

UMOWA Nr
dzierżawy nieruchomości

zawarta w dniu 2018 r. w Polańczyku, pomiędzy
Gminą Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk, reprezentowaną przez:
..... – Wójt Gminy Solina zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym,
a:

.....
NIP..... REGON.....

- zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą o następującej treści:
zawarta na podstawie zatwierdzonego protokołu z przetargu z dniar.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa nieruchomości: w m-ci Polańczyk przy ul. Zdrojowej 46, w którego skład wchodzi: dwa parkingi z wjazdem o powierzchni łącznej 551,50 m², korty tenisowe z trybunami o łącznej powierzchni 1215,60 m², budynek socjalny wraz z szaletami o powierzchni 86,61 m²
2. Teren objęty dzierżawą, w tym teren określający granice parkingów określa załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej umowy
3. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości, o której mowa w ust. 1, a Dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę i zobowiązuje się płacić na rzecz Wydierżawiającego umówiony czynsz. Oferta Dzierżawcy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Przekazanie przedmiotu umowy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi w terminie do 3 dni od dnia podpisania umowy protokołem zdawczo-odbiorczym, który określać będzie jego stan, stopień zużycia znajdujących się na nim budynków, instalacji i urządzeń. Protokół jako załącznik Nr 3 do niniejszej umowy będzie stanowił podstawę do rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy.

§ 2

1. Dzierżawca, podpisując niniejszą umowę, oświadcza że znany mu jest stan przedmiotu umowy, i że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i osobie wyrządzone Wydierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy i prowadzeniem na niej działalności.

§ 3

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami prawidłowej gospodarki, z tym że:

1) **budynek socjalny:** Wydierżawiający dopuszcza zagospodarowanie na tzw. małą gastronomię. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wymagane prawem pozwolenia na użytkowanie przedmiotu umowy w zakresie działalności jaką ma prowadzić;

2) **szalety:**

- a) oznakowania toalety poprzez umieszczenie na zewnątrz obiektu w widocznym miejscu tabliczki z informacjami o Dzierżawcy;
 - nazwa,
 - adres,
 - numer telefonu do Dzierżawcy
 - cennik usług,

- b) cena za usługę nie może przekroczyć kwoty 3 zł brutto,
- c) zapewnienia stałego i właściwego dozoru w toalecie,
- d) utrzymania właściwego stanu technicznego toalety,
- e) zapewnienia środków czystości tj.: papier toaletowy, mydło w płynie, ręczniki papierowe, oraz środków dezynfekcyjnych i odświeżających zgodnie z wymogami służb sanitarnych,
- f) utrzymania toalety w należytym stanie sanitarnym, odpowiadającym wymogom państwowej inspekcji sanitarnej z pełną odpowiedzialnością przed instytucjami kontrolnymi;
- g) dbania o należyty porządek i estetykę obiektu;
- h) zapewnienia godzin otwarcia szalek codziennie w godzinach od 8:00 do 18:00 od 1 maja do 30 września każdego roku obowiązywania umowy

3) parkingi:

- a) Dzierżawca udostępni bezpłatnie parking uczestnikom mszy w kaplicy uzdrowskiej w soboty godzinach 17⁰⁰-18⁰⁰ i w niedziele w godzinach 7⁰⁰ do 9⁰⁰,
- b) oznakowania parkingów poprzez umieszczenie na w widocznym miejscu tabliczki z informacjami o Dzierżawcy;
 - nazwa,
 - adres,
 - numer telefonu do Dzierżawcy,
 - cennik usług.
- c) Opłaty za parkowanie pojazdów
 - opłata podstawowa: za każdą rozpoczętą godzinę parkowania pojazdu o masie całkowitej do 3,5 tony – 3,00 zł brutto,
- za każdą rozpoczętą godzinę parkowania autobusu 10 zł brutto,
 - opłata całodzienna:
- za cały dzień parkowania pojazdu o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony - 20,00 zł brutto,
- za cały dzień parkowania autobusu - 80 zł brutto.
- d) Pobieranie opłat za parkowanie pojazdów jest możliwe wyłącznie w granicach parkingów określonych w załączniku Nr 1 do umowy
- e) Dzierżawca jest odpowiedzialny za utrzymanie parkingu w czystości, a w okresie zimowym za bieżące odśnieżanie parkingu;

4) korty:

- a) oznakowania kortów poprzez umieszczenie w widocznym miejscu tabliczki z informacjami o Dzierżawcy,
 - nazwa,
 - adres,
 - numer telefonu do Dzierżawcy,
 - cennik usług. Cena za 1 godzinę korzystania z kortów maksymalnie 20 zł brutto,
- b) Dzierżawca jest zobowiązany do dołożenia wszelkiej staranności w utrzymaniu kortów w należytym stanie technicznym, ma obowiązek utrzymywania kortów w stałej gotowości do gry i udostępniania ich do użytkowania, przy sprzyjających warunkach atmosferycznych - w godzinach otwarcia obiektu.

2. Dzierżawca zobowiązuje nadzorować przedmiot umowy również po sezonie.

3. Dzierżawca jest uprawniony w szczególności do:

- a) pobierania opłat za korzystanie z przedmiotu umowy,
- b) prowadzenia działalności gastronomicznej i handlowej, w części socjalnej budynku po uzyskaniu wymaganych prawem zezwoleń.

§ 4

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może:

- a) czynić w rzeczy dzierżawionej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy ani dokonywać zmian naruszających jego konstrukcję,
- b) oddawać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub bezpłatne używanie osobom trzecim.
- c) umieszczać bez zgody Wydierżawiającego szyldów i reklam na terenie będącym przedmiotem dzierżawy,
- d) umieszczać na terenie będącym przedmiotem dzierżawy obiektów tymczasowych i obiektów małej architektury bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego i wymaganych prawem zezwoleń wynikających z odrębnych przepisów.

2. Dzierżawca nie może pobierać opłat za usługi (parking, szalety korty) wyższych niż określonych w § 3 ust.1 pkt 2, 3 i 4

3. Dzierżawca nie może pobierać opłat za parkowanie pojazdów w miejscach innych niż określonych w załączniku nr 1 do umowy

4. Dzierżawca nie może skracać godzin i terminów udostępniania szalek o których mowa w § 3 ust.1 pkt 2, lit. h),

5. Dzierżawca nie może pobierać opłat za parkowanie pojazdów w terminach o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 3 lit a)

6. Naruszenie zakazów wskazanych w § 4 ust. 1 pkt a, b c, d , § 4 ust .2, § 4 ust.3, § 4 ust 4, §4 ust.5 będzie w swoich skutkach równoznaczne z używaniem rzeczy w sposób sprzeczny z umową i upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie art. 667 § 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 694 k.c. (bez wypowiedzenia).

§ 5

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz w następujących terminach i wysokościach:

- a) zł - w terminie do dnia 15 lipca 2018 r.,
- b) zł - w terminie do dnia 15 sierpnia 2018r.,
- c) zł - w terminie do dnia 15 lipca 2019 r.,
- d) zł - w terminie do dnia 15 sierpnia 2019 r.,

- na konto bankowe w PBS O/Lesko nr 91 8642 1012 2003 1206 0654 0001.

Na poczet pierwszej raty zostanie zaliczona kwota wadium w wysokościzł.

2. Wydierżawiający za każdy z okresów rozliczeniowych wystawi fakturę VAT.

3. Jeżeli termin zapłaty upływa w sobotę, niedzielę, dzień świąteczny ustawowo wolny od pracy, to zapłatę należy uiszczyć najpóźniej pierwszego dnia roboczego.

4. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wydierżawiającego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

5. Wydierżawiający ma prawo zaliczać wpłaty Dzierżawcy w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, w szczególności na pokrycie kosztów wezwań do zapłaty.

6. Jeżeli Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu (za jeden okres rozliczeniowy), podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub odbiór nieczystości ciekłych , dostawę gazu ziemnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia.

7. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawcę obciąża obowiązek zapłaty czynszu w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania umowy. Inne należności wynikające z niniejszej umowy dzierżawca uiszcza zgodnie z obowiązującymi przepisami, lub odpowiednio do ilości oddanych śmieci, ścieków, pobranego gazu, wody i energii elektrycznej.

8. Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat za usługi , o których mowa w § 7 umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Dzierżawca wpłaci na konto Wydierżawiającego, najpóźniej w chwili przystąpienia do podpisania umowy, kaucję gwarancyjną w wysokości 10% wartości brutto umowy, tj.(słownie: zł) zł na konto Nr

2. Kaucja jest przeznaczona na zaspokojenie roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy z tytułu zaległego czynszu, opłat wskazanych w niniejszej umowie, kar umownych lub odszkodowania za szkody spowodowane przez Dzierżawcę w przedmiocie umowy.

3. Wykorzystanie kaucji na ww. cele w trakcie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu może nastąpić wyłącznie po bezskutecznym upływie wezwania do zapłaty.

4. Wydierżawiający jest obowiązany powiadomić pisemnie Dzierżawcę o potrąceniu należności z kaucji gwarancyjnej. Dzierżawca zobowiązany będzie do uzupełnienia kwoty kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu. W przypadku, jeśli wysokość kaucji nie pokryje w całości należności Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty w wyznaczonym terminie brakującej kwoty.

5. Kaucja wraz z ewentualnymi odsetkami bankowymi podlegać będzie zwrotowi na rzecz Dzierżawcy w przypadku rozwiązania/wygaśnięcia umowy dzierżawy i należytego jej wykonania przez Dzierżawcę.

§ 7

1. Dzierżawca będzie płacił za korzystania z:

- a) prądu,
- b) wody,
- c) gazu.

2. Dzierżawca płaci za:

- a) odprowadzanie ścieków,
- b) wywóz śmieci,
- c) przeglądy obowiązkowe instalacji (elektrycznych, gazowych, odgromowych, kominiarskich) i podatek od nieruchomości,
- d) ubezpieczenia na własny koszt obiektów budowlanych od ognia i innych zdarzeń losowych - ubezpieczenie musi obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.

3. W związku z treścią ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia dodatkowych umów z dostawcami usług wskazanych w tych przepisach i regulowania na ich podstawie należności, lub dokonywania płatności na podstawie zamontowanych urządzeń pomiarowych (energia elektryczna, gaz, woda, ścieki) na konto Wydierżawiającego w terminach określonych w fakturach.

§ 8

1. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów na przedmiot umowy, w tym zwiększających jego wartość lub użyteczność, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego określającej w szczególności ich zakres, rodzaj dopuszczonych do użycia materiałów, wartość częściową i ogólną, oraz sposób rozliczenia poniesionych nakładów.
2. Jeżeli Dzierżawca ulepszył przedmiot umowy bez zgody Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Koszty opinii rzeczoznawcy majątkowego zleconej przez Wyzierżawiającego pokrywane są z sumy ustalającej wartość nakładów i obciążają Dzierżawcę, na co ten wyraża zgodę podpisując niniejszą umowę.

§ 9

Dzierżawca ma obowiązek:

- a) utrzymywać przedmiot umowy w odpowiednim porządku i dbać o jej estetykę,
- b) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym,
- c) ubezpieczyć przedmiotu umowy w przypadkach przewidzianych przepisami prawa oraz w niniejszej umowie w terminie 2 dni od dnia jej zawarcia, terminowo płacić podatek od nieruchomości za przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz ponosić inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu umowy, w szczególności przeprowadzać na własny koszt naprawy, zabiegi konserwacyjne i remonty bieżących,
- d) ponosić wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy i prowadzoną działalnością gospodarczą – w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, gazu ziemnego, odprowadzenia ścieków, oraz odpowiada za porządek i bezpieczeństwo w miejscu prowadzonej działalności. W tym celu zobowiązany jest zawrzeć odrębne umowy z dostawcami tych usług,
- e) pozbywania się odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych z przedmiotu umowy zgodnie ze zorganizowanym przez Gminę Solina systemem odbierania odpadów komunalnych, oraz ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres odr. dor.
Przedłużenie umowy na dalszy okres wymaga zgody Wyzierżawiającego na piśmie, pod rygorem nieważności.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wyzierżawiającego w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) nie uiszczenia w terminie czynszu, podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub nieczystości ciekłych,
 - b) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny celem określonym w umowie,
 - c) uniemożliwienia Wyzierżawiającemu dokonanie kontroli przedmiotu umowy lub usunięcia ewentualnej awarii powstałej na terenie przedmiotu umowy, której usunięcie należało do obowiązków Wyzierżawiającego,
 - d) jeżeli Dzierżawca rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie,
 - e) w przypadkach określonych w § 4 niniejszej umowy.

3. Dzierżawca zwalnia Wydierżawiającego z obowiązku udzielenia Dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub nieczystości ciekłych.
4. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy najpóźniej piątego dnia roboczego po dniu doręczenia zawiadomienia o rozwiązaniu umowy.

§ 11

1. Za każdy dzień opóźnienia w udostępnieniu przedmiotu umowy lub jego zwrocie po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset zł) w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
2. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną za rozwiązanie umowy z jego winy w wysokości jednej stawki czynszu dzierżawnego brutto.
3. W przypadku nieuzasadnionego lub niezgodnionego z Wydierżawiającym wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji w okresie od 1 maja do 30 września, Wydierżawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 100 zł za każdy dzień wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 12

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normatywnego zużycia przedmiotu umowy wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu umowy musi być potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 13

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo czasowego wyłącznego, wykorzystywania przedmiotu umowy lub jego części:
 - do 3 dni w miesiącu - bez zwolnienia Dzierżawcy z należnego czynszu,
 - powyżej 3 dni wyłączenia - stawka czynszu zostanie pomniejszona proporcjonalnie do okresu wyłączenia,- na co Dzierżawca wyraża na to zgodę podpisując niniejszą umowę.
2. Dzierżawca obowiązany jest:
 - a) udostępnić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednim powstaniem szkody,
 - b) umożliwić umieszczenia reklam przez osoby trzecie na przedmiocie umowy na żądanie Wydierżawiającego, bez pobierania z tego tytułu jakichkolwiek opłat.

§ 14

Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na udostępnienie treści niniejszej umowy w przypadku złożenia o to wniosku w trybie ustawy właściwej w sprawach dostępu do informacji publicznej, lub na podstawie innych przepisów wiążących Wydierżawiającego. W takim przypadku Dzierżawca nie będzie dochodził od Wydierżawiającego żadnych roszczeń.

§ 15

1. Strony wskazują adresy do doręczeń w związku z zawarciem niniejszej umowy:

a) adres Wydierżawiającego: Gmina Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk

tel. 13-4692118, fax: 13-4692321

email: urząd@esolina.pl

b) adres Dzierżawcy:

tel.

email.....

2. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z niniejszą umową Wydierżawiający będzie kierował na adresy i numer telefonu wskazane w ust. 1 niniejszej umowy które są adresami (numerami) do doręczeń (zawiadomień). Dzierżawca jest zobowiązany zawiadomić Wydierżawiającego o każdej zmianie adresu (numera telefonu). W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma (zawiadomienia) pod adres (numer telefonu) wskazany w ust. 1 ma skutek prawny.

§ 16

Strony nie mogą dokonać przeniesienia swoich praw wynikających z niniejszej umowy, ani ich części bez uprzedniej, pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.

§ 17

Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakakolwiek część umowy zostanie uznana za nieważną lub w inny sposób prawnie wadliwą, pozostała część umowy pozostanie w mocy. W przypadku postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne, Strony podejmą negocjacje w dobrej wierze w celu zastąpienia takich postanowień, o ile to możliwe, postanowieniami alternatywnymi, które będą ważne i wykonalne oraz będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.

§ 18

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

§ 19

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy nieruchomości gruntowych i ustawy właściwej w sprawie podatków i opłat lokalnych.

2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w sposób polubowny. W razie niemożności polubownego rozwiązania zaistniałego sporu, strony poddają się jurysdykcji sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia przedmiotu umowy.

§ 20

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 21

Umowa sporządzona zostaje w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wydierżawiającego a jeden dla Dzierżawcy

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

W Ó J T

mgr Adam Piątkowski