

UMOWA DZIERŻAWY Nr .../ZP/NiI/2021

Zawarta w dniu 2021 r. w Gryficach pomiędzy:

Powiatem Gryfickim reprezentowanym przez
Zarząd Powiatu Gryfickiego z siedzibą w Gryficach przy Placu Zwycięstwa 37, w osobach:
Ryszarda Chmielowicza – Starosty Powiatu Gryfickiego,
Waldemara Wawrzyniaka – Wicestarosty Powiatu Gryfickiego,
zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....,

ul.,

NIP:

zwanymi w treści umowy „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje lokal użytkowy o nr pokoju 14, o pow. 18.29 m² znajdujący się na parterze w hali widowiskowo-sportowej sportowej Gryf Arena, usytuowanej na działce nr 248/1, położonej przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 35 w obrębie nr 5 miasta Gryfice, będącej własnością Powiatu Gryfickiego, KW nr SZ1G/00039224/9.

2. Przekazanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy i będącego jej integralną częścią.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy przeznacza się na prowadzenie usług nieuciążliwych. Dzierżawca niniejszym potwierdza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku.

2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wymaga zgody Wydierżawiającego.

§ 3

1. Wszelkie nakłady ponoszone przez Dzierżawcę na urządzenie i utrzymanie przedmiotu dzierżawy oraz na podwyższenie jej wartości wymagają zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Po zakończeniu umowy Dzierżawca przywróci przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego lub pozostawi go nieodpłatnie bez zmian za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

3. Nakłady nie podlegają zwrotowi w żadnym przypadku, również gdy Wydierżawiający wyrazi zgodę, o której mowa w ust. 1 albo nie będzie żądał po wygaśnięciu umowy przywrócenia stanu poprzedniego. Przez nakłady, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, należy rozumieć w szczególności wszelkie ulepszenia przedmiotu dzierżawy.

4. Nakłady nie podlegają również zwrotowi w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu, na który została zawarta.

5. Dzierżawcę obciążają koszty naprawy przedmiotu dzierżawy i jego urządzeń, jeżeli uszkodzenie nastąpi na skutek zaniedbania lub rozmyślnego działania na szkodę Wydierżawiającego.

6. Drobne naprawy i konserwacje przedmiotu dzierżawy Dzierżawca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz miesięczny płatny każdego miesiąca w wysokości zł (słownie: złotych, .../100) brutto w tym należny podatek VAT w stawce obowiązującej na dzień wystawienia faktury, w terminie do 20 dnia każdego

miesiąca.

2.Czynsz dzierżawy należny jest od dnia podpisania umowy.

3.Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

4.Wpłaty należy dokonywać na rachunek Starostwa Powiatowego w Gryficach prowadzony przez bank PKO BP SA nr 04 1020 2791 0000 7102 0259 4158.

5.Czynsz określony w ust. 1 podlega waloryzacji, począwszy od 1 stycznia 2022 r. o wskaźnik zmian cen nieruchomości ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku nieogłoszenia wskaźnika zmian cen nieruchomości, waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych. Waloryzacja czynszu następuje automatycznie i nie wymaga powiadomienia Dzierżawcy ani zmiany umowy.

6.W przypadku zapłaty po terminie o którym mowa w ust. 1 w zw. z ust. 3 Wydzierżawiający naliczy Dzierżawcy odsetki ustawowe.

7.Faktyczne zaprzestanie przez Dzierżawcę prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy nie oznacza w żadnym razie wygaśnięcia stosunku dzierżawy i wygaśnięcia wymagalności czynszu.

8.W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, niezależnie od przyczyn rozwiązania, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydzierżawiającemu czynsz w pełnej wysokości za cały miesiąc, w którym nastąpiło rozwiązanie umowy.

§ 5

1.Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w tym pokrycia niedokonanych wpłat należnych z tytułu umowy, bezumownego korzystania z nieruchomości jak również zapłaty odsetek i innych należności ubocznych, a także kar umownych Dzierżawca ustanowi zabezpieczenie w formie gotówki (kaucji) na kwotę (wartość wylicytowanej kwoty miesięcznego czynszu dzierżawy powiększonej o 10%,)zł (*słownie: złotych, 00/100*).

2.Zabezpieczenie wymienione w ust.1 Dzierżawca jest zobowiązany wpłacić w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, na rachunek Starostwa Powiatowego w Gryficach prowadzony przez bank PKO BP SA nr 04 1020 2791 0000 7102 0259 4125.

3.Wydzierżawiający zobowiązuje się zwrócić Dzierżawcy zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, o ile Dzierżawca w tym okresie wyda przedmiot dzierżawy, nie będzie zalegał względem Wydzierżawiającego z jakimikolwiek płatnościami oraz zapłaci Wydzierżawiającemu ewentualne odszkodowanie w pełnej wysokości. Zwrot zabezpieczenia nastąpi w kwocie nominalnej, po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wydzierżawiającego wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1.Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo wszelkich osób na terenie dzierżawionego lokalu, a także za rzeczy znajdujące się w obrębie przedmiotu dzierżawy.

2.Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, BHP, ochrony mienia oraz regulaminu obiektu Gryf Arena.

3.Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w dzierżawionym lokalu, z tego tytułu ponosi opłaty za sprzątanie i za wywóz nieczystości stałych, itp. Dzierżawca podpisze odrębną umowę na wywóz nieczystości stałych.

4.W razie ewentualnych zniszczeń powstałych na terenie obiektu Gryf Arena w związku prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością, Dzierżawca zobowiązuje się pokryć koszty ich napraw w pełnym zakresie. Postanowienie zdania poprzedniego stosuje się niezależnie od obowiązku Dzierżawcy określonego w §8 ust. 5 niniejszej umowy.

5.Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich przebywających w przedmiocie dzierżawy.

§ 7

Dzierżawca może poddzierżawiać, podnajmować lub oddawać do używania na podstawie innego stosunku prawnego o podobnym skutku lub charakterze (w tym do bezpłatnego) całość lub część

przedmiotu dzierżawy tylko za pisemną zgodą Wydierżawiającego, na zasadach i warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych w formie pisemnej pomiędzy stronami umowy.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na okres 1 roku, z mocą obowiązującą od dnia 2021 r. do dnia 2021 r., z możliwością przedłużenia do 3 lat.

§ 9

1. Po wygaśnięciu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i wolny od osób i rzeczy. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron albo w drodze wypowiedzenia którejkolwiek ze stron postanowienia zdania poprzedniego stosuje się odpowiednio. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu nastąpi w dniu zakończenia okresu dzierżawy bądź w dniu, w którym umowa dzierżawy, bądź zostanie rozwiązana z innych przyczyn. Dzierżawca zobowiązany jest najpóźniej na 3 dni przed wydaniem przedmiotu dzierżawy potwierdzić swoją gotowość do jego wydania Wydierżawiającemu.

2. Zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu zostanie udokumentowany protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W wypadku nieobecności Dzierżawcy w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający niniejszą umową dzierżawy wyznacza Dzierżawcy dodatkowo 7 (siedem) dniowy termin na stawienie się i zwrot przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu.

3. W przypadku nie wykonania obowiązku wskazanego w ust. 1 lub 2, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 10% stawki czynszu w wysokości obowiązującej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

4. Po upływie terminu wskazanego w ust. 2 Wydierżawiający jest uprawniony do samodzielnego sporządzenia i podpisania protokołu i może na koszt Dzierżawcy usunąć z przedmiotu dzierżawy wszelkie rzeczy bez względu na to czyją stanowią własność i oddać je na przechowanie, na koszt Dzierżawcy lub żądać zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3.

5. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, usterek, wad lub uszkodzeń, Dzierżawca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w wezwaniu do usunięcia usterek, Wydierżawiający może zlecić usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy.

6. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 100 zł.

7. Wydierżawiający może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wszelkich zmian dokonanych przez Dzierżawcę bez pisemnej zgody Wydierżawiającego w przedmiocie dzierżawy i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 10

1. Umowa dzierżawy może być wypowiedziana przez Wydierżawiającego przed upływem terminu, na który została zawarta w następujących przypadkach, gdy:

- 1) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia dzierżawy i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległości;
- 2) Dzierżawca oddał całość lub część przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w najem lub zawarł inną umowę o skutku lub charakterze podobnym do najmu lub poddzierżawy lub przeniósł prawa wynikające z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
- 3) jest to uzasadnione innymi względami wynikającymi z charakteru działalności Gryf Areny jako obiektu użyteczności publicznej, bądź remontem albo przebudową obiektów Wydierżawiającego, co koliduje z powierzchnią będącą przedmiotem umowy.

2. Za wcześniejsze rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości trzykrotności czynszu.

3. W przypadku konieczności rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkodę rzeczywistą i utracone korzyści, w szczególności z tytułu utraconego czynszu dzierżawy i innych płatności ciężących na Dzierżawcy, które Wydierżawiający mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, za czas trwania umowy.

§ 11

Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wydierżawianej nieruchomości, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie, na 7 dni przed planowaną kontrolą.

§ 12

1. W sprawach nie uregulowanych Umową zastosowanie ma Kodeks cywilny.

2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny rzeczowo właściwy ze względu na położenie nieruchomości.

3. Dzierżawca wskazuje adres do doręczania wszelkiej korespondencji:

.....

4. Wydierżawiający wskazuje adres do doręczania wszelkiej korespondencji:

Starostwo Powiatowe w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice.

5. Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym lub kurierem na adres wskazany w umowie. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy przypadkach, każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę pisemnie w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu lub też innych wymienionych wyżej zmian przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku niepodjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, takie nadesłanie będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji, a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

.....

.....