MIEJSKI
OŚRODEK SPORTU I REKREACJI
37-200 Przeworsk, ul.Budowlanych 9
tel. kom. 607 250 797
NIP 794-10-04-181 REGON 000329237

Umowa Dzierżawy

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

Gminą Miejską Przeworsk, 37 – 200 Przeworsk ul. Jagiellońska 10, NIP 7941687990, w imieniu której działa dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Przeworsku Grzegorz Łuczyk, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa Nr Sekr.0052.28.2015 z dnia 29 kwietnia 2015r. oraz pełnomocnictwa Nr OSS.0052.31.2017z dnia 31października 2017r. zwanym w dalszej części umowy **„Wydzierżawiającym",**

a ..... zwanym w dalszej części umowy **„Dzierżawcą".**

§ 1

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę lokal stanowiący część budynku usytuowanego na działce nr 244/8, obręb 1, księga wieczysta nr PR1R/00028338/1, na pływalni odkrytej przy ul. Krakowskiej w Przeworsku o powierzchni 127 m².

§ 2

1. Dzierżawca ma prawo do korzystania z przedmiotu umowy poprzez prowadzenie działalności gospodarczej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności zgodnie z zakresem zgłoszonym do ewidencji działalności gospodarczej oraz posiadanymi zezwoleniami.

§ 3

Dzierżawca nie może przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w tym nie może poddzierżawiać przedmiotu umowy, oddawać w najem, ani też oddać go do bezpłatnego używania.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł brutto (słownie złotych: ..... złotych 00/100) brutto miesięcznie.
2. Czynsz dzierżawny o którym mowa w ust. 1 płatny jest do ostatniego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
3. W przypadku nie dotrzymania terminu płatności Wydzierżawiający ma prawo naliczania odsetek ustawowych.
4. Wysokość czynszu dzierżawnego o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie waloryzacji, według rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
5. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga dla swej ważności formy aneksu. O wysokości zwaloryzowanego czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydzierżawiającego.
6. Zwaloryzowany czynsz dzierżawny będzie obowiązywał od miesiąca następnego po miesiącu w którym powyższy wskaźnik został opublikowany, o czym Dzierżawca zostanie pisemnie powiadomiony.
7. Odmowa zapłaty podwyższonego czynszu lub zapłata czynszu bez uwzględnienia podwyżki, upoważnia Wydzierżawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy.
8. W przypadku deflacji wysokość czynszu dzierżawnego nie ulegnie zmianie.
9. Wadium w wysokości 400,00 zł (słownie złotych: czterysta 00/100) zostanie zaliczone na poczet pierwszej faktury VAT z tytułu czynszu dzierżawnego.
10. Kwota czynszu dzierżawnego może ulec zmianie w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT.

§ 5

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1) dokonywania na własny koszt wszystkich niezbędnych bieżących napraw mających na celu utrzymanie przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, w szczególności do przeprowadzania drobnych remontów, oraz przystosowania lokalu do prowadzenia działalności,

2) powiadomienia Wydzierżawiającego o zauważonych zniszczeniach przedmiotu umowy,

3) zawarcia stosownych umów oraz ponoszenia opłat za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych,

4) ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z przedmiotem umowy poprzez zawarcie stosownych umów na dostawę wszelkich mediów niezbędnych dla potrzeb funkcjonowania przedmiotu umowy w szczególności na:

a) dostawę energii elektrycznej,

b) dostawę wody,

c) odprowadzenie ścieków,

5) uiszczania od przedmiotu umowy podatku od nieruchomości według obowiązujących stawek,

6) utrzymywania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem wszelkich wymogów prawa dotyczących w szczególności ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz prawa budowlanego,

7) wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt prac związanych z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz dbałości o wystrój zewnętrzny oraz wewnętrzny przedmiotu umowy,

8) usuwania we własnym zakresie i na własny koszt szkód powstałych na dzierżawionej nieruchomości z jego winy lub przez osoby, za które ponosi odpowiedzialność,

9) udostępniania przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu celem dokonania przez niego okresowej kontroli przedmiotu umowy po wcześniejszym powiadomieniu,

10) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w korzystaniu z przedmiotu umowy przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy termin do ich usunięcia,

11) informowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji pod adres znany Wydzierżawiającemu w chwili zawarcia umowy,

12) w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej sprzedaż alkoholu, Dzierżawcę obowiązuje całkowity zakaz sprzedaży alkoholu od strony pływalni w sezonie kąpielowym w godzinach jej otwarcia,

13) uzyskania we własnym zakresie wymaganych prawem zezwoleń, uzgodnień i opinii niezbędnych do prowadzenia działalności.

§ 6

1. Dzierżawca zapoznał się ze stanem faktycznym wydzierżawianego obiektu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot umowy oraz prace adaptacyjne w celu przystosowania przedmiotu umowy na potrzeby prowadzenia działalności obciążają wyłącznie Dzierżawcę i nie stanowią podstawy roszczeń wobec Wydzierżawiającego.

§ 7

1. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim z tytułu prowadzonej przez Dzierżawcę działalności oraz za wszelkie szkody będące skutkiem działania bądź zaniechania Dzierżawcy.
2. Wszelkie obciążenia i należności wynikające z niezgodnego z przepisami prawa korzystania z przedmiotu umowy ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego o okolicznościach mogących narazić przedmiot umowy na uszkodzenie, zniszczenie lub utratę.

§ 8

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia 3 kwietnia 2018 r. i jest zawarta na czas nieokreślony.

§ 9

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:

1) poddzierżawił, oddał w najem lub w użyczenie przedmiot umowy lub jego część osobie trzeciej,
2) zalega z zapłatą czynszu o którym mowa w § 6 ust. 1 co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty nie uiszcza zaległego czynszu,
3) nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust.1,
4) nie usunie w wyznaczonym terminie nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli, o której mowa w **§** 5 ust. 8 i 9,
5) ustawi automaty do gier hazardowych i prowadzi działalnośc w zakresie eksploatacji tych automatów,
6) prowadzi sprzedaż napojów alkoholowych dla korzystających z pływalni w sezonie kąpielowym w godzinach jej otwarcia,
7) z innych ważnych powodów.

§ 10

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, /Dzierżawca zobowiązany jest wydać przedmiot umowy Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym w następnym dniu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy.
W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy:
1) wszystkie ruchomości oraz części składowe nieruchomości znajdujące się na przedmiocie umowy, stanowiące własność Dzierżawcy które można odłączyć od przedmiotu umowy bez powstania szkody, Dzierżawca ma prawo i obowiązek usunąć na koszt własny.

§11

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występował z roszczeniami za wady przedmiotu umowy.

§ 12

Dzierżawca oświadcza, że jest świadomy odpowiedzialności wynikającej z przepisów ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 165) w przypadku naruszenia zakazu o którym mowa w § 9 pkt 5.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z poźn. zm.),ustawy z dnia 21 sierpnia 1991 r. gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.)
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze polubownej. W przypadku gdy nie będzie to możliwe spór rozstrzyga Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 15

Umowę sporządzone w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy i jeden dla Wydzierżawiającego.

Wydzierżawiający **Dzierżawca**