UMOWA DZIERŻAWY NR …..../DAG/2024

zawarta w dniu …..... r. pomiędzy:

Miasto Łomża
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łomży, ul. Zjazd 18, 18-400 Łomża, NIP 718-214-49-19, reprezentowanym przez :
Bernadetę Krynicką - Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Łomży, działającą na podstawie pełnomocnictwa nr 204/24 z dnia 29.05.2024r. Prezydenta Miasta Łomża, zwanym dalej **„Wydzierżawiającym",**

a

……..……., NIP: ……..., REGON: ……...,
zwanym dalej „Dzierżawcą".

W wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego i za zgodą Prezydenta Miasta Łomża strony zawierają umowę o następującej treści:

§1

Wydzierżawiający oświadcza, że:
1. Jest zarządcą nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Zjazd 18 o numerze działki 10061 ustanowionym przez właściciela – Miasto Łomża zgodnie z decyzją nr WGN.6844.3.2012 z dnia 24.01.2012r., objętej księgą wieczystą numer LM1L/00021201/2 o łącznej powierzchni gruntu 4,6677 ha, na której zlokalizowany jest przedmiot dzierżawy – budynek Hostelu o powierzchni użytkowej **1055,07 m²** oraz tereny zielone wraz z parkingiem o łącznej powierzchni **1998,20 m².**
2. Szczegółowy opis pomieszczeń przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w §1 ust. 1 opisany jest w załączniku nr 1 do umowy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że ma swobodne prawo dysponowania przedmiotem dzierżawy, w szczególności zapewnia, że przedmiot dzierżawy nie został oddany do korzystania osobie trzeciej.

§2

1. Przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest prowadzenie działalności gospodarczej - ……
2. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy może zostać zmienione wyłącznie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego.

§3

Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy.

§4

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę przedmiot dzierżawy na czas oznaczony **15 lat** od ..... do .....

2. W związku z wydzierżawieniem przedmiotu dzierżawy, Wydzierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do umożliwienia korzystania z dróg dojazdowych do przedmiotu dzierżawy (zał. nr 2 do umowy – mapa terenu dzierżawy).
3. Dzierżawca zobowiązuje się wobec Wydzierżawiającego do nie utrudniania dojazdu do nieruchomości Wydzierżawiającego.
4. Wydzierżawienie przedmiotu dzierżawy nastąpi wraz z wyposażeniem/bez wyposażenia obiektu.
5. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 30 dni od podpisania umowy na podstawie protokołu przekazania, w którym strony opiszą szczegółowo stan przedmiotu dzierżawy.

§5

Dzierżawca zobowiązany jest do:
1. Używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 1 umowy.
2. Dokonywania bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od Wydzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
3. Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności …….. w przedmiocie dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Dokonywania na własny koszt okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej przedmiotu dzierżawy w zakresie budowlano-konstrukcyjnym, instalacji wodno kanalizacyjnej, wentylacyjnej, instalacji elektrycznych wraz z niezbędnymi pomiarami kontrolnymi, kominiarskich oraz przekazywania stosownych protokołów do działu Administracyjno – Gospodarczego Wydzierżawiającego.
5. Dbania i chronienia przed uszkodzeniami lub dewastacją przedmiotu dzierżawy.
6. Utrzymania czystości i estetyki na całym terenie przedmiotu dzierżawy (m.in. koszenie trawy, pielęgnacja nasadzeń, odśnieżanie, zamiatanie, itp.).

§6

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddać do bezpłatnego używania, wynająć, poddzierżawić, czy udostępnić w innej formie przedmiotu dzierżawy lub jego części osobie trzeciej.
2. Dzierżawca nie może dokonywać w przedmiocie dzierżawy żadnych zmian budowlano-instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osobom przebywającym w przedmiocie dzierżawy i jego bezpośrednim otoczeniu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy dzierżawy, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia Wydzierżawiającemu, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polisy

ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej.
4. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu dzierżawy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę.
5. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.

§8

1. Miesięczna stawka czynszu za przedmiot dzierżawy wynosi ……. zł netto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej (1055,07m²), tj. łącznie …….. zł netto.
2. Do stawki podanej w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Czynsz dzierżawy za niepełne miesiące dzierżawy liczony będzie proporcjonalnie do liczby dni, przez które Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy.
4. Czynsz wzrastać będzie raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedzający.
5. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy.
6. Dzierżawca będzie regulował opłaty wynikające z bieżącej eksploatacji mediów (energia elektryczna, woda, ścieki, ogrzewanie i inne), które zostaną przyłączone do nieruchomości, na podstawie umów zawartych bezpośrednio przez Dzierżawcę z gestorami mediów.
7. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć odrębną umowę na wywóz odpadów komunalnych.
8. Dzierżawca jest zobowiązany zgłosić do Wydziału Skarbu i Budżetu Urzędu Miejskiego w Łomży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości z tytułu dzierżawy przedmiotu wskazanego w § 1 ust.1.
9. Dzierżawca na czas dostosowania przedmiotu dzierżawy pod własną działalność gospodarczą będzie zwolniony z czynszu, o którym mowa w §8 ust. 1 , jednak nie dłużej niż 3 miesiące.

§9

1. Należności, o których mowa w §8 ust. 1 będą płatne na podstawie wystawionej faktury VAT, na wymieniony rachunek bankowy MOSiR w Łomży: Velo Bank Nr 91 1560 0013 2037 9224 0000 0001- w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, przesłanej Dzierżawcy.
2. Za datę płatności uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej nadany przez Urząd Skarbowy w …… NIP: ……. i upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Nieuregulowanie przez Dzierżawcę w terminie należności, o których mowa w §8, spowoduje naliczanie ustawowych odsetek za opóźnienie, licząc od następnego dnia po upływie terminu płatności.

§10

1. Wpłacone wadium w wysokości 3.000,00 zł podlega przekształceniu w kaucję zabezpieczającą.
2. Wydzierżawiający w trakcie trwania umowy lokuje kaucję na rachunku bankowym, przy czym rozliczenie kaucji wraz z odsetkami nastąpi po ustaniu umowy.

§11

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego jeżeli Dzierżawca:
a) zalegać będzie choćby częściowo z opłatami o których mowa w §8 umowy za dwa miesiące płatności. Przed rozwiązaniem umowy Wydzierżawiający zobowiązuje się wezwać Dzierżawcę do zapłaty zaległości;
b) naruszy postanowienia niniejszej umowy;
c) zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub jego części bez zgody Wydzierżawiającego;
d) poddzierżawi, wynajmie lub odda osobie trzeciej do nieodpłatnego korzystania całość lub część przedmiotu dzierżawy, bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
e) wydania nakazu zajęcia majątku Dzierżawcy;
f) zaistnienia okoliczności, ze względu których jest wątpliwe, czy Dzierżawca ma możliwość realizować cel dzierżawy, np. istnieją przesłanki by wszcząć postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne przedsiębiorstwa Dzierżawcy.

§12

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy, a wydanie wyposażenia nastąpi w drodze inwentaryzacji zdawczo – odbiorczej.
3. W przypadku chęci kontynuowania umowy Dzierżawca zobowiązany jest złożyć wniosek o przedłużenie dzierżawy najpóźniej na 3 miesiące przed wygaśnięciem umowy.

§13

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Wydzierżawiającego z winy Dzierżawcy, Dzierżawca obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
2. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy lub odstąpienia od niej przez Dzierżawcę z winy Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
3. Zapłata kary umownej nastąpi na podstawie doręczonej noty obciążeniowej, na rachunek wskazany w powyższym dokumencie w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.
4. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.

§14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony zobowiązane są do niezwłocznego informowania siebie nawzajem o jakichkolwiek zmianach mających wpływ na przedmiot umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących przepisów prawa.
4. Spory mogące wyniknąć z umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron i strony zgodnie oświadczają, iż przed podpisaniem umowy zapoznały się z jej treścią oraz załącznikami.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**

Załączniki:
1. Załącznik n 1 – opis pomieszczeń przedmiotu dzierżawy;
2. Załącznik nr 2 - mapa terenu dzierżawy.