

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu 2020 r. pomiędzy
Gminą Dobczyce, ul. Rynek 26, 32-410 Dobczyce , NIP: 681-100-44-43 reprezentowaną przez
Burmistrza Gminy i Miasta Dobczyce Pana Tomasza Suś, zwanego w dalszej części umowy
„WYDZIERŻAWIAJĄCYM”,

a NIP.....
reprezentowanym/ą przez zwaną w dalszej części
„DZIERŻAWCA”.

§ 1

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje w dzierżawę nieruchomość zlokalizowaną przy ul. Turystycznej 11 w Dobczycach na części działki oznaczonej numerem 617/9 (dalej w Umowie „Nieruchomość”) w skład której wchodzi:

a) trzy korty tenisowe o nawierzchni z sztucznej trawy o powierzchni 1 817 m²

b) ścianki treningowej o powierzchni 156 m²

c) budynku zaplecza o powierzchni zabudowy 144 m² i powierzchni użytkowej 108 m² składającego z następujących pomieszczeń: 01. Komunikacja (16,7 m²), 02. Gabinet (9,7 m²); 03. Magazyn (8,8 m²); 04. Kotłownia/pom. gosp. (6,7 m²), 05. WC - męski (5,1 m²); 06. WC - damski/niepełnosprawnych (4,3m²), 07. Szatnia (15,4 m²); 08. Umywalnia/przebieralnia 1 (6,4 m²); 09. Umywalnia/przebieralnia 2 (6,4 m²); 10. Sala wielofunkcyjna (28,4 m²)

d) utwardzonego placu o nawierzchni z kostki brukowej o powierzchni 258 m²

wraz z wyposażeniem obejmującym

Wyposażenie kortów: słupki owalne z aluminium 6szt; dekle maskujące z aluminium 6szt; siatki tenisowe 3 szt.; blendy tenisowe 18szt –

a) Wyposażenie zaplecza kortów: szafka 4-komorowa 5 szt.; ławki 2 szt.; wyposażenie łazienki (lustro, dozownik mydła, suszarka rąk, suszarka do włosów) 2 kpl.; wyposażenie toalety (lustro, dozownik mydła, suszarka rąk) 2 kpl., regał do przechowywania sprzętu sportowego 1 kpl; zestaw mebli biurowych (biurko, szafa, fotel obrotowy 2 szt.); zestaw mebli (stoły 4 szt., krzesła 30 szt., komoda 1 szt., szafa biurowa 3 szt., gabloty 2 szt., pufy 2 szt.), wyposażenie aneksu (zlewozmywak, lodówka)

2. Teren określony w pkt. 1 nin. paragrafu wydzierżawia się z przeznaczeniem na prowadzenie sezonowej działalności sportowo – rekreacyjnej i szkoleniowej w ramach prowadzenia kortów tenisowych.

3. DZIERŻAWCA nie może zmienić przeznaczenia Nieruchomości.

§ 2

1. DZIERŻAWCA może dokonywać zmian w obiekcie polegających na zmianie aranżacji wnętrz wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą WYDZIERŻAWIAJĄCEGO na podstawie pisemnego wniosku.

2. DZIERŻAWCA ponosi wszelkie koszty bieżących napraw i prac konserwacyjnych Nieruchomości oraz zakupu wszelkich materiałów eksploatacyjnych potrzebnych do należytego funkcjonowania kortów tenisowych oraz infrastruktury towarzyszącej.

3. Przedmiot dzierżawy objęty jest gwarancją wykonania robót budowlanych i dostarczonych sprzętów. DZIERŻAWCA jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia WYDZIERŻAWIAJĄCEGO o wystąpieniu wad lub usterek w przedmiocie umowy w terminie nie dłuższym niż 2 dni od daty stwierdzenia wady. W przypadku niezrealizowania tego obowiązku lub zrealizowania go niewłaściwie bądź z opóźnieniem, Dzierżawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody poniesione przez Wydzierżawiającego.

§ 3

Umowa zawarta jest na czas określony, do dnia 30 września 2023 r.

§ 4

1. Za cały przedmiot dzierżawy ustala się roczny czynsz dzierżawy w wysokości złotych netto, plus podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawy będzie płatny w dwóch ratach: I rata do dnia 30 czerwca, II rata do dnia 30 września na konto Wydierżawiającego: W przypadku nie dotrzymania terminów płatności czynszu dzierżawnego naliczane będą DZIERŻAWCY odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych z doliczeniem kosztów dochodzenia należności przez Wydierżawiającego.
4. W przypadku gdy zwłoka w płatności czynszu dzierżawnego przekroczy okres jednego miesiąca WYDZIERŻAWIAJĄCY może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia, stosownie do przepisów wynikających z Kodeksu Cywilnego bez prawa do roszczeń odszkodowawczych z jakiegokolwiek tytułu, a ponadto mogą być podjęte inne stosowne działania wynikające z przepisów Kodeksu Cywilnego.
5. DZIERŻAWCA upoważnia WYDZIERŻAWIAJĄCEGO do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.
6. Dniem zapłaty jest uznanie rachunku Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca jest obowiązany do zwrotu Wydierżawiającemu kosztów ubezpieczenia Nieruchomości (w tym obiektów na niej położonych, będących przedmiotem nin. umowy). Termin do zwrotu tej kwoty wynosi 14 dni od dnia wystawienia przez Wydierżawiającego refaktury za koszty tego ubezpieczenia.
8. Wszelkie koszty eksploatacyjne, media oraz podatek od nieruchomości pokrywa Dzierżawca.
9. Czynsz dzierżawy będzie waloryzowany o stopień inflacji publikowany przez Prezesa GUS raz w roku od 1 czerwca każdego roku kalendarzowego, co nie wymaga zmian umowy.
10. DZIERŻAWCA przed podpisaniem umowy przedłoży do zatwierdzenia WYDZIERŻAWIAJĄCEMU regulamin korzystania z kortów.

§ 5

WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie obciążał DZIERŻAWCĘ refakturami za media według wskazań podlicznika, tj. za wodę, gaz, energię elektryczną oraz za ścieki komunalne.

§ 6

1. DZIERŻAWCA nie może bez zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO oddawać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania, w najem, użyczenie lub poddzierżawienie, bądź do zawarcia jakiegokolwiek innej umowy, której przedmiotem będzie Nieruchomość, w całości lub w części, osobie trzeciej pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia, bez prawa dochodzenia przez DZIERŻAWCĘ jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych.
2. DZIERŻAWCA jest zobowiązany do składania minimum 2 sprawozdań w roku kalendarzowym, z zakresu funkcjonowania obiektu, w terminach wyznaczonych przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO. Wzór sprawozdania stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za pogorszenie stanu Przedmiotu Dzierżawy ponad normalne zużycie spowodowane działaniami bądź zaniechaniami jego pracowników, kontrahentów, Klientów i gości, podwykonawców oraz wszelkich innych osób, które przebywają na Przedmiocie Dzierżawy za jego wiedzą bądź zgodą, a także za niedobory w powierzonych mu przez Wydierżawiającego składnikach majątkowych, w tym straty wynikłe z kradzieży.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania zaleceń o charakterze porządkowym i organizacyjnym wydawanych przez Wydierżawiającego oraz osoby działające w jego imieniu, a także odpowiednie służby, w celu zapewnienia zgodnego z prawem i zasadami współżycia społecznego funkcjonowania przedmiotu Umowy. Wszelka odpowiedzialność, pełna i wyłączna za funkcjonowanie Przedmiotu Umowy i za osoby przebywające na terenie Przedmiotu Umowy, spoczywa na Dzierżawcy. Dzierżawca obowiązany jest przestrzegać przepisów dotyczących norm hałasu, w szczególności w zakresie ciszy nocnej.
5. Na Dzierżawcy spoczywa pełna i wyłączna odpowiedzialność związana z zabezpieczeniem Przedmiotu Dzierżawy i osób w nim przebywających. Dzierżawca odpowiada za wszelkie kwestie porządkowe, zabezpieczaniem przed wybrykami chuligańskimi, odpowiada również za kwestie związane z higieną i bezpieczeństwem sanitarnym, a także za bezpieczeństwo wszystkich osób

przebywających w Przedmiocie Dzierżawy. Na Dzierżawcy ciążyą obowiązki związane z ochroną wizerunku, z ochroną danych osobowych i wszelkie inne związane z realizacją nin. Umowy.

6. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za stosowanie się do wskazanych w niniejszej Umowie obowiązków przez jego pracowników, podwykonawców, dostawców, Klientów oraz inne osoby działające w imieniu Dzierżawcy i/lub na jego rzecz.

7. Dzierżawca zobowiązany jest również w zakresie wymaganym przepisami prawa, w tym dotyczącym bezpieczeństwa i ochrony środowiska zapewnić przestrzeganie przepisów przez os. wymienione w punkcie poprzedzającym oraz swoich Klientów/osoby na których rzecz świadczy usługi.

8. Dzierżawca zobowiązuje się zabezpieczyć powierzone składniki majątkowe przed pożarem, kradzieżą i zniszczeniem oraz przestrzegać zasad gospodarności w ich eksploatacji.

9. Dzierżawca nie może przelewać uprawnień z nin. umowy na rzecz osób trzecich.

10. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i na osobie powstałe w wyniku wykonywania przez niego nin. Umowy, w tym odpowiada za stan Przedmiotu Dzierżawy, jak również za porządek na nieruchomości oddanej w dzierżawę oraz w dzierżawionym budynku/ach, w czasie trwania Umowy. Dzierżawca odpowiada za działania swoich pracowników, osób którymi się posługuje, w tym podwykonawców jak za działania własne.

11. Niezależnie od odpowiedzialności określonej w nin. paragrafie Dzierżawca ponosi odpowiedzialność przed właściwymi organami administracji publicznej za nieprzestrzeganie obowiązujących norm i przepisów, w szczególności z zakresu ochrony środowiska i wymagań sanitarnych. Skutki zaniedbań w tym zakresie obciążają Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu poniesione przez niego i udokumentowane kary i opłaty z tego tytułu, jeżeli takie opłaty, w szczególności jako właściciel Przedmiotu Dzierżawy zmuszony był ponieść, a wynikają one z przyczyn za które odpowiedzialność, choćby niewyłączną, ponosi Dzierżawca.

§ 7

1. WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo wykonywania w jak najszerszej mierze kontroli przedmiotu dzierżawy, celem stwierdzenia czy dzierżawca wykonuje przyjęte w tej umowie obowiązki.

2. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do użytkowania Nieruchomości (w tym całej infrastruktury na niej położonej) zgodnie z celem na jaki został wydzierżawiony (§ 1 niniejszej umowy) oraz zgodnie z warunkami złożonej przez Dzierżawcę w dniu [[●]]... oferty.

3. W przypadku użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z umową, jak również w przypadku nie dotrzymania przez DZIERŻAWCĘ innych postanowień niniejszej umowy WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, bez prawa dochodzenia przez DZIERŻAWCĘ jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych.

4. DZIERŻAWCY nie przysługuje prawo żądania od WYDZIERŻAWIAJĄCEGO odszkodowania ani zwrotu jakichkolwiek nakładów włożonych w okresie dzierżawy w przedmiot dzierżawy.

5. DZIERŻAWCA jest zobowiązany utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым porządku i czystości wg zasad obowiązujących właścicieli posesji.

6. WYDZIERŻAWIAJĄCY ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy wskutek prowadzonej przez DZIERŻAWCĘ działalności, nieruchomość będzie ulegać dewastacji.

7. DZIERŻAWCA zobowiązany jest do uregulowania spraw związanych z gromadzeniem i wywozem odpadów (śmieci) powstałych w wyniku prowadzonej działalności, zawierając stosowną umowę.

§ 8

1. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 3 miesiące.

2. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy dzierżawy za zgodnym porozumieniem stron.

3. Przekazanie i przejmowanie przedmiotu dzierżawy następuje na podstawie stosownych protokołów zdawczo – odbiorczych (zał. nr 1 do umowy).

4. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania przedmiotowej umowy w trybie i sytuacjach przewidzianych umową, DZIERŻAWCA zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i

uporządkowanym z dopuszczeniem normalnego zużycia materiałów wynikłych na skutek użytkowania obiektu.

5. WYDZIERŻAWIAJĄCY może wypowiedzieć umowę w przypadku:

- a) nie osiągnięcie założeń określonych w programie korzystania z obiektu będącym załącznikiem do oferty Dzierżawcy z dnia [●];
- b) nie zachowanie liczby godzin w danym miesiącu (w okresie trwania roku szkolnego) dla szkół z terenu Gminy Dobczyce;
- c) nie zachowanie liczby godzin w miesiącu dla klientów indywidualnych;
- d) nie przestrzeganie warunków eksploatacji i utrzymania kortów zgodnie z warunkami producenta nawierzchni (stanowiącymi Załącznik nr 2) do nin. umowy.

6. Poza przypadkami określonymi powyżej w Umowie, Wydierżawiający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a. naruszania przez Dzierżawcę porządku prawnego w związku z wykonywaniem dzierżawy, zwłaszcza w przypadkach oczywistego naruszenia ustaw albo prawa miejscowego;
- b. utraty przez Dzierżawcę własności, uprawnienia lub możliwości technicznych niezbędnych do wykonania niniejszej Umowy

7. Wydierżawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadkach określonych w Kodeksie Cywilnym oraz niezależnie od tych przypadków gdy:

- a. Wydano sądowy nakaz zajęcia majątku Dzierżawcy, bądź w inny sposób, także w wyniku egzekucji komorniczej, majątek Dzierżawcy został tak dalece uszczuplony, że może to mieć wpływ na brak możliwości realizacji Umowy przez Dzierżawcę;
- b. Dzierżawca nie wykonuje swoich obowiązków (wynikających z nin. Umowy i przepisów prawa) zgodnie z postanowieniami nin. Umowy, pomimo dodatkowego wezwania Wydierżawiającego;
- c. Dzierżawca wykonuje umowę w sposób nieprawidłowy, w tym niezgodny z terminami.

8. Prawo odstąpienia określone w Umowie wykonywa się na piśmie, przez oświadczenie złożone drugiej Stronie w terminie 90 dni od daty dowiedzenia się o przyczynach umożliwiających odstąpienie od Umowy.

9. DZIERŻAWCY przysługuje prawo zwolnienia z czynszu za okres braku możliwości korzystania z kortów spowodowanej wystąpieniem siły wyższej przez okres dłuższy niż 30 dni. Poprzez siłę wyższą rozumiemy między innymi wystąpienie niekorzystnych zjawisk atmosferycznych w postaci huraganów, trzęsień ziemi, tornad, zjawisk atmosferycznych, których powstaniu Strony nie mogły zapobiec, a także uniemożliwienie działania ośrodków sportowych nakazane odpowiednimi przepisami prawa w związku z wystąpieniem Covid - 10. Wszelkie krótsze okresy uniemożliwiające eksploatację kortów nie mają wpływu na wysokość czynszu.

§ 9

1. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy z winy DZIERŻAWCY wpłacony czynsz nie podlega zwrotowi.
2. W razie nie przekazania (nie zaoferowania przekazania) Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę przedmiotu Umowy zgodnie z zapisami Umowy, ust. 1 nin. paragrafu, Dzierżawca zobowiązany będzie w szczególności do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości [●] (słownie: [●]) zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu Umowy. Nie pozbawia to Wydierżawiającego innych praw i roszczeń, w tym o wydanie Przedmiotu Dzierżawy oraz o zapłatę odszkodowania na zasadach ogólnych, w tym odszkodowania uzupełniającego.
3. W celu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wynikających z niniejszej Umowy Dzierżawca wnosi przy podpisaniu Umowy kaucję w wysokości 1miesięcznego czynszu dzierżawnego, przeznaczoną na zaspokojenie roszczeń Wydierżawiającego o zapłatę czynszu i innych należności.
4. Kwota Kaucji zostanie zwrócona po zakończeniu realizacji Umowy wyłącznie gdy nie będzie niezaspokojonych roszczeń Wydierżawiającego. Termin zwrotu Kaucji nie może nastąpić wcześniej niż data doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu zgodnego z zapisami nin. Umowy oraz równocześnie nie wcześniej niż data zapłaty przez Dzierżawcę równowartości stwierdzonych niedoborów.

§ 10

1. Strony postanawiają, że z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania nin. umowy przysługują Wydzierżawiającemu następujące kary umowne.
2. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną:
 - a) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Dzierżawcy w wysokości 25% rocznego czynszu dzierżawy brutto określonego w §4 ust. 1 Umowy.
 - b) za brak dostępności godzin przewidzianych dla szkół z terenu Gminy Dobczyce w wysokości 1 % rocznego czynszu dzierżawy brutto określonego w §4 ust. 1 Umowy. za każdą nieudostępnioną z przyczyn zależnych od Dzierżawcy godzinę;
 - c) za brak dostępności liczby godzin w miesiącu dla klientów indywidualnych, w wysokości 1 % rocznego czynszu dzierżawy brutto określonego w §4 ust. 1 Umowy. za każdą nieudostępnioną z przyczyn zależnych od Dzierżawcy godzinę;
3. Wydzierżawiający zachowuje prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wartość kar umownych do wysokości poniesionej szkody (obejmującej rzeczywistą stratę i utracone korzyści).
4. W przypadku naliczania kar o których mowa w ust. 2 zostaną zapłacone w terminie 14 dni od daty obciążenia karą umowną.
5. W wypadku wykonania przedmiotu umowy w sposób niewłaściwy zapłata kary umownej przez Dzierżawcę nie wyłącza obowiązku Dzierżawcy do wykonania umowy w sposób właściwy.

§ 11

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy KODEKSU CYWILNEGO.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą być dokonywane wyłącznie pisemnie.
3. Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwości sądu właściwego miejscowo dla WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

§ 12

Umowa niniejsza sporządzona i podpisana zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY