

Umowa dzierżawy- projekt

zawarta w dniu 2019 roku w Suwałkach pomiędzy:

Miastem Suwałki, z siedzibą w Suwałkach, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, NIP: 844-215-51-52, w imieniu, którego działa Waldemar Borysewicz – Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji w Suwałkach z siedzibą w Suwałkach ul. Wojska Polskiego 2, 16-400 Suwałki, zwanym dalej Wydzierżawiającym,

a

....., nr NIP....., zwanym w treści umowy Dzierżawcą.

W wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego w celu wyboru dzierżawcy nieruchomości zabudowanej budynkiem Przystani Stary Folwark w Starym Folwarku, Stary Folwark 55D, wraz z wyposażeniem, strony zawierają umowę dzierżawy nieruchomości (zwana dalej: „Umową”) o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że:

- a. zgodnie z treścią księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Suwałkach, Wydział Ksiąg o nr KW SU1S/00054943/8 przedmiot dzierżawy położony jest w miejscowości Stary Folwark, na działce o numerze geodezyjnym działki 552, o powierzchni 2671 mkw (0,2671 ha), gm. Suwałki, stanowi własność Gminy Miasta Suwałki w zarządzie trwałym Ośrodka Sportu i Rekreacji w Suwałkach;
- b. nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, jest wolna od wszelkich długów lub ciężarów;
- c. opisany w § 2 przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem przeznaczony jest na prowadzenie działalności gospodarczej przez Dzierżawcę w zakresie usług turystyki obejmujących zakwaterowanie i świadczenie usług noclegowych oraz innego rodzaju usług turystycznych.

2. Dzierżawca oświadcza, że:

- a. warunki lokalizacyjne, klimatyczne nieruchomości, stan techniczny budynku i wyposażenie są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,
- b. przedmiot umowy będzie wykorzystywał na cele noclegowe, świadczenie usług turystycznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (po uzyskaniu wymaganych zgód, pozwoleń i koncesji), zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności, w oparciu o zarejestrowaną działalność gospodarczą.

§ 2.

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest nieruchomość o nr geodezyjnym działki 552, o powierzchni 2671 mkw (0,2671 ha) zabudowana budynkiem Przystani Stary Folwark w Starym Folwarku wraz z wyposażeniem wg ewidencji księgowej OSIR, położona w Starym Folwarku, Stary Folwark 55D. Budynek o powierzchni użytkowej 318,2 m² dysponujący 4 pokojami czteroosobowymi, jednym pokojem typu studio (apartament), jednym pokojem dwuosobowym, salą konferencyjną, recepcją, poddaszem nieużytkowym oraz podpiwniczeniem wraz z kotłownią.
2. Wydzierżawiający oddaje do używania zgodnie z przeznaczeniem i pobierania pożytków

nieruchomość określoną w § 2 ust. 1 umowy, a Dzierżawca przyjmuje tę nieruchomość w dzierżawę. Prowadzona działalność winna być zgodna z powszechnie obowiązującym prawem.

3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obie strony i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo - odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

Umowa zawarta zostaje na czas określony, począwszy od dnia podpisania umowy2019 r. do dnia 2034 r. .

§ 4.

1. Z tytułu dzierżawy nieruchomości, o którym mowa w § 2 ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego miesięcznego czynszu w kwocie zł netto. Kwota czynszu zostanie powiększona o podatek VAT należny w dacie wystawienia faktury.
2. Należności z tytułu czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest opłacać do piętnastego dnia każdego miesiąca kalendarzowego za miesiąc bieżący, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr **70 1240 5211 1111 0000 4931 3455**, niezależnie od terminu wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
3. Niezależnie od czynszu, Dzierżawca pokrywa koszty energii elektrycznej dzierżawionej nieruchomości wg poboru na podstawie układu pomiarowego, na podstawie refaktury wystawianej przez Wydierżawiającego w terminie określonym na fakturze.
4. Dzierżawca zobowiązuje się terminowo opłacać należności, o których mowa w ust.1 -3.
5. Wszelkie inne płatności związane z przedmiotem dzierżawy, Dzierżawca będzie ponosił samodzielnie na podstawie umów świadczenia danych usług (woda, zrzut ścieków, media, internet, itp. itd) zawartych pomiędzy Dzierżawcą a podmiotem te usługi świadczącym.
6. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Wydierżawiającego. Zmiana numeru konta bankowego nie wymaga formy aneksu i dokonywana będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydierżawiającego.
7. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub innych opłat, Dzierżawca jest uprawniony do naliczenia Wydierżawiającemu odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Dzierżawcę wpłaty, Wydierżawiający ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
9. Ewentualna ustawowa zmiana stawek podatku VAT nastąpi automatycznie, nie wymaga formy aneksu i dokonywana będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydierżawiającego.
10. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego na podstawie § 13 umowy, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić należny czynsz dzierżawny za okres do chwili faktycznego wydania obiektu.

§ 5

1. Strony ustalają kaucję w wysokości trzykrotnej miesięcznej stawki czynszu brutto, obowiązującej w dniu zawarcia umowy, tj. zł brutto.
2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego z tytułu zniszczenia nieruchomości ponad normalne zużycie w trakcie używania i zabezpieczenia innych należności finansowych związanych z wykonaniem umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kaucji w gotówce lub przelewem najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu.

§ 6

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

ogłaszany przez prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.

2. Pierwsza waloryzacja miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 1 ust. 1 może być dokonana w 2021 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2020; w kolejnych latach podwyżki będą dotyczyły czynszu obowiązującego aktualnie, tj. stawki czynszu w wysokości ustalonej w wyniku waloryzacji w roku poprzednim.
3. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.
4. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do opłaty podatku od dzierżawionej nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Gminy w Suwałkach w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy. Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej w Urzędzie Gminy w Suwałkach.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do opłaty i złożenia Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla dzierżawionej nieruchomości do Urzędu Gminy w Suwałkach.
3. Podatki te będą obciążały Dzierżawcę od dnia zawarcia umowy do jej zakończenia.

§ 8

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Zabezpieczenia całego obiektu w sprzęt przeciwpożarowy i spełnienie wszelkich warunków bezpieczeństwa p.poż. tj. utrzymywanie instalacji użytkowych, szczególnie elektrycznych, odgromowych, kominowych, w odpowiedniej sprawności technicznej i poddawanie ich okresowym przeglądom w czasie obowiązywania umowy dzierżawy, wynikającym z Prawa budowlanego oraz utrzymywanie w odpowiedniej sprawności technicznej i poddawanie okresowym przeglądom, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku urządzeń przeciwpożarowych znajdujących się w budynku tj. hydrantów wewnętrznych, przeciwpożarowego wyłącznika prądu, awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego oraz gaśnic.
2. Ochrony obiektu w czasie całego okresu dzierżawy.
3. Zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, na swój koszt umowy ubezpieczenia OC z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC dzierżawcy.
4. Dzierżawca na swój koszt ubezpieczy również przedmiot dzierżawy od pożaru, zalania, wyładowań atmosferycznych, przepięć energii i innych zdarzeń. Określa się termin złożenia kopii polis Wydierżawiającemu do 30 dni od daty zawarcia umowy.
5. Zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie dzierżawy i jego bezpośrednim otoczeniu.
6. Uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności noclegowej, turystycznej i handlowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Dokonywania na koszt własny i własnym staraniem przeglądów: kominiarskich, instalacji elektrycznej, odgromowej i innych urządzeń w ustalonych terminach rocznych odpowiednio do okresów ich ważności oraz usuwanie wszelkich usterek ujawnionych w toku przeglądów oraz wynikłych podczas bieżącego ich użytkowania przez Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania stosownych protokołów z przeglądów do Wydierżawiającego.
8. Utrzymania wysokiego standardu usług a przynajmniej na poziomie dotychczasowym.
9. Ogrzewania obiektu odpowiednio do warunków zewnętrznych.
10. Zapewnienia ciepłej wody dla gości w ciągu całego roku.
11. Utrzymanie węzłów sanitarnych w należytej sprawności i czystości oraz odpowiedniego ich wyposażenia – według zaleceń Sanepidu.

12. Stałej konserwacji wyposażenia stanowiącego własność Wydierżawiającego, a w wypadku, gdy poszczególne przedmioty utracą wartość użytkową, do zakupienia przedmiotów o zbliżonych a w każdym razie o nie gorszych cechach jakościowych.
13. Utrzymywania należytego porządku na terenie bezpośrednio przyległym do obiektu wraz z wykaszaniem i uprzątaniem trawy, odśnieżaniem nieruchomości oraz dachu - w okresie zimowym, odpowiednio do warunków zewnętrznych.
14. Udostępniania Dyrekcji Ośrodka Sportu i Rekreacji w Suwałkach cennika świadczonych usług.
15. Niedokonywania zmiany cennika usług do dnia 30 kwietnia 2020 roku w zakresie slipowania i zimowania łodzi.
16. Zapewnienia Wydierżawiającemu nieodpłatnego dostępu do terenu zielonego oraz nabrzeża przedmiotu dzierżawy w okresie 3 dni dwa razy w roku kalendarzowym, w tym w miesiącu czerwcu w każdym roku kalendarzowym w celu przeprowadzenia dorocznych Regat Żeglarskich o Puchar Prezydenta Miasta Suwałk, Wydierżawiający podać dokładny termin organizacji Regat w wyprzedzeniu co najmniej 2 miesięcy.
17. Umożliwienia Wydierżawiającemu przeprowadzenia 1 raz w roku kalendarzowym wizytacji przedmiotu dzierżawy w terminie uzgodnionym z Dzierżawcą
18. Nieograniczenia przez okres trwania umowy publicznego dostępu do terenu przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę. Dzierżawcy przysługuje jednak wyłączne prawo określania zasad i warunków wstępu na ten teren.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot umowy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, zgodnie z umową i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie prowadzenia takich obiektów, wymogów sanitarnych, ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony mienia oraz stosować się do poleceń w tej materii wydawanych przez Wydierżawiającego i przez stosowne służby. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne skutki naruszenia tych przepisów prawa.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli w ciągu całego roku w okresie dzierżawy przez upoważnionych pracowników.
3. Za estetyczny stan reklam i informacji w nich zawartych odpowiada Dzierżawca, który jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę na powyższe Wydierżawiającego.

§ 10

1. Dzierżawca jest zobowiązany utrzymywać obiekty we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Obowiązki remontowo - konserwacyjne Dzierżawcy obejmują:
 - a) utrzymanie wewnątrz tj. malowanie, naprawa uszkodzeń tynków, podłóg, okien, drzwi, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami i zaworami czerpalnymi jak i innych urządzeń sanitarnych, w które obiekt jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - b) naprawę tynków zewnętrznych, elewacji, stolarki i schodów oraz remonty bieżące i konserwacje dachu na budynku;
 - c) utrzymanie i wymiana elementów instalacji wodno - kanalizacyjnej oraz niezwłoczne usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją;
 - d) inne roboty remontowo - konserwacyjne, jakie okażą się niezbędne do utrzymania obiektu w należytym stanie oraz naprawianie szkód powstałych z winy Dzierżawcy.
2. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym bez prawa dochodzenia wobec Wydierżawiającego roszczeń w tym zakresie.
3. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu

dzierżawy, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.

4. W każdym przypadku wykonania przez Dzierżawcę prac remontowych, adaptacyjnych lub modernizacyjnych Dzierżawcy, nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania umowy dzierżawy, jaki i po jej rozwiązaniu.
5. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne muszą być przeprowadzane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się nie udostępniać do używania oraz nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy innym osobom bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawiony przedmiot umowy będzie użytkowany przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji. Ewentualne planowane adaptacje powinny być każdorazowo uzgadniane w formie pisemnej pod rygorem nieważności z Wydierżawiającym i każdorazowo wymagają zgody Wydierżawiającego udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym - poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Przekroczenie terminu, o którym mowa w ust. 1 spowoduje naliczanie Dzierżawcy odszkodowania w wysokości 1/10 czynszu, o którym mowa w §4 ust. 1 za każdy dzień tego przekroczenia.

§ 13

1. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalega z należnym czynszem dzierżawnym co najmniej za dwa pełne okresy płatności i innymi opłatami lub dopuszcza się naruszeń innych istotnych postanowień umowy, w tym nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w § 8.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku zmiany adresu siedziby lub zaistnienia sytuacji faktycznych mogących mieć wpływ na treść i wykonywanie umowy Strony zobowiązują się do niezwłocznego wzajemnego informowania na piśmie o zaistniałych zmianach i okolicznościach. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie poinformuje o zmianie adresu siedziby, oświadczenie kierowane pod nie zmieniony adres uznaje się za skuteczne z dniem, w którym doręczenie byłoby skuteczne gdyby Strona nie zmieniła adresu.

§ 14

1. Dzierżawca wskazuje dla Wydierżawiającego następujący adres do kierowania korespondencji związanej z wykonywaniem niniejszej umowy:
2. Doręczenie jest skuteczne bez względu na to, czy Dzierżawca faktycznie odbierze korespondencję zaadresowaną pod ten adres.
3. Wydierżawiający wskazuje Dzierżawcy adres: ul. Wojska Polskiego 2, 16-400 Suwałki.
4. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji pod rygorem uznania za prawnie skuteczne doręczenia korespondencji na wskazany powyżej adres.

5. W celu kontaktów z Wydzierżawiającym związanych z wykonywaniem umowy Dzierżawca wyznacza
6. W celu kontaktów z Dzierżawcą związanych z wykonywaniem umowy Wydzierżawiający wyznacza Pana

§ 15

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy obciążają Dzierżawcę, który winien fakt zawarcia umowy zgłosić do Urzędu Skarbowego i Urzędu Gminy Suwałki.
3. Sprawy mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wydzierżawiający

.....
Dzierżawca