

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2022 r. w Gliwicach pomiędzy:

Gliwice – miasto na prawach powiatu, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP 6311006640, w imieniu i na rzecz, którego działa **Miejski Zarząd Usług Komunalnych**, ul. Strzelców Bytomskich 25c, 44-109 Gliwice, reprezentowany przez:

- Tadeusza Mazura – Dyrektora

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

...

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

PRZEDMIOT UMOWY

§1

1. Wydierżawiający, działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, oddaje w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie nieruchomość zabudowaną będącą własnością Miasta Gliwice, stanowiącą teren Kąpieliska Leśnego, pozostającą na czas nieokreślony w trwałym zarządzie Miejskiego Zarządu Usług Komunalnych, położoną w Gliwicach przy ul. Toszeckiej 137, obejmującą część działek:
 - 1) nr 7, obręb Kopernik, nr KW GL1G/00043045/7, o pow. 0,063 ha;
 - 2) nr 11, obręb Kopernik, nr KW GL1G/00043136/2, o pow. 0,117 ha;
 - 3) nr 4, obręb Kopernika, nr KW GL1G/00031891/5, o pow. 8,829 ha,zabudowane budynkami, wraz z wyposażeniem, o łącznej powierzchni 9,009 ha.
2. Przedmiot dzierżawy nie obejmuje terenu dawnych przebiegów na którym znajduje się budynek magazynowy, który pozostaje w administracji Wydierżawiającego.
3. Przedmiot umowy został przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym.

CEL DZIERŻAWY

§2

1. Nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 oddaje się w dzierżawę, do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na realizację usług objętych umową koncesji nr z dnia
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy oraz umowy koncesyjnej określonej w ust. 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

CZAS TRWANIA UMOWY

§3

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia r. do dnia r., równy okresowi obowiązywania umowy koncesyjnej o której mowa w §2 ust. 1.
2. Z chwilą upływu okresu, o którym mowa w ust. 1 umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona na lata następne.
3. W okresie od 1 września do 31 stycznia każdego roku trwania umowy rozwiązanie umowy może nastąpić w dowolnym momencie za porozumieniem stron.
4. Wydierżawiający oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
5. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie, gdy Dzierżawca:

- 1) nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 5 ust.1,
 - 2) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
 - 3) nie stosuje się do postanowień §5 ust. 2 niniejszej umowy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się, w dniu rozwiązania umowy lub w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, celem opisanie faktycznego stanu zwracanego mienia gminy.

CZYNSZ I OPŁATY

§4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości **1 107,00 zł brutto** (słownie: tysiąc sto siedem złotych).
2. Dzierżawca zobowiązuje się do regulowania faktur przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego: Bank Millennium S.A., nr rachunku: 51 1160 2202 0000 0005 0724 6351, w terminie do 14 dni od daty ich wystawienia.
3. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Dzierżawcę należności, Wydierżawiającemu przysługują od Dzierżawcy, bez wezwania, odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. Odsetki te przysługują od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
4. Oprócz odsetek, o których mowa w ust. 3 powyżej, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu, bez wezwania, równowartość kwoty wyrażonej w euro, zgodnie z przepisami ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Kwota euro, zależna od wartości świadczenia pieniężnego określonego w umowie, przeliczona zostanie na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne zgodnie z ww. przepisami.
5. Oprócz kwoty wskazanej w ust. 4 powyżej, Wydierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy również zwrot w uzasadnionej wysokości kosztów odzyskiwania należności przewyższającej kwotę wskazaną w ust. 4 powyżej.
6. Wysokość czynszu została ustalona w wysokości wynikającej z zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-5279/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za wydierżawiane grunty oraz powierzchnię użytkową budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości zarządzanego przez Prezydenta Miasta oraz zasad ustalenia odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.
7. Wydierżawiający zastrzega, że w przypadku zmiany zarządzenia ustalającego stawki czynszu, wysokość czynszu ulegnie zmianie. Zmiana ta nie wymaga spisania aneksu. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o tym fakcie na piśmie podając podstawę prawną zmiany.
8. W razie zmiany przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej stawki podatku VAT. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie poprzez uwzględnienie jej w wystawianych fakturach bez konieczności zawierania aneksu do umowy.
9. Dzierżawca obowiązany jest do ponoszenia na własny koszt wszelkich kosztów związanych z prowadzeniem Kąpieliska, w szczególności kosztów wynikających z ubezpieczenia, zawartych umów eksploatacyjnych, umów dotyczących urządzeń podlegających dozorowi UDT oraz umów, których stroną stał się Dzierżawca w wyniku przeniesienia praw i obowiązków z Wydierżawiającego na Dzierżawcę.

ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE

§5

1. Dzierżawca w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
 - 1) uzyskania we własnym zakresie wszelkich pozwoleń i uzgodnień związanych z przedmiotem i celem dzierżawy, wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z ustawy – Prawo budowlane i ustawy Prawo wodne,
 - 2) uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu odkrytej pływalni, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- 3) przestrzegania przepisów art. 61-65, art. 70 ust 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., w szczególności dokonywanie na własny koszt okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu, konieczności prowadzenia dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego i bieżącego jej uzupełniania z uwzględnieniem przeprowadzonych prac remontowych, modernizacyjnych i serwisowych oraz przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp, ochrony środowiska, odpadach,
 - 4) przestrzegania przepisów rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 9 listopada 2015r. w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać woda na pływalniach oraz wytycznych Głównego Inspektoratu Sanitarnego w sprawie wymagań jakości wody oraz warunków sanitarno-higienicznych na pływalniach,
 - 5) zawarcia umów serwisowych z autoryzowanymi podmiotami, na urządzenia znajdujące się w obiekcie, w tym m.in. stacji uzdatniania wody,
 - 6) zapewnienie, w całym okresie obowiązywania umowy, obsługi urządzeń znajdujących się w obiekcie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz dokonywania na własny koszt przeglądów serwisowych w całym okresie obowiązywania umowy;
 - 7) zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej umowy,
 - 8) utrzymywania dzierżawionej nieruchomości w należytym stanie i porządku,
 - 9) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej umowy dzierżawy,
 - 10) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym bez możliwości ubiegania się od Wyzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
 - 11) ponoszenia opłat i kosztów związanych z należytym utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, przeglądy serwisowe, bieżące naprawy), bez możliwości ubiegania się od Wyzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
 - 12) uzyskania osobnej zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie w przypadku zamiaru poniesienia nakładów przekraczających zwykłe używanie przedmiotu dzierżawy, m.in. wznoszenie zabudowań na dzierżawionym terenie; oraz nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) bądź nakłady, które służą tylko celom ubocznym np. nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającemu szczególnemu upodobaniu podmiotu, który tych nakładów dokonuje (nakłady zbytkowe),
 - 13) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez cały czas trwania umowy dzierżawy i zawierania na własny koszt i we własnym imieniu umów ubezpieczenia nieruchomości od ognia, żywiołów i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw na rzecz miasta Gliwice oraz przedłożenia Wyzierżawiającemu, pierwszej umowy najpóźniej w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy dzierżawy oraz przedkładania kolejnych polis w każdym roku trwania umowy, w terminie 7 dni od podpisania tych polis,
 - 14) zapewnienia ciągłości pracy obiektu,
 - 15) umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom Wyzierżawiającego,
 - 16) każdorazowego udostępnienia terenu, będącego przedmiotem dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu,
 - 17) prowadzenia ewidencji przekazanego wyposażenia, o którym mowa w § 1 pkt 1 oraz jego zwrotu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy wg spisu, o którym mowa w § 1 pkt 1, w stanie niepogorszonym przy uwzględnieniu naturalnego zużycia przedmiotów, w ilości i jakości odpowiadającej mieniu przekazanemu z chwilą rozpoczęcia niniejszej umowy,
 - 18) umożliwienia bezpłatnego dostępu Wyzierżawiającemu do pomieszczeń magazynowych znajdujących się na terenie Kąpieliska, a wyłączonych z przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca nie ma prawa do:
- 1) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
 - 2) oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w części przekraczającej połowę powierzchni obiektu, do bezpłatnego używania bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie,

- 3) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy w części przekraczającej połowę powierzchni obiektu osobie trzeciej bez zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej na piśmie.
3. Wyzdierżawiający nie bierze odpowiedzialności za majątek Dzierżawcy zgromadzony na terenie wdzierżawionym.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.
5. Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone Dzierżawcy lub osobom trzecim.
6. Wyzdierżawiający, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się w takim przypadku zwolnić Wyzdierżawiającego z odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.
7. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania umowy przed datą określoną §3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy i niezależnie od przyczyny takiego rozwiązania, sposób rozliczenia nakładów zostanie określony na mocy odrębnego porozumienia pomiędzy stronami umowy.
8. Niniejszą umową Wyzdierżawiający upoważnia Dzierżawcę do zawarcia umów określonych w §5 ust. 1 pkt 5) niniejszej umowy oraz wykonywania w jego imieniu praw i obowiązków wynikających z tych umów.

UZGODNIENIA DODATKOWE

§6

1. Strony uzgodniły, że Dzierżawca zawrze we własnym zakresie umowy związane z eksploatacją obiektu z dostawcami i wykonawcami usług.
2. Strony ustaliły, że urządzenia wymagające kontroli UDT pozostaną w gestii Wyzdierżawiającego. Kosztami każdego wymaganego przepisami badania technicznego przeprowadzonego przez Urząd Dozoru Technicznego MZUK obciąży Dzierżawcę, wystawiając fakturę.
3. Strony uzgodniły też, że Dzierżawca umożliwi podłączenie się do instalacji energetycznej znajdującej się na terenie Kąpieliska w celu zasilania lodowiska sezonowego oraz budynku magazynu. Wyzdierżawiający zobowiązuje się do zwracania Dzierżawcy kosztów zużytej energii elektrycznej według wskazań liczników, na podstawie „refaktur”.
4. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania we właściwym stanie przekazanej infrastruktury oraz nie odcinania zasilania wody doprowadzanej do krytej pływalni Olimpijczyk.
5. Dzierżawca wskazuje adres do doręczeń faktur i innej korespondencji związanej z przedmiotem umowy: ...
6. Dokumenty przesyłane na wskazany w umowie adres uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązują się do poinformowania drugiej strony o każdorazowej zmianie swojego adresu. W razie niewypełnienia powyższego obowiązku, uznaje się, że dokumenty przesłane na dotychczasowy adres wywołują skutek prawidłowego doręczenia.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§7

1. Wyzdierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli wykonywania postanowień niniejszej umowy.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności chyba, że poszczególne postanowienie umowy przewiduje inną formę.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wyzdierżawiającego. Stosuje się prawo polskie.
5. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: