

## UMOWA DZIERŻAWY

W dniu ..... r. pomiędzy Przemyskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Przemysłu – reprezentowanym przez  
Dyrektora – Marka Osiadacza  
Gł. Księgowego – Jerzego Uziembło  
zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

....., zam. .... – zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**, została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

- Wydzierżawiający - oddaje, a Dzierżawca - przyjmuje** w dzierżawę nieruchomość stanowiącą własność Gminy Miejskiej Przemysłu, pozostającą w trwałym zarządzie Wydzierżawiającego zabudowaną obiektem pn. „Pawilon Górny” - stan surowy otwarty składający się z :
  - budynku dwukondygnacyjnego – pawilonu górnego
  - parkingu na 20 miejsc
  - tarasu o pow. 309,40 m<sup>2</sup>obejmującą działkę nr 981/1 (Bz) w obrębie 212 miasta Przemysłu o powierzchni 0,1545 ha, objętej KW Nr PR1P/00094071/3 w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej umowy
- Wydzierżawiający** oświadcza, że posiada niezbędne zgody do zawarcia niniejszej umowy
- Szczegółowy opis stanu nieruchomości na dzień jej przekazania Dzierżawcy zawarty zostanie w protokole przekazania nieruchomości.

### § 2

- Dzierżawca **będzie użytkował przedmiot umowy z przeznaczeniem opisanym w projekcie budowlanym na działalność handlowo-usługową** m.in. prowadzenie działalności gastronomicznej (kawiarnia, restauracja), o łącznej pow. 1099,70 m<sup>2</sup>
- Dzierżawca **nie może oddać przedmiotu dzierżawy ani w części, ani w całości osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania, jak również nie może go poddzierżawiać, bez zgody Wydzierżawiającego.**

### § 3

- Dzierżawca zobowiązuje się płacić miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ustalonej w drodze przetargu: ..... ..zł netto plus należny podatek VAT. Czynsz płatny jest do 10 dnia każdego miesiąca na konto bankowe w GETIN Noble Bank SA O/Przemysłu nr 12 1560 0013 2651 7089 0000 0001. Czynsz dzierżawny naliczany będzie od 1 dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym minął termin określony w § 5 ust. 1..
- Stawka miesięczna czynszu będzie corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
- Dzierżawca**, oprócz czynszu dzierżawnego będzie uiszczał podatek od nieruchomości określony na podstawie stosownych przepisów w tym zakresie, a

także koszty dostawy wszelkich mediów, odprowadzania nieczystości, wywozu śmieci na podstawie odrębnie zawartych umów.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez cały okres trwania umowy w zakresie odpowiedzialności cywilnej oraz zdarzeń losowych. Suma ubezpieczenia od zdarzeń losowych nie może być niższa niż całkowita kwota realizacji inwestycji, z uwzględnieniem nakładów dokonanych przez Wydzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest przedkładać Wydzierżawiającemu dowody zawarcia umowy ubezpieczenia niezwłocznie po ich zawarciu. Dzierżawca dokona cesji praw z polisy na rzecz Wydzierżawiającego, a adnotacja o cesji zostanie umieszczona na polisie.
5. Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy część kosztów zakończenia przez Wydzierżawiającego zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 5 do wysokości nie większej niż 4.000.000 zł (cztery miliony PLN) i na warunkach określonych w dalszej części umowy.
6. Rozliczenie kosztów, o których mowa w ust. 5 nastąpi wyłącznie przez kompensatę wzajemnych należności, wynikających ze zwrotu kosztów wykonania robót budowlanych przez Dzierżawcę, zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 oraz czynszu dzierżawnego – ust. 1 i 2. Określa się kompensatę do wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów robót budowlanych lecz maksymalnie do wysokości 4 000 000 zł netto. Dzierżawca zobowiązany jest do udokumentowania należności przedstawianych do kompensaty fakturami VAT.
7. Dzierżawca po zakończeniu robót, przedłoży Wydzierżawiającemu protokół odbioru końcowego robót wraz z całkowitymi kosztami ich realizacji (umowy z wykonawcami, faktury) oraz pozwolenie na użytkowanie obiektu.
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo żądania od Dzierżawcy wszelkich innych dokumentów związanych z realizowaną inwestycją.

#### **§ 4**

W przypadku zalegania z płatnością czynszu **Dzierżawca** będzie płacił **Wydzierżawiającemu** odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej, licząc od dnia następnego po dniu płatności faktury.

#### **§ 5**

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do zakończenia rozpoczętego przez Wydzierżawiającego zadania inwestycyjnego pod nazwą : „Pawilon górny z parkingiem na stoku narciarskim w Przemysłu” w terminie do 30 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy– zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik do umowy, przedłożonym przez Dzierżawcę w terminie 30 dni od jej podpisania i zaakceptowanym przez wydzierżawiającego. Przez zakończenie inwestycji strony rozumieją uprawnienie się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.
2. **Dzierżawca** zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, dokumentacją budowlaną oraz do uzyskania decyzji o dopuszczeniu do użytkowania obiektu.
3. **Dzierżawca** zobowiązuje się na własny koszt dbać o porządek i czystość na dzierżawionym terenie oraz o stan techniczny obiektu, dokonując przeglądów okresowych budynku i instalacji zgodnie z ustawą Prawo budowlane i innymi przepisami, a także przeprowadzać bieżące remonty i naprawy pozwalające

utrzymywać obiekt w należyтым stanie technicznym, prowadzić stosowną dokumentację obiektu budowlanego. Wyzierzawiający udzieli Dzierżawcy na jego wniosek stosownych upoważnień, umożliwiających realizację powyższych obowiązków.

4. **Dzierżawca** zobowiązany jest uzyskać każdorazowo zgodę **Wyzierzawiającego** oraz właściwych służb ds. ochrony zabytków na dokonanie wszelkich prac budowlanych na nieruchomości, a z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy zwrócić ją **Wyzierzawiającemu** w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym normalne zużycie.
5. **Dzierżawca** nie będzie dochodził od **Wyzierzawiającego** roszczeń za ulepszenia i nakłady poniesione w związku z realizacją niniejszej umowy.

## § 6

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy – z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia – w przypadku, gdy Gmina Miejska Przemyśl podejmie uchwałę o zbyciu nieruchomości, ze skutkiem na koniec I kwartału roku następnego po roku, w którym wypowiedzenie zostanie dostarczone Dzierżawcy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawcy przysługiwać będzie zwrot wartości nakładów na przedmiot umowy, o których mowa w § 5 ust. 1, stanowiących różnicę pomiędzy kwotą określoną w §3 ust. 6 a wartością dokonanych kompensat. z czynszem.
3. **Wyzierzawiający** może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia z winy Dzierżawcy w przypadku, gdy **Dzierżawca**:
  - a. dopuszcza się zwłoki z płatnością czynszu za dwa okresy płatności,
  - b. użytkuje przedmiot umowy z naruszeniem § 2 umowy.
  - c. wykonuje na nieruchomości roboty budowlane bez zgody Wyzierzawiającego lub właściwych służb ds. ochrony zabytków lub niezgodnie z pozwoleniem na budowę lub wykonuje roboty nie objęte pozwoleniem na budowę.
  - d. nie dokonuje okresowych przeglądów obiektu oraz koniecznych remontów i napraw i pomimo pisemnego upomnienia nie wywiąże się z powyższych obowiązków w terminie 30 dni od otrzymania upomnienia,
  - e. nie zrealizuje zobowiązań o których mowa w § 5 ust. 1.

W przypadkach o których mowa w niniejszym ustępie, Dzierżawca zrzeka się zwrotu nakładów poniesionych na dokończenie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 5 ust. 1

4. Na wniosek Dzierżawcy umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego bez możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów na roboty budowlane, o których mowa w § 5 ust. 1.

## § 7

1. Po wygaśnięciu umowy lub wcześniejszym jej rozwiązaniu **Dzierżawca** zobowiązuje się do protokolarnego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie uwzględniającym normalne zużycie, w terminie wskazanym przez **Wyzierzawiającego**.
2. W przypadku, o którym mowa w §6 ust1 i ust. 3 tj. rozwiązania umowy za wypowiedzeniem lub bez zachowania terminu wypowiedzenia Dzierżawca zobowiązany

jest w terminie 7 dni od rozwiązania umowy zwrócić Wydzierżawiającemu, za protokołem, całość dokumentacji budowlanej i innej otrzymanej od Wydzierżawiającego a związanej z przedmiotem umowy, jak również wszelką dokumentację związaną z nakładami Dzierżawcy na przedmiot umowy w tym ewentualnymi projektami zamiennymi, inwentaryzacyjnymi, protokołami odbioru, itp. Za każdy dzień zwłoki w przekazaniu ww. dokumentacji Dzierżawca zapłaci wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 500,00 zł za każdy dzień przetrzymywania dokumentacji.

3. W przypadku nie wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku określonego w ust. 1, Wydzierżawiający za każdy dzień opóźnienia w wydaniu nieruchomości będzie naliczał Dzierżawcy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, według stawki określonej w § 3 ust. 1 przeliczonej na stawkę dzienną i powiększoną o jej 25% wysokości.

#### **§ 8**

**Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy pod względem jego wykorzystania - zgodnie z ustaleniami niniejszej umowy.

#### **§ 9**

Postanowienia niniejszej umowy mogą być zmienione w wyniku zawarcia przez obie strony aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 10**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 11**

Rozstrzyganie sporów powstałych na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy, leży w kompetencji Sądu właściwego według siedziby Wydzierżawiającego.

#### **§ 12**

Niniejsza umowa wiąże strony od dnia ..... do dnia .....

#### **§ 13**

Umowę niniejszą sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z czego po jednym egzemplarzu otrzymuje Dzierżawca i Gmina Miejska Przemyśl, pozostałe trzy egzemplarze - Wydzierżawiający.

**Wydzierżawiający**

**Dzierżawca**