

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w Pabianicach w dniu

Pomiędzy następującymi stronami:

Miastem Pabianice z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 NIP: 731-196-27-56, reprezentowanym przez **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji** z siedzibą w Pabianicach ul. „Grotą” Roweckiego 3, w imieniu którego działa Piotr Adamski, na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta pełnomocnictwa zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Przez umowę dzierżawy Wydierżawiający zobowiązuje się udostępnić Dzierżawcy część działki 217, obręb P-13 o łącznej powierzchni użytkowej 483 m², znajdującej się w Pabianicach przy ul. Kilińskiego.
2. Przekazanie – przejęcie przedmiotu dzierżawy następuje z dniem podpisania niniejszej umowy.

§ 2

Przeznaczenie i sposób używania Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał wymieniony w § 1 ust. 1 przedmiot dzierżawy pod
2. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany usunąć obiekty i urządzenia, które wniósł na gruncie oraz wszelkie inne nakłady i wydać przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do żądania zaprzestania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności, którą uzna za sprzeczną z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy lub z dobrymi obyczajami. Niezaprzestanie takiej działalności, w terminie 7 dni od daty doręczenia Dzierżawcy wezwania do zaprzestania działalności, uprawnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać bez zgody Wydierżawiającego.

§ 3

Oświadczenia Stron

1. Wydierżawiający oświadcza, że:
 - a. posiada tytuł prawny niezbędny do wydierżawienia Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawcy;
 - b. nie są mu znane żadne okoliczności uniemożliwiające oddanie Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę;

- c. nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne lub egzekucyjne związane z Przedmiotem Dzierżawy;
 - d. nie były zawierane żadne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia, obciążenia Przedmiotu Dzierżawy lub rozporządzenia nim, z których mogłyby wynikać roszczenia i prawa z pierwszeństwem względem niniejszej Umowy, bądź takich, które uczyniłyby ją bezskuteczną;
2. Dzierżawca oświadcza, że;
- a. nie została ogłoszona wobec niego upadłość, nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie są prowadzone postępowania restrukturyzacyjne, a także nie otwarto jego likwidacji;
 - b. nie zalega z zapłatą jakichkolwiek należności publicznoprawnych oraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne;
 - c. zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Dzierżawy oraz nie wnosi do niego żadnych uwag;
 - d. posiada ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.

§ 4

Obowiązki Dzierżawcy

1. W ramach niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących narazić Przedmiot Dzierżawy na zniszczenie lub uszkodzenie.
3. Dzierżawca zobowiązuje się dokonać bieżących napraw i remontów niezbędnych do zachowania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, zgodnie z zapisem art. 697 KC. Koszty w/w napraw i remontów bieżących nie podlegają rozliczeniu po zakończeniu dzierżawy.
4. Dzierżawca odpowiada za stan techniczny obiektów usytuowanych na Przedmiocie i Dzierżawy i zgodnie z przepisami art. 61-63 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2020 . poz. 1333 z późn. zm.) ma obowiązek dokonywania na własny koszt ich przeglądów, konserwacji, napraw i remontów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy oraz niezbędnych dla zachowania ich w stanie niepogorszonym.
5. Dzierżawca prowadząc działalność gospodarczą w wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy, jako podmiot działający profesjonalnie, ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobie i w mieniu wyrządzone komukolwiek w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością gospodarczą.

§ 5

Uprawnienia Dzierżawcy

1. Dzierżawca ma prawo do:
 - a. prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o Przedmiot Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem; warunkami Umowy i innymi wymogami prawnymi oraz sanitarnymi.
 - b.

§ 6

Zobowiązania Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do współpracy z Dierżawcą w zakresie ustalania zasad należytego korzystania z Przedmiotu Dierżawy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za wyniki finansowe Dierżawcy, a także za skuteczność jego działalności w Przedmiocie Dierżawy.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za działania Dierżawcy podejmowane w ramach niniejszej umowy, ani za jakość świadczonych oraz Dierżawcę usług.

§ 7

Uprawnienia Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia remontów, modernizacji infrastruktury, usuwania awarii na terenie objętym Przedmiotem Dierżawy.
2. O planowanych działaniach na obszarze objętym niniejszą umową i bezpośrednio go okalającym Wydierżawiający zawiadomi Dierżawcę niezwłocznie po powzięciu informacji o konieczności naprawy lub remontu drogą pisemną lub mailową. Dierżawcy nie przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu dzierżawnego bądź odszkodowania z tytułu powyższych działań. Wydierżawiający zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby działania te realizowane były w sposób jak najmniej uciążliwy dla prowadzonej przez Dierżawcę działalności.
3. Wydierżawiający ma prawo do wstępu do Przedmiotu Dierżawy celem przeprowadzenia kontroli prawidłowości realizowania przez Dierżawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, bieżących i okresowych kontroli stanu Przedmiotu Dierżawy, o czym poinformuje Dierżawcę.

§ 8

Czynsz dzierżawny

1. Z tytułu niniejszej Umowy Dierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny (dalej zwany czynsz) w kwocie (*słownie.....*) **netto** + należny podatek VAT, w terminie do 15-go każdego miesiąca, następującego po miesiącu za który jest należny, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego.
2. Czynsz określony w § 8 ust. 1 waloryzowany będzie w wysokości równej średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Ustaw „Monitor Polski” ze skutkiem na kolejne 12 miesięcy. Przy czym waloryzacji nie dokonuje się, jeśli wskaźnik o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie miała wartość ujemną lub równą 0.
3. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi po upływie 2 lat licząc od pierwszego miesiąca na jaki została zawarta Umowa (§ 9 ust. 1). Następne waloryzacje będą miały miejsce corocznie.
4. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z jego waloryzacji dokonana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia w formie aneksu do Umowy.
5. W przypadku nie uiszczenia w terminie należności Wydierżawiający będzie naliczać i pobierać odsetki ustawowe.
6. Czynsz płatny będzie przelewem na konto bankowe wskazane na fakturze, bądź gotówką w kasie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji z siedzibą w Pabianicach przy ul. „Grota” Roweckiego 3.
7. Dierżawca wyraża zgodę na doręczenie mu przez Wydierżawiającego faktur VAT wyłącznie drogą elektroniczną na następujący adres email

§ 9

Czas trwania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a. bezskutecznego upływu terminu do usunięcia naruszenia, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy;
 - b. zalegania z płatnością Czynszu stosownie do zapisu § 8 ust. 1 przez okres dłuższy niż 30 dni od terminu płatności i nie uregulowanie go pomimo pisemnego wezwania do zapłaty w podanym terminie;
 - c. narusza obowiązki Dzierżawcy o których mowa w § 4;
 - d. potrzeb organizacyjno-inwestycyjnych wyrażonych decyzją Prezydenta Miasta Pabianic.
3. Dzierżawca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku możliwości korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, zgodnie z niniejszą Umową, przez nieprzerwany okres jednego miesiąca z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wyzierżawiającego.
4. Rozwiązanie Umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 10

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wyzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania, nie później niż 14 dni od daty wygaśnięcia Umowy, w terminie wskazanym przez Dzierżawcę.
2. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W protokole tym zostanie opisany stan, w jakim zwracany jest Przedmiot Dzierżawy, jak również wykaz wszystkich napraw, których koszty będą obciążały Dzierżawcę. Każda ze stron ponosi we własnym zakresie koszty sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego. W chwili zwrotu Przedmiotu Dzierżawy winien być opróżniony z osób i rzeczy.
3. Termin sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego wyznacza Wyzierżawiający o czym powiadamia Dzierżawcę. W przypadku, gdy strona nie stawi się w dniu i o godzinie wyznaczonej dla przeprowadzenia protokolarnego zwrotu Przedmiotu Dzierżawy bez wcześniejszego udokumentowanego poinformowania drugiej Strony, oględziny zostaną przeprowadzone jednostronnie – przez stronę stawiającą, na co obie strony wyrażają niniejszym zgodę. Protokół zdawczo odbiorczy sporządzony przez osobę wyznaczoną przez jedną stronę będzie w tym przypadku równoważny z protokołem sporządzonym z udziałem obu Stron. Protokół zostanie wysłany na adres Strony nieobecnej listem poleconym.
4. Dzierżawca powinien pokryć ewentualne koszty napraw w Przedmiocie Dzierżawy, wynikające z nieprawidłowego użytkowania Przedmiotu Dzierżawy.
5. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwróci Przedmiotu Dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, zobowiązany będzie do zapłacenia Wyzierżawiającemu odszkodowania za bezprawne zajmowanie Przedmiotu Dzierżawy za każdy dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy w wysokości trzykrotności aktualnego Czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała, liczonego jako trzykrotność $1/365$ czynszu w skali roku za każdy dzień opóźnienia.

§ 11

MPP

Rozliczenie płatności należnego wynagrodzenia z tytułu realizacji umowy będzie się odbywało z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (MPP), na rachunek bankowy zawarty w elektronicznym wykazie podmiotów (tzw. „Biała Lista”), prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

§ 12

Dane kontaktowe

1. Strony ustalają przedstawicieli oraz dane kontaktowe do koordynacji swoich obowiązków umownych wynikających z Umowy w osobach:
 - a. ze strony Wyzierżawiającego:
 - b. ze strony Dzierżawcy:
2. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego powiadamiania Wyzierżawiającego o wszelkich zmianach dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej związanych z realizacją Umowy, które wymagają wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, w szczególności o zmianach firmy, statusu prawnego, przedmiotu lub zakresu działalności, adresu siedziby, osób uprawnionych do reprezentacji, a także o udzielonych lub odwołanych pełnomocnictwach i/lub prokurach, nie później niż w ciągu 14 (czternastu) dni od daty dokonania danej zmiany lub od daty udzielenia lub odwołania danego pełnomocnictwa i/lub prokury.
3. Jeżeli Dzierżawca nie poinformuje Wyzierżawiającego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wyzierżawiającemu, wszelką korespondencję przekazaną na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.
4. Adres MOSiR do korespondencji: 95-200 Pabianice ul. „Grota” Roweckiego 3.
5. Adres mailowy MOSiR dla faktur: faktury@mosir.pabianice.pl

§ 13

Klauzula poufności

1. W czasie trwania Umowy, a także w okresie 2 lat od dnia jej wykonania każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania ścisłej poufności wszystkich informacji wskazanych w wyniku realizacji Umowy, a także szczegółowych warunków Umowy, chyba że druga Strona wyraziła zgodę na ich ujawnienie.
2. Zobowiązanie o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy informacji które:
 - a. są publikowane i podawane do publicznej wiadomości;
 - b. są znane Stronie z innego źródła, bez obowiązku traktowania ich jako poufne;
 - c. obowiązek ich ujawnienia wynika z przepisów prawa.
3. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, nie narusza obowiązku Wyzierżawiającego do dostarczania i udzielania informacji Miastu Pabianice.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.
3. W przypadku, gdy jakieś postanowienie niniejszej Umowy jest lub okaże się nieważne, pozostałe postanowienia niniejszej Umowy zachowują swoją ważność, a Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnych postanowień Umowy, postanowieniami możliwie im najbliższymi.
4. Wszelkie spory związane z realizacją Umowy rozstrzygać będzie sąd miejsca jej wykonania. Miejscem wykonania Umowy jest miejscowość Pabianice.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA