

## UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu ..... roku w Gnieźnie pomiędzy:

Miastem Gnieznem - Gnieźnieńskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Bł. Jolenty 5, posiadającym **NIP:** ....., **REGON:** ..... reprezentowanym przez Jacka Mańkowskiego – Dyrektora, działającego przy niniejszej czynności na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Gniezna, zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym,

a .....  
z siedzibą w ..... ul. ...., kod pocztowy.....-.....,  
**NIP:**....., **REGON:** ..... , **KRS** ....., reprezentowana przez :  
.....  
zwaną w dalszej części umowy Dzierżawcą,

zwanymi w dalszej części umowy łącznie Stronami, a każdy z osobna Stroną.

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż ma prawo oddania w dzierżawę część nieruchomości znajdującej się na ..... w Gnieźnie przy ul. ....na działce nr ..... ark.....
2. Przedmiotem umowy jest część nieruchomości o powierzchni ..... m<sup>2</sup> oznaczonej na szkicu sytuacyjnym, stanowiącym integralną część umowy, z przeznaczeniem na .....
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan prawny i techniczny przedmiotu umowy i nie składa w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
4. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do korzystania i pobierania pożytków przedmiot umowy, a Dzierżawca przedmiot umowy przyjmuje.
5. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez Strony i zostanie potwierdzone **protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym (załącznik nr 2)** do niniejszej umowy.
6. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystany będzie na **działalność** ....., zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

### PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

#### § 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w taki sposób, aby nie zagrażała ona osobom trzecim.
2. Dzierżawca po zakończeniu okresu dzierżawy zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie umowy i jego bezpośrednim otoczeniu.
4. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody poniesione przez osoby trzecie, w szczególności powstałe w związku z działalnością prowadzoną na dzierżawionym terenie, o której mowa w niniejszej umowie. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z roszczeniem przeciwko Wydierżawiającemu, Dzierżawca będzie zobowiązany do przystąpienia w procesie po stronie Wydierżawiającego i podjęcia wszelkich czynności w celu zwolnienia Wydierżawiającego z udziału w sprawie w charakterze strony. Dzierżawca ma również obowiązek zwrócić Wydierżawiającemu wszelkie poniesione w związku z postępowaniem koszty, w tym w szczególności koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie lub zniszczenie wszelkiego mienia umieszczonego na nieruchomości, bez względu na przyczynę powstania szkody. Wydierżawiający nie ponosi, więc odpowiedzialności również za ewentualne uszkodzenia, bądź zniszczenia powstałe na skutek ponadnormatywnych czynników atmosferycznych.
6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego **oddać w bezpłatne użytkowanie, wynająć, poddzierżawić, czy udostępnić w innej formie** przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej.

7. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy.
8. Dzierżawca nie może dokonywać w przedmiocie umowy żadnych zmian bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego.
9. Wyzierzawiający **nie zezwala na terenie przedmiotu dzierzawy** sprzedaży, przechowywania, produkcji i rozpowszechniania tzw. legalnych środków odurzających (dopalaczy) lub innych substancji psychoaktywnych oraz nie wyraża zgody na magazynowanie materiałów łatwopalnych i prowadzenie działalności jakiegokolwiek sprzecznej z przepisami prawa lub powodującej zakłócanie spokoju oraz zagrażającej życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców. W przypadku naruszenia powyższych zakazów, Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
10. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu umowy przy udziale Dzierżawcy.

## CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

### § 3

1. Czynsz dzierzawny ustala się według stawki .....zł netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni, tj.....zł netto (słownie: ..... zł .... /100 gr.).
2. Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury. W dniu podpisywania niniejszej umowy podatek wynosi .....%. Ustawowa zmiana stawek podatku od towarów i usług, obowiązywać będzie od dnia jej wejścia w życie, powodując automatyczne przeliczenie stawek czynszu zgodnie z nowymi stawkami VAT. Powyższe nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
3. Czynsz dzierzawny płatny jest miesięcznie, z góry do **10-tęgo dnia** każdego miesiąca na rachunek bankowy GOSiR, wskazany na fakturze VAT.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierzawiający naliczy, bez odrębnego wzywania, ustawowe odsetki za opóźnienie.
5. Oprócz czynszu, **Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia opłat za:**
  - a) dostawę mediów według ..... w wysokości .....zł brutto
  - b) ryczałt za wywóz nieczystości w wysokości ..... zł brutto, jeśli nie zawrze odrębnej umowy na wywóz nieczystości stałych. W innym przypadku, w okresie 30 dni od daty podpisania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wyzierzawiającemu do wglądu zawartej umowy na wywóz nieczystości stałych.
  - c) ryczałt za sprzątanie części wspólnych w wysokości .....zł brutto
  - d) inne ..... w wysokości zł brutto.
6. Adres do wystawiania, dostarczania faktur oraz korespondencji:  
..... ul. .... kod pocztowy ....  
- .....  
nr tel. kontaktowego: ....., e-mail: .....@.....
7. Administratorem podanych w umowie **danych osobowych** jest **Gnieźniński Ośrodek Sportu i Rekreacji (dalej „GOSiR”), ul. Bł. Jolenty 5, 62-200 Gniezno, e-mail: biuro@gosir.gniezno.pl**
  - Funkcję Inspektora Ochrony Danych w GOSiR pełni ....., adres e-mail: .....
  - Dane osobowe będą przetwarzane **w celu realizacji umowy oraz ochrony praw i interesów GOSiR zgodnie z przepisami prawa.**
  - Podane dane osobowe nie będą udostępniane podmiotom innym niż upoważnione na podstawie obowiązującego prawa.
  - Dane osobowe będą przechowywane przez **okres niezbędny do realizacji celu, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.**
  - Dzierżawca ma prawo do żądania dostępu do podanych danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
  - Dzierżawcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych.
  - Dane **nie będą** przetwarzane w sposób zautomatyzowany ani profilowane.
  - Dzierżawca przyjmuje do wiadomości powyższą informację i oświadcza, że **dane osobowe podaje dobrowolnie i wyraża zgodę** na ich przetwarzanie, w tym na otrzymywanie wiadomości za pomocą systemu teleinformatycznego oraz przesyłanie w ten sposób informacji dotyczących w szczególności wystawionych faktur, rozliczeń oraz salda klienta. Dzierżawca zobowiązuje się jednocześnie do poinformowania GOSiR w formie pisemnej o każdorazowej zmianie numeru telefonu i adresu e-mail.

8. Dzierżawca z tytułu umowy zobowiązany jest do zapłaty **podatku od nieruchomości** w wysokości określonej przez Radę Miasta Gniezna w drodze uchwały.

#### § 4

1. Stawka czynszu podlega **corocznej waloryzacji** o wskaźnik nie wyższy niż 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie **od marca do lutego następnego roku**.

2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Dzierżawcy poprzez dostarczenie faktury VAT i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

#### § 5

1. Zawarcie umowy najmu następuje po spełnieniu przez Dzierżawcę łącznie następujących warunków:

a) **złożenie oświadczenia (załącznik nr 1)** o nieistnieniu okoliczności, mogących spowodować egzekucję z majątku osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w tym również, że Dzierżawca nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym wobec Miasta Gniezna;

b) złożenie na rachunku Wydierżawiającego zabezpieczenia w formie **kaucji, o wartości trzy-miesięcznego czynszu brutto**; kaucja nie jest oprocentowana.

2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek Dzierżawcy, Wydierżawiający może wyrazić zgodę na ustanowienie innego, równoważnego zabezpieczenia roszczeń, o których mowa w ust. 1 p.pkt. b.

3. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 p.pkt. b oraz ust. 2, w przypadku braku roszczeń Wydierżawiającego zwracane są Dzierżawcy w ciągu miesiąca od dnia zdania lokalu **proto-kołem zdawczo –odbiorczym**, po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy.

4. Wydierżawiający zatrzymuje kaucję w przypadku dewastacji, nieuporządkowania oraz nieopróżnienia terenu, a także nieusunięcia reklamy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy lub na poczet innych niezapłaconych w terminie należności lub opłat, związanych z przedmiotem dzierżawy.

#### § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania w przedmiocie dzierżawy na własny koszt i ryzyko prac remontowych oraz innych prac, niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

2. Wykonanie innych prac aniżeli wymienione w ust. 1, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu dzierżawy, możliwe jest po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, w treści której określony zostanie termin ich wykonania oraz ewentualnie zasady rozliczenia stron z tego tytułu.

3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 i 2, Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, a nadto uprawniony jest - według swego wyboru - albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki, bez prawa zwrotu ich równowartości.

4. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę w trakcie trwania umowy dzierżawy **z wyłączeniem .....** stają się własnością Wydierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydierżawiającego z tytułu zwrotu nakładów.

5. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy oraz przedstawiać wynajmującemu **kopię polisy ubezpieczeniowej** do wglądu:

a) pierwszą w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

b) kolejne w terminie najpóźniej do 14 dni od daty upływu ważności poprzednio obowiązującej umowy.

6. Dzierżawca ma prawo korzystać w przedmiocie dzierżawy ze sprzętu innego niż określony w niniejszej umowie wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Wydierżawiającego.

### CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY I ROZWIĄZANIE UMOWY

#### § 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres **.....lat od dnia ..... roku do dnia ..... roku**.

2. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku wystąpienia którejkolwiek z poniższych przestępstw:

a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu mu dodatkowego terminu do zapłaty,

- b) oddania przedmiotu umowy osobie trzeciej, bez względu na formę prawną, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego,
- c) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia** ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożone zostało oświadczenie woli tej treści, **jednak nie wcześniej, niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy.**
4. W przypadku rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy Dzierżawca jest zobowiązany do uregulowania wszelkich należności, wynikających z umowy oraz do niezwłocznego wydania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym Wyzierzawiającemu, nie później jednak niż **w terminie 7 dni** od dnia rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy, bez konieczności wystosowania przez Wyzierzawiającego odrębnego wezwania.
5. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu umowy będące wynikiem prawidłowego używania. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie **protokołu zdawczo-odbiorczego.**
6. Przed wydaniem przedmiotu umowy Wyzierzawiającemu Dzierżawca ma obowiązek przywrócić nieruchomość do stanu pierwotnego, a w szczególności ma obowiązek uporządkować nieruchomość na własny koszt.
7. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość, bez względu na rodzaj poniesionych nakładów.
8. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wyzierzawiającemu jednorazowej **kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto**, obowiązującego za ostatni miesiąc dzierżawy. Ponadto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, Wyzierzawiający uprawniony jest do naliczenia **odszkodowania w wysokości 200% czynszu brutto**, obowiązującego za ostatni miesiąc dzierżawy, co nie pozbawia Wyzierzawiającego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych .
9. Odszkodowanie podlega corocznej waloryzacji o **wskaźnik równy 100%** wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni.
10. W przypadku rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy, będącej przedmiotem niniejszej umowy **Dzierżawca jest zobowiązany** dopełnić obowiązku wynikającego z przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych tj. **zawiadomić organ podatkowy** przez złożenie stosownego oświadczenia. Formalności związanych z dopełnieniem tego obowiązku należy dokonać w Referacie Podatków i Opłat Lokalnych tuż. Urzędu.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 8

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności Kodeksu cywilnego.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu, bądź innych istotnych zmianach danych, mających wpływ na poprawną identyfikację stron.
4. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w umowie awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.
5. Rozstrzyganie sporów wynikłych przy wykonywaniu niniejszej umowy będzie należało do sądu powszechnego, właściwego miejscowo dla siedziby Wyzierzawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Podpis Wyzierzawiającego:

Podpis Dzierżawcy :

Załącznik 1 do umowy Nr .....

Gniezno, dnia ..... roku.

.....  
ul. ....  
.....

### OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany/-a oświadczam, iż nie istnieją okoliczności mogące spowodować egzekucję z mojego majątku, w tym również nie posiadam zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym wobec Miasta Gniezna.

.....  
**Podpis Dzierżawcy**

**Załącznik nr 2 do umowy .....**

### PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Sporządzony w dniu .....roku.

Przedmiot umowy – .....

Pomiędzy: Miastem Gnieznem - Gnieźnieńskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, z siedzibą w Gnieźnie przy ul.Bł.Jolenty 5, - Przekazujący

Przekazujący: Pracownik uczestniczący w czynnościach,

.....  
.....

Przejmujący: ..... z siedzibą w .....  
ul. ...., NIP ....., REGON .....  
KRS .....

Przejmujący: Osoba uczestnicząca w czynnościach,

.....  
.....

1. Opis przedmiotu umowy -

- działka numer ....., ark ....., o powierzchni .....ha, położonej w Gnieźnie, ul..... nr....

- łączna powierzchnia przedmiotu umowy wynosi .....m2

- Wyposażenie - .....

- stan techniczny - .....

2. Uwagi:.....

3. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpis Przejmującego:

Podpis Przekazującego: