

## Umowa Dzierżawy

zawarta w dniu.....**2017 r.** pomiędzy:

**Gminą Miejską Przeworsk**, 37 – 200 Przeworsk ul. Jagiellońska 10, NIP 7941687990, w imieniu której działa dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Przeworsku Grzegorz Łuczyk, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa Nr Sekr.0052.28.2015 z dnia 29 kwietnia 2015r. oraz pełnomocnictwa Nr OSS.0052.31.2017z dnia 31października 2017r. zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”, a .....

.....zwanym/zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”.

### § 1

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę lokal stanowiący część budynku usytuowanego na działce nr 244/8, obręb 1, księga wieczysta nr PR1R/00028338/1, na pływalni odkrytej przy ul. Krakowskiej w Przeworsku o powierzchni 127 m<sup>2</sup>.

### § 2

1. Dzierżawca ma prawo do korzystania z przedmiotu umowy poprzez prowadzenie działalności gospodarczej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności zgodnie z zakresem zgłoszonym do ewidencji działalności gospodarczej oraz posiadanymi zezwoleniami.

### § 3

Dzierżawca nie może przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w tym nie może poddzierżawiać przedmiotu umowy, oddawać w najem, ani też oddać go do bezpłatnego używania.

### § 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł brutto (słownie złotych: .....) brutto miesięcznie.
2. Czynsz dzierżawny o którym mowa w ust. 1 płatny jest do ostatniego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
3. W przypadku nie dotrzymania terminu płatności Wydzierżawiający ma prawo naliczania odsetek ustawowych.
4. Wysokość czynszu dzierżawnego o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie waloryzacji, według rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga dla swej ważności formy aneksu. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego.
6. Zwaloryzowany czynsz dzierżawny będzie obowiązywał od miesiąca następnego po miesiącu w którym powyższy wskaźnik został opublikowany, o czym Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony.
7. Odmowa zapłaty podwyższonego czynszu lub zapłata czynszu bez uwzględnienia podwyżki, upoważnia Wydzierżawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy.
8. W przypadku deflacji wysokość czynszu dzierżawnego nie ulegnie zmianie.
9. Wadium w wysokości 400,00 zł (słownie złotych: czterysta 00/100) zostanie zaliczone na poczet pierwszej faktury VAT z tytułu czynszu dzierżawnego.
10. Kwota czynszu dzierżawnego może ulec zmianie w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT.

## § 5

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) dokonywania na własny koszt wszystkich niezbędnych bieżących napraw mających na celu utrzymanie przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, w szczególności do przeprowadzania drobnych remontów,
- 2) powiadomienia Wyzierżawiającego o zauważonych zniszczeniach przedmiotu umowy,
- 3) zawarcia stosownych umów oraz ponoszenia opłat za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych,
- 4) ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z przedmiotem umowy poprzez zawarcie stosownych umów na dostawę wszelkich mediów niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania przedmiotu umowy w szczególności na:
  - a) dostawę energii elektrycznej,
  - b) dostawę wody,
  - c) odprowadzenie ścieków,
- 5) uiszczania od przedmiotu umowy podatku od nieruchomości według obowiązujących stawek,
- 6) utrzymywania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem wszelkich wymogów prawa dotyczących ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 7) wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt prac związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz dbałości o wystrój zewnętrzny oraz wewnętrzny przedmiotu umowy,
- 8) usuwania we własnym zakresie i na własny koszt szkód powstałych na dzierżawionej nieruchomości z jego winy lub przez osoby, za które ponosi odpowiedzialność,
- 9) udostępniania przedmiotu umowy Wyzierżawiającemu celem dokonania przez niego okresowej kontroli przedmiotu umowy po wcześniejszym powiadomieniu,
- 10) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w korzystaniu z przedmiotu umowy przez Dzierżawcę, Wyzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin do ich usunięcia,
- 11) informowania Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wyzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy,
- 12) W związku z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej sprzedaż alkoholu, Dzierżawcę obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży alkoholu od strony pływalni w sezonie kąpielowym w godzinach jej otwarcia.

## § 6

1. Dzierżawca zapoznał się ze stanem faktycznym wdzierżawianego obiektu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot umowy oraz prace adaptacyjne w celu przystosowania przedmiotu umowy na potrzeby prowadzenia działalności obciążają wyłącznie Dzierżawcę i nie stanowią podstawy roszczeń wobec Wyzierżawiającego.

## § 7

1. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę działalności oraz za wszelkie szkody będące skutkiem działania bądź zaniechania Dzierżawcy.
2. Wszelkie obciążenia i należności wynikające z niezgodnego z przepisami prawa korzystania z przedmiotu umowy ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wyzierżawiającego o okolicznościach mogących narazić przedmiot umowy na uszkodzenie, zniszczenie lub utratę.

## § 8

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas nieokreślony.

## § 9

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wdzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:

- 1) poddzierżawił, oddał w najem lub w użyczenie przedmiot umowy lub jego część osobie trzeciej,
- 2) zalega z zapłatą czynszu o którym mowa w § 6 ust. 1 co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty nie uiszcza zaległego czynszu,
- 3) nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust.1,
- 4) nie usunie w wyznaczonym terminie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli, o której mowa w § 5 ust. 8 i 9,
- 5) ustawi automaty do gier hazardowych i prowadzi działalności w zakresie eksploatacji tych automatów,
- 6) prowadzi sprzedaż napoi alkoholowych od strony pływalni w sezonie kąpielowym w godzinach jej otwarcia,
- 7) z innych ważnych powodów.

#### **§ 10**

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest wydać przedmiot umowy Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym w następnym dniu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy.

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy:

- 1) wszystkie ruchomości oraz części składowe nieruchomości znajdujące się na przedmiocie umowy, stanowiące własność Dzierżawcy które można odłączyć od przedmiotu umowy bez powstania szkody, Dzierżawca ma prawo i obowiązek usunąć na koszt własny.

#### **§ 11**

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami za wady przedmiotu umowy.

#### **§ 12**

Dzierżawca oświadcza, że jest świadomy odpowiedzialności wynikającej z przepisów ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych ( t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 471 z późn. zm.)w przypadku naruszenia zakazu o którym mowa w § 9 pkt 5.

#### **§ 13**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny ( t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.),ustawy z dnia 21 sierpnia 1991 r. gospodarce nieruchomościami ( t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze polubownej. W przypadku gdy nie będzie to możliwe spór rozstrzyga Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

#### **§ 15**

Umowę sporządzone w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy i dla Wydierżawiającego.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**