

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, reprezentowany przez Dyrektora MOSiR w Pabianicach Piotra Adamskiego, z upoważnienia którego działa na podstawie pełnomocnictwa z 18 października 2021 r. Pan Tomasz Giedrońc - kierownik zespołu obiektów Lewityn-Włókniarz, zwanym dalej Ośrodkiem „**Wydzierżawiającym**”,

a

..... **adres**, NIP, REGON

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”

o następującej treści:

Paragraf 1

Przedmiot umowy

Niniejsza umowa określa warunki, na podstawie których Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy powierzchnię użytkową (1 m² na automat) zlokalizowaną w:

1. Budynku hotelu Włókniarz – automat do gorących napojów – 1 szt. (1 m²)
2. Budynku pływalni – automat do gorących napojów – 1 szt., automat do słodczy i zimnych napojów – 2 szt.) – (3 m²)
3. Budynku hali tenisowej – automat do słodczy i zimnych napojów – 1 szt.(1 m²)

w celu zainstalowania i eksploatacji przez Dzierżawcę ww. automatów.

Paragraf 2

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca za ustanowienie i funkcjonowanie każdej maszyny zobowiązuje się do uiszczania opłat na rzecz wydierżawiającego w wysokości zł netto + obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawny Dzierżawca jest zobowiązany wpłacać do 15-tego każdego następnego miesiąca (bez wezwania) w gotówce lub przelewem na wskazane na fakturze konto bankowe Wydierżawiającego.
3. Obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego powstaje z dniem r. i obowiązuje do końca trwania umowy dzierżawy tj. do r.
4. Czynsz dzierżawny określony w § 2 ust. 1 waloryzowany będzie w wysokości równej średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen 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 miał wartość ujemną lub równą 0.

5. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi po upływie 2 lat, licząc od pierwszego miesiąca na jaki została zawarta umowa (§ 7 ust. 1). Następne waloryzacje będą miały miejsce corocznie.
6. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z jego waloryzacji dokonywana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia wysłanego listem poleconym.
7. 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.
8. Oprócz czynszu za najem na wynajmującym będzie ciążył obowiązek opłacenia podatku od nieruchomości wg. stawek uchwalonych przez Radę Miasta Pabianic zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 70, 1313, 2291). Podatek od nieruchomości będzie naliczany od wydierżawianej powierzchni użytkowej.
9. 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.
10. Dzierżawcy nie wolno oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać bez zgody Wydierżawiającego.

Paragraf 3

Oświadczenia Stron

1. Wydierżawiający oświadcza, że:
 - a. automaty stanowią przez cały okres trwania umowy własność Dzierżawcy;
 - b. nie przysługują mu żadne prawa w stosunku do zainstalowanych maszyn i nie ma on prawa bez pisemnej zgody Dzierżawcy do zmiany miejsca ustawienia maszyn w obrębie Lokalu, usunięcia ich z lokalu, ich sprzedaży i wynajmu;
 - c. zapewni Dzierżawcy prawo do dostępu do maszyn.
2. Dzierżawca oświadcza, że;
 - a. nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne lub egzekucyjne związane z Przedmiotem Dzierżawy;
 - b. 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;
- c. nie została ogłoszona wobec niego upadłość, nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie są prowadzone postępowania restrukturyzacyjne, a także nie otwarto jego likwidacji;
 - d. nie zalega z zapłatą jakichkolwiek należności publicznoprawnych oraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne;
 - e. zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Dzierżawy oraz nie wnosi do niego żadnych uwag;
 - f. posiada ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.

Paragraf 4

Obowiązki Stron

1. W ramach niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a. Poinformowania Wydzierżawiającego o terminie instalacji maszyn
 - b. Zainstalowaniu maszyn
 - c. Zapewnienie stałej dostępności produktów w maszynach.
2. Dzierżawca odpowiada za stan techniczny obiektów usytuowanych na Przedmiocie 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.
3. Dzierżawca usunie wszelkie usterki w ciągu 24 godzin od zgłoszenia.
4. Dzierżawca dba o uzupełnienie dystrybutorów.
5. Dzierżawca zapewni pracę urządzeń przez 24 godziny na dobę.
6. Wydzierżawiający zobowiązuje się do poinformowania przedstawiciela Dzierżawcy w przypadku gdy maszyna będzie pracowała nieprawidłowo, będzie niesprawna lub zostanie uszkodzona

Paragraf 5

Uprawnienia Stron

1. Dzierżawca ma prawo do prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o Przedmiot Dzierżawy, zgodnie z jego przeznaczeniem; warunkami Umowy i innymi wymogami prawnymi prawidłowej gospodarki.

Paragraf 6
Odpowiedzialność

1. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za działania Dzierżawcy podejmowane w ramach niniejszej umowy, ani za jakość świadczonych przez Dzierżawcę usług.
2. Wyzierżawiający nie odpowiada za ochronę maszyny oraz ewentualne szkody powstałe przy maszynie.
3. Wyzierżawiający będzie chronił maszyny przed uszkodzeniami z taką starannością z jaką chroni własne mienie.

Paragraf 7
Czas trwania umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia 1.04.2024 r. r. do dnia 31.03.2027 r., z możliwością jej przedłużenia po tym okresie za obopólną zgodą Stron, z zastrzeżeniem prawa pierwszeństwa na rzecz Dzierżawcy. Aby skorzystać z prawa pierwszeństwa Dzierżawca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem okresu dzierżawy zwróci się pisemnie do Wyzierżawiającego z propozycją skorzystania z prawa zawarcia umowy w pierwszej kolejności. W przypadku nieprzedłożenia pisma w terminie prawo to nie obowiązuje.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a. zalegania z płatnością Czynszu stosownie do zapisu § 2 ust. 1 przez okres dłuższy niż 30 dni od terminu płatności i nie uregulowanie go pomimo pisemnego wezwania do zapłaty w podanym terminie;
 - b. naruszania obowiązków Dzierżawcy o których mowa w § 4;
 - c. dzierżawiona powierzchnia będzie niezbędna dla potrzeb Wyzierżawiającego;
 - d. ogłoszona zostanie upadłość lub likwidacja Wyzierżawiającego
 - e. w sytuacji określonej w §2 ust. 10
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.

Paragraf 8
Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca usunie maszynę z terenu dzierżawy na własny koszt oraz pozostawi wydzierżawianą powierzchnię w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania,

nie później niż 14 dni od daty wygaśnięcia Umowy, w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego.

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 Przedmiot 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 dwukrotności aktualnego Czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała, liczonego jako trzykrotność $1/365$ czynszu w skali roku za każdy dzień opóźnienia.

Paragraf 9

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 Wydzierżawiającego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wydzierżawiającemu, 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

Paragraf 10

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 Wydzierżawiającego do dostarczania i udzielania informacji Miastu Pabianice.

Paragraf 11

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