowego obiektu.

§ 2.

Wydierżawiający 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 Wydierżawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą ze zrealizowanej Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości.

§ 3.

1. W trakcie realizacji zaakceptowanej przez Wydierżawiającego Koncepcji zagospodarowania Nieruchomości Wydierżawiający będzie uprawniony do kontrolowania jej realizacji przez Dzierżawcę.
2. W ramach kontroli, o której mowa w ust. 1, Wydierżawiający będzie uprawniony w szczególności do udziału w odbiorach:
 - 1) robót zanikających lub ulegających zakryciu,
 - 2) przy odbiorach częściowych inwestycji.

3. W celu udziału Wydierżawiającego w odbiorach, o których mowa w ust. 2, Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem o zamiarze udziału w odbiorach.
4. Jeżeli Wydierżawiający zgłosi zamiar udziału w odbiorze, o których mowa w ust. 2, Dzierżawca obowiązany jest umożliwić Wydierżawiającemu taki udział.
5. Dzierżawca obowiązany jest każdorazowo powiadomić Wydierżawiającego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o terminie odbioru końcowego robót budowlanych, w celu umożliwienia Wydierżawiającemu udziału w tych odbiorach.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY