

Projekt / UMOWA DZIERŻAWY Nr...../ 2024r

zawarta w Słubicach w dniu:2024r, pomiędzy:

spółką **Słubicki Ośrodek Sportu i Rekreacji** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Słubicach przy ul. Sportowej 1, 69 - 100 Słubice, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000415548, NIP 598 - 16 - 30 – 216,

reprezentowaną przez:

1. Krzysztof Murdza – Prezes Zarządu Spółki SOSiR Słubice
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

..... **Zam. Prowadzący działalność gospodarczą pod firmą** z siedzibą w przy ul.
..... wpisanej do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej przez..... /
Krajowego Rejestru Sądowego – rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS:....., NIP:.....,
REGON:.....

reprezentowaną przez:

1.

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

§1. [Zagadnienia wstępne]

1. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego przetargu mającego na celu wyłonienie dzierżawcy części nieruchomości położonych w Słubicach przy ul. Sportowej 1, obręb: 3 m. Słubice, w postaci działki ewidencyjnej nr 10/5 o powierzchni 425 m², wpisanej do księgi wieczystej numer GWIS/00032171/7, dalej zwanych „Terenem” lub „Przedmiotem dzierżawy”) z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu, w toku którego Dzierżawca zaoferował najwyższą stawkę miesięcznego czynszu dzierżawy Terenu. Zgłoszenie Dzierżawcy udziału w Przetargu wraz z pozostałymi dokumentami przetargowymi (Ogłoszenie o przetargu, Regulamin postępowania w przetargu etc.) mogą przy interpretacji zapisów umowy stanowić jedynie materiał pomocniczy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy.
3. Na Terenie (wzdłuż ulicy Sportowej na wysokości „Targowiska Pod Dębami”) zlokalizowane są 34 utwardzone miejsca parkingowe, w tym 1 miejsce z przeznaczeniem dla osób z niepełnosprawnościami o wymiarach 2,5 x 5,0 m z kanalizacją burzową.

§2. [Oświadczenia Dzierżawcy]

Dzierżawca oświadcza, że:

- a) w oparciu o wpis w stosownym rejestrze lub ewidencji prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie:....., wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - odpis wpisu Dzierżawy do właściwego rejestru lub ewidencji stanowi **załącznik nr 1** do umowy.

- b) jest zainteresowany dzierżawą Terenu,
- c) zobowiązuje się na w/w Terenie prowadzić działalność gospodarczą w postaci prowadzenia usług parkingowych,
- d) posiada zaplecze finansowe, kadrowe i techniczne pozwalające mu na wykonywanie postanowień niniejszej Umowy oraz na prowadzenie działalności określonej w podpunkcie – c).

§3. [Przedmiot umowy]

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 Wyzdierżawiający oddaje niniejszym Dzierżawcy w dzierżawę Teren z przeznaczeniem na prowadzenie na Terenie usług parkingowych.
2. Strony zgodnie postanawiają, że stosunek dzierżawy zostanie nawiązany z dniem podpisania przez obie strony pisemnego protokołu przekazania Dzierżawcy Terenu. Termin przekazania przez Wyzdierżawiającego Terenu nie będzie dłuższy niż 30 dni od dnia podpisania Umowy.
3. Niniejsza Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony 3 lat od daty podpisania przez obie strony pisemnego protokołu przekazania Terenu Dzierżawcy, tj. od dnia.....2024 roku do dnia.....2027 roku.

§ 4. [Prawa i obowiązki dzierżawcy]

1. Dzierżawca ma prawo korzystać z Przedmiotu dzierżawy jedynie w jego granicach określonych na planie stanowiącym **załącznik nr 2** do umowy zgodnym z opisem przedmiotu przetargu stanowiącym załącznik nr 5 do Regulaminu Przetargu. Zajęcie powierzchni poza Przedmiotem dzierżawy wymaga zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności oraz aneksu do Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wyzdierżawiającego o wszelkich zmianach lub urzędowych ograniczeniach bądź rozszerzeniach zakresu prowadzonej działalności gospodarczej. Niedopełnienie tych obowiązków może stanowić podstawę i uzasadnienie do rozwiązania umowy przez Wyzdierżawiającego, przy czym Dzierżawcy z tego tytułu nie będą przysługiwały żadne roszczenia.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do zmiany przeznaczenia terenu i zmiany rodzaju prowadzonej na nim działalności.
4. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wyzdierżawiającego o każdej zmianie swojego statusu prawnego w terminie 7 dni od daty zajścia zmian, w tym w szczególności o przekształceniu itp.
5. Dzierżawca korzysta z Terenu na własne ryzyko ponosząc wszelkie konsekwencje swoich działań i zaniechań, w tym w szczególności konsekwencje zanieczyszczeń, emisji, zakłóceń spokoju itp.
6. Dzierżawca jest odpowiedzialny z tytułu działalności prowadzonej na Terenie za wszelką szkodę wyrządzoną Wyzdierżawiającemu oraz osobom trzecim.
7. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w Umowie skutkujących odpowiedzialnością Wyzdierżawiającego wobec innych osób, urzędów lub instytucji Dzierżawca zobowiązany będzie do pokrycia wynikających z tego tytułu szkód, zapłaty kar oraz wyrównania wszelkich strat poniesionych przez Wyzdierżawiającego związanych z tym zdarzeniem.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do należytego zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy i rzeczy ruchomych znajdujących się na terenie Przedmiotu dzierżawy przed możliwością zaistnienia szkody, oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz innych ryzyk w możliwie najszerszym zakresie uwzględniającym specyfikę prowadzonej na Terenie działalności.

§5. [Czynsz dzierżawny i opłaty eksploatacyjne. Zabezpieczenie]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- a) zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawnego w kwocie:
..... zł netto (słownie:..... 00/100 złotych netto),
 - b) do czynszu dzierżawnego zostanie doliczony podatek VAT w wysokości wynikającej z powszechnie obowiązującego prawa,
 - c) zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego przy podpisaniu niniejszej umowy kaucji na pokrycie ewentualnych roszczeń Wyzierżawiającego z tytułu dzierżawy w wysokości 3 krotności czynszu dzierżawnego,
 - d) pierwszy czynsz dzierżawny będzie należny w wysokości wprost proporcjonalnej do ilości dni w pierwszym miesiącu, od którego jest on naliczany i zostanie on wskazany w fakturze VAT za czynsz dzierżawny za miesiąc następny,
 - e) czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT na rachunek wskazany na fakturze VAT.
2. Wszystkie płatności Dzierżawcy na rzecz Wyzierżawiającego będą powiększone o podatek od towarów i usług (VAT) należny zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury.
 3. Wszystkie płatności Dzierżawcy na rzecz Wyzierżawiającego będą dokonywane na rachunek bankowy Wyzierżawiającego o numerze: **Bank Spółdzielczy w Rzepinie Oddział Słubice nr: 31 8371 0009 0007 3958 2000 0010.**
 4. **Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać określony w niniejszej umowie Czynsz Dzierżawny, bez względu na poziom obrotów, dochodów, zysków lub innych wskaźników osiąganych przez Dzierżawcę z Przedmiotu Dzierżawy, jak również w przypadku, gdy Dzierżawca będzie pozbawiony możliwości prowadzenia działalności z jakichkolwiek przyczyn, niezależnych od Wyzierżawiającego.**
 5. **Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać na rachunku bankowym wystarczające środki finansowe w celu terminowego regulowania wobec Wyzierżawiającego zobowiązań wynikających z umowy.**
 6. **Dzierżawca zobowiązuje się w pełni ponosić opłaty eksploatacyjne, jak również wszelkie koszty i wydatki w związku z funkcjonowaniem, utrzymaniem i naprawą Terenu, w szczególności obejmujące:**
 - a) zużycie mediów (ew. woda, energia elektryczna);
 - b) eksploatację, konserwację i naprawę, włączając w to prace związane z malowaniem i odnawianiem ogrodzenia, pomieszczeń gospodarczych;
 - c) wywozu nieczystości, działania owadobójcze, usuwanie śniegu i lodu;
 - d) podatki i inne opłaty, w tym za użytkowanie wieczyste, związane z Terenem.
 7. **Koszty mediów będą płacone przez dzierżawcę bezpośrednio dostawcą mediów lub płacone na rzecz Wyzierżawiającego zgodnie z zapisami podliczników dokonujących pomiarów wykorzystania mediów bez naliczania dodatkowej marży z tego tytułu.**
 8. **Koszty zużycia mediów płacone za pośrednictwem Wyzierżawiającego będą uiszczane w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT / refaktury.**
 9. **Począwszy od miesiąca lutego każdego nowego roku kalendarzowego, miesięczny czynsz dzierżawny podlega automatycznej corocznej indeksacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok. W przypadku gdyby powyższy wskaźnik przestał być obliczany lub publikowany, zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem najbardziej zbliżonym lub publikowanym w jego miejsce. Zmiana wysokości czynszu opisana w niniejszym ustępie nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej Umowy, nie jest też rozumiana, jako zmiana Umowy. Dla ważności dokonanej indeksacji wymagane jest doręczenie Dzierżawcy pisma z nową wysokością czynszu, jak również podania informacji o zastosowanym wskaźniku indeksacji i jego wysokości.**
 10. **Pierwsza indeksacja miesięcznego czynszu dzierżawnego nastąpi od dnia 01.02.2025 roku.**

11. Za datę płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego kwotą wynikającą z dokonania przelewu.
12. W przypadku opóźnienia w płatności, Wydierżawiający ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

§6. [Zasady korzystania z Przedmiotu dzierżawy]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) naprawy i utrzymania w czystości Przedmiotu dzierżawy i naniesień na własny koszt, w tym do utrzymania zimowego Terenu oraz koszenia trawy przy parkingu;
 - b) właściwego oznakowania stanowisk parkingowych;
 - c) informowania korzystających z usług parkingowych o konieczności zapoznania się z regulaminem parkingu i zachowania biletu do chwili opuszczenia parkingu;
 - d) współpracy z Wydierżawiającym w zakresie udostępniania parkingu w przypadku organizacji imprez sportowych, sportowo-rekreacyjnych, zgodnie z zatwierdzonym kalendarzem imprez na dany rok.
2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy Dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu Przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonej w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego. Termin ten nie będzie krótszy niż 14 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
3. Jeżeli Dzierżawca, mimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego, co najmniej siedmiodniowego terminu, nie przywróci Przedmiotu dzierżawy do stanu z dnia jego przekazania, Wydierżawiający ma prawo dokonać jednostronnego protokolarnego odbioru Przedmiotu dzierżawy oraz przeprowadzić jego niezbędne odnowienie, usunąć urządzenia itd. obciążając Dzierżawcę kosztami tych czynności, a także wysokością utraconego z tego tytułu czynszu dzierżawnego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt uzyskać i posiadać stosowne uprawnienia niezbędne dla prawidłowego prowadzenia własnej działalności w Przedmiocie dzierżawy, jeśli prowadzona działalność takich uprawnień wymaga.
5. Za szkody powstałe w związku z działalnością w Przedmiocie dzierżawy albo spowodowane przez osoby zatrudnione lub współpracujące z Dzierżawcą lub przebywające w Przedmiocie dzierżawy odpowiedzialność ponosi wyłącznie Dzierżawca.
6. Strony umowy zgodnie ustalają, że Dzierżawca będzie miał prawo pozostawić na Terenie naniesienia, na których pozostawienie zgodę w formie pisemnej wyrazi Wydierżawiający. Z tego tytułu Dzierżawcy nie będzie przysługiwać przeciwko Wydierżawiającemu żadne roszczenie.
7. Dzierżawca, bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może przekazać w całości lub części uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich, co obejmuje także poddzierżawianie w całości lub w części Przedmiotu dzierżawy, wględnie udostępnienie pod dowolnym tytułem prawnym.

§7. [Kaucja]

1. Kaucja wpłacona przez Dzierżawcę stanowi dla Wydierżawiającego zabezpieczenie na wypadek niewywiązania się lub nienależytego wywiązania się przez Dzierżawcę z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy. Kaucja będzie utrzymywana przez Wydierżawiającego na nieoprocentowanym rachunku bankowym.
2. Zaspokojenie niezapłaconych zobowiązań Dzierżawcy na rzecz Wydierżawiającego z kaucji następować będzie po wezwaniu Dzierżawcy do ich zapłaty z zagrożeniem, że w przypadku nieuregulowania zobowiązań w wyznaczonym przez Wydierżawiającego dodatkowym terminie, nie krótszym niż 7 dni, Wydierżawiający zaspokoi się ze złożonej kaucji.

3. Każdorazowo po zaspokojeniu Wydierżawiającego z kaucji, Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości, w terminie 7 dni od daty powzięcia informacji o zaspokojeniu się przez Wydierżawiającego z kaucji.
4. Z kaucji bez odrębnej zgody Dzierżawcy Wydierżawiający będzie zaspokajał wszelkie wierzytelności wynikające ze stosunku dzierżawy.
5. Po zakończeniu Umowy, Wydierżawiający w terminie trzech miesięcy od daty zakończenia Umowy zwróci Dzierżawcy kaucję w kwocie, jaka pozostanie po zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wydierżawiającego.
6. Kaucja w wysokości trzy miesięcznego czynszu dzierżawnego –zł (słownie:.....00/100 złotych brutto) wpłacona zostanie przy podpisaniu Umowy dzierżawy na rachunek bankowy Słubickiego Ośrodka Sportu i Rekreacji o numerze: **18 8371 0009 0007 3958 2000 0050**.

§8. [Rozwiązanie umowy]

1. Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia o ile zaistnieją ważne przyczyny, w szczególności takie jak:
 - a) nieodebranie Przedmiotu dzierżawy do korzystania przez Dzierżawcę w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego;
 - b) używanie Przedmiotu dzierżawy niezgodnie z Umową pomimo upomnienia ze strony Wydierżawiającego;
 - c) zmiana zakresu lub przedmiotu prowadzonej działalności w Przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
 - d) opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego za dwa pełne miesiące, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty;
 - e) realizowanie przebudowy lub modernizacji Przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego;
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy w formie pisemnego – pod rygorem nieważności – oświadczenia, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może być w każdym czasie rozwiązana za porozumieniem Stron.

§9. [Postanowienia końcowe]

1. Każda zmiana treści niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego, w przypadku, o którym mowa w §5. ust. 6 Umowy, składników opłat dodatkowych, zmiana danych dotyczących działalności Dzierżawcy (adres siedziby, numer rachunku bankowego itp.) nie wymagają aneksu, chyba, że z Umowy wynika co innego.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy okaże się nieważne lub nieskuteczne, nie wpłynie to na ważność pozostałych postanowień. W takim przypadku Strony postanawiają zawrzeć Aneks do Umowy, aby zastąpić nieważne postanowienia postanowieniami ważnymi w terminie maksymalnie 14 dni od daty poinformowania o tym drugiej strony. Cel gospodarczy Aneksu będzie taki sam lub podobny do celu postanowienia nieważnego lub nieskutecznego.
4. Wszelkie spory, jakie mogą powstać między stronami będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
 - dla Wydierżawiającego: **ul. Sportowa 1, 69-100 Słubice,**

- dla Dzierżawcy: ul. Sportowa 1, 69-100 Słubice

6. W przypadku zmiany adresu do doręczeń lub adresu siedziby którejkolwiek ze stron, strona ta zobowiązana jest zawiadomić pisemnie drugą stronę o zmianie adresu w terminie 7 dni od daty zajścia zmiany. W przypadku braku powiadomienia korespondencja będzie uznana przez strony za doręczoną, w przypadku wysłania listu poleconego na adres wskazany w niniejszej umowie lub w późniejszym zawiadomieniu otrzymanym przez stronę wysyłającą korespondencję.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

W załączeniu:

1. Załącznik nr 1 – wpis Dzierżawcy do właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej,
 2. Załącznik nr 2 – Przedmiot dzierżawy
 3. Protokół przekazania terenu dzierżawy z dnia:
 4. Zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami do Urzędu Skarbowego i ZUS.
 5. Polisa ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz innych ryzyk z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej na terenie działalności gospodarczej.
-