

(wzór umowy dla terenów określonych w pkt 1-3 ogłoszenia przetargowego)

UMOWA DZIERŻAWY Nr USL/

zawarta w dniu pomiędzy **Gminą Miejską Giżycko** zwaną w dalszym ciągu umowy „Wydierżawiającym” reprezentowaną przez:

Zastępcę Burmistrza Miasta Giżycko – Pana Kamila Wojciechowskiego

a

NIP , zwanym w dalszym ciągu umowy „Dzierżawcą”, o następującej treści:

§ 1

Przedmiot i czas trwania umowy

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę część działki/(ek) oznaczonej (-ych) w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnym(i): o powierzchni ok. m², wydzielonych zgodnie ze szkicem stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy, położonych w Giżycku przy ul. Kolejowej z **przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej.**

2. Niniejsza umowa zawarta jest na czas **oznaczony** do 4 m-cy, **od dnia 01.06.2025r. do dnia 30.09.2025r.,**

3. Dzierżawca oświadcza, że:

- a. znany jest mu stan prawny i techniczno-użytkowy przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń,
- b. ocenił ryzyko podejmowanej działalności w oparciu o przedmiot dzierżawy, zapoznał się z prawami, ograniczeniami i obowiązkami dotyczącymi prowadzenia na przedmiocie umowy działalności zgodnie z celem umowy i przyjmuje je do wykonania na swój koszt i ryzyko bez prawa żądania zwrotu wydatków z tego tytułu zarówno w czasie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
- c. przedmiot dzierżawy uwzględniając obowiązki i ograniczenia przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie, na swój koszt i ryzyko, bez prawa dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu wartości wszelkich nakładów i ulepszeń zarówno w czasie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.

4. Strony niniejszym potwierdzają, że przedmiot dzierżawy znajduje się w posiadaniu Dzierżawcy.

§ 2

Cele umowy

1. Nieruchomość oddaje się w dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-usługowej.
2. Uwzględniając postanowienia wynikające z ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania Nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy na cel prowadzonej działalności na własny koszt i ryzyko i do utrzymywania właściwego stanu Nieruchomości dla prowadzenia na niej działalności zgodnie z celem umowy przez cały okres jej trwania.

§ 3

Sposób wykonywania umowy i udostępniania terenu

1. Dzierżawca z dniem wejścia w posiadanie przedmiotu umowy ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy, w szczególności zobowiązuje się do:

- a. utrzymywania właściwego stanu przedmiotu dzierżawy, w tym obiektów kubaturowych oraz utrzymywania Nieruchomości w należytym stanie sanitarno-porządkowym, przestrzegania przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i tych obiektów, ochrony środowiska, bieżącego utrzymania zieleni,
 - b. przeprowadzenia prac inwestycyjno-remontowo-adaptacyjnych Nieruchomości, w tym w szczególności znajdujących się na niej obiektów na potrzeby działalności, o której mowa w §2 ust. 1.
 - c. dokonywania konserwacji i przeglądów wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, napraw i remontów związanych ze zwykłym korzystaniem z Nieruchomości, o ile przeglądy takie okażą się konieczne;
 - d. uzyskiwania odpowiednich zezwoleń, pozwoleń konserwatorskich i pozwoleń na wszelkie prace i czynności tego wymagające, w tym na prowadzenie prac budowlanych, konserwatorskich, instalacyjnych, remontowych i związanych z zielenią oraz wszelkich innych wymaganych przez przepisy prawa;
 - e. prowadzenia wszelkich prac i robót na przedmiocie dzierżawy w oparciu o wymagane zatwierdzone projekty i pozwolenia, o których mowa w lit. d niniejszej umowy oraz w sposób profesjonalny, przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia, o ile będą wymagane. Dzierżawca zapewnia przy tym, że wszelkie prace będą wykonywane z najwyższą starannością w sposób fachowy i przy użyciu materiałów dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2. Dzierżawca bez uprzedniej zgody Wyzdierżawiającego nie może:
- a. oddać przedmiotu dzierżawy albo jego części do używania osobie trzeciej, w szczególności nie może:
 - i. oddać do bezpłatnego używania,
 - ii. poddzierżawiać,
 - iii. wynajmować,
 - iv. rozporządzać w inny sposób lub w inny sposób przenieść posiadanie na osobę trzecią;
 - b. dokonać przelewu praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy;
 - c. zmienić, nawet częściowo lub tymczasowo, przeznaczenia przedmiotu dzierżawy i prowadzić w nim działalności innej, niż określona w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, bez uzyskania zgody Wyzdierżawiającego; zgoda Wyzdierżawiającego powinna być pod rygorem nieważności wyrażona w formie pisemnej.
3. Wyzdierżawiający nie dopuszcza możliwości sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia zarówno w miejscu, jak i poza miejscem sprzedaży.
4. Sposób wykorzystywania terenu po zawarciu umowy w zakresie prowadzenia działalności sezonowej nie może powodować uciążliwości w funkcjonowaniu i korzystaniu z nieruchomości lub zakłócać spokoju mieszkańcom poprzez np. hałas, wydzielające się zapachy, itp.
5. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot dzierżawy wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą umową /§ 1 ust.1, §2 ust. 1/ oraz do utrzymania czystości i porządku na dzierżawionym i przyległym terenie zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami, w tym do złożenia do Zarządu Mazurskiego Związku Międzygminnego Gospodarka Odpadami deklaracji dot. odpadów komunalnych w terminie **7 dni** od zawarcia niniejszej umowy – pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
6. Dzierżawca nie może sytuować na dzierżawionym gruncie żadnych dodatkowych obiektów – pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 4

Kontrola i zabezpieczenie wykonywania umowy

1. Wyzierzawiający lub podmiot przez niego upoważniony jest uprawniony do dokonywania kontroli przedmiotu dzierzawy, w celu sprawdzenia, czy Dierzawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrole mogą być przeprowadzane po powiadomieniu Dierzawcy w dowolnej formie oraz bez powiadomienia.
2. W przypadku uprzedniego powiadomienia przez Wyzierzawiającego o terminie kontroli Dierzawca zobowiązuje się do udostępnienia całości Nieruchomości, w tym całości obiektów kubaturowych w sposób umożliwiający przeprowadzenie czynności kontrolnych oraz do udziału upoważnionej osoby w ww. czynnościach.
3. Dierzawca zobowiązuje się do przekazywania na żądanie Wyzierzawiającego kopii wszelkich dokumentów związanych ze stanem technicznym, prowadzonymi pracami i wykorzystaniem przedmiotu dzierzawy, w tym w szczególności kopii uzyskanych projektów, pozwoleń i opracowanych dokumentacji oraz kopii pozwoleń, o których mowa w § 3 ust. 1 lit.d niniejszej umowy.

§ 5

Zasady odpowiedzialności

1. Dierzawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane działaniem jego pracowników, wykonawców, kontrahentów i inne osoby działające na jego rzecz, w szczególności odpowiada jak za własne za działania i zaniechania architektów, ekip budowlanych, wykończeniowych i wszelkich innych. Dierzawca zobowiązuje się, że przedmiotowe szkody zostaną przez niego niezwłocznie naprawione.
2. Odpowiedzialność określona w ust. 1 niniejszej umowy odnosi się do całego okresu dysponowania przedmiotem dzierzawy przez Dierzawcę, a także czasu po zwrocie przedmiotu dzierzawy, jeżeli wtedy ujawnią się skutki działań podejmowanych w czasie trwania dzierzawy.
3. W przypadku, w którym osoba trzecia zwróci się do Wyzierzawiającego z roszczeniami związanymi z działaniami lub zaniechaniami Dierzawcy objętymi niniejszą umową, Dierzawca zobowiązany jest niezwłocznie do przystąpienia do rozmów ugodowych z tą osobą trzecią, a także do przystąpienia do wszelkich postępowań sądowych i administracyjnych w miejsce lub po stronie Wyzierzawiającego, zwolnienia Wyzierzawiającego od wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu i zwrotu Wyzierzawiającemu wszelkich zasądzonych odszkodowań i innych wierzytelności, jakimi w związku z roszczeniami osoby trzeciej zostanie obciążony Wyzierzawiający, jak i wszelkich udokumentowanych kosztów postępowań, w tym kosztów obsługi prawnej, poniesionych przez Wyzierzawiającego.
4. Strony wyłączają odpowiedzialność Wyzierzawiającego w zakresie zniszczeń przedmiotu dzierzawy oraz przedmiotów w nim się znajdujących. Dierzawcy nie przysługuje prawo występowania z jakimikolwiek roszczeniami w tym zakresie przeciwko Wyzierzawiającemu.
5. Dierzawca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie zdarzenia i szkody powstałe na terenie Nieruchomości w okresie jej dzierzawy oraz za wszelkie zdarzenia i szkody powstałe w związku z prowadzeniem przez Dierzawcę działalności na Nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.

§ 6

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu z tytułu dzierżawy Nieruchomości czynsz dzierżawny w wysokości (*kwota wylicytowana w przetargu*) netto, tj. nieuwzględniający podatku od towarów i usług oraz 23% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT - em) w kwociezł.

Razem do zapłatyzł brutto.

2. Czynsz dzierżawny płatny jest w 3 ratach:

I rata płatna przed zawarciem umowy do dnia 01.06.2025 r. (pomniejszona o wpłacone wadium) w wysokościzł brutto,

II rata płatna do 30 lipca 2025 r. w wysokościzł brutto,

III rata płatna do 30 sierpnia 2025 r. w wysokościzł brutto

na konto Urzędu Miejskiego w Giżycku Bank PEKAO S.A. O/Giżycko (*indywidualny numer konta zostanie ujęty w umowie*)/ z zaznaczeniem czego dotyczy wpłata/.

3. Strony zgodnie ustalają, że do niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. W przypadku zapłaty Wydierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie wskazanym w ust. 2, przez Dzierżawcę prowadzącego działalność, o której mowa w ustawie, jest on zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustalonej w oparciu o przepisy ww. ustawy. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

4. Zmiana wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT); zmiana wysokości podatku VAT w trakcie trwania umowy skutkuje odpowiednią zmianą wysokości czynszu i nie wymaga zmiany umowy oraz odrębnego powiadomienia; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Dzierżawcy, za dzierżawę nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.

§ 7

Inne opłaty

1. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać podatki i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i jej przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami, a także ponosić koszty jego ubezpieczenia; w szczególności zobowiązuje się ponosić:

- a. wszelkie należności publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych; w wysokości wynikającej z obowiązujących uchwał Rady Miejskiej w Giżycku i w sposób w nich określony;
- b. koszty ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych,
- c. wszelkie koszty eksploatacyjne, a także wszelkie koszty związane z doprowadzeniem i zużyciem mediów, koszty podłączeń, utrzymania, konserwacji oraz wymiany liczników i innych instalacji wewnętrznych, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media;
- d. stosowną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie złożonej przez Dzierżawcę deklaracji do operatora systemu gospodarowania odpadami komunalnymi;
- e. wszelkie koszty wynikające z czynności, o których mowa w § 3 ust. 1 lit. b niniejszej umowy.

§ 8

Wygaśnięcie i rozwiązanie umowy

1. Niniejsza umowa dzierżawy rozwiązuje się:

- a. z upływem okresu na jaki została zawarta,
 - b. na podstawie oświadczenia Wydierżawiającego o wypowiedzeniu umowy złożonego z przyczyn określonych w ust. 2,
 - c. za porozumieniem stron.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie naruszenia jej warunków przez Dzierżawcę, a w szczególności w następujących przypadkach:
- a. Dzierżawca nie realizuje celów umowy określonych w §2;
 - b. Dzierżawca nie wypełnia któregokolwiek ze zobowiązań umownych wyrażonych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy;
 - c. Dzierżawca naruszył § 3 ust. 2 niniejszej umowy;
 - d. Dzierżawca uniemożliwił przeprowadzenie kontroli, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, poprzez nieuzasadnione nieudostępnienie przedmiotu dzierżawy;
 - e. Dzierżawca nie zrealizował zobowiązań określonego w § 4 ust. 2 lub 3 niniejszej umowy;
 - f. Dzierżawca dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego w wymaganej wysokości którejkolwiek z rat;
 - g. Dzierżawca nie zawarł, nie odnowił lub nie przedłożył polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. f niniejszej umowy w terminach tam określonych;
 - h. w stosunku do Dzierżawcy:
 - i. otwarto likwidację;
 - ii. złożono wniosek o ogłoszenie upadłości, ogłoszono upadłość albo oddalono wniosek o ogłoszenie upadłości z uwagi na brak środków na pokrycie kosztów postępowania;
 - iii. otwarto postępowanie restrukturyzacyjne;
 - iv. przystąpiono do przygotowania propozycji układowych w postępowaniu o zatwierdzenie
3. Oświadczenie Wydierżawiającego o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia poprzedza pisemne wezwanie Wydierżawiającego skierowane do Dzierżawcy wzywające do zaniechania naruszenia postanowień umownych ze wskazaniem okoliczności tego naruszenia i informacją, że nieusunięcie w terminie określonym w wezwaniu tych naruszeń przez Dzierżawcę skutkować będzie rozwiązaniem umowy.

§ 9

Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. W przypadku zakończenia obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie zdatnym do użytku niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania.
2. Dzierżawca zrzeka się prawa dochodzenia od Wydierżawiającego zwrotu wartości wszelkich nakładów (w tym inwestycyjnych) i ulepszeń poczynionych na przedmiocie dzierżawy zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po zakończeniu jej obowiązywania. Wydierżawiający jest w tym przypadku uprawniony do ich zatrzymania bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości.
3. Z chwilą zakończenia obowiązywania umowy wszelkie nakłady, w tym nakłady inwestycyjno-remontowe – adaptacyjne poczynione przez Dzierżawcę na Nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy stają się nieodpłatnie własnością Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest ponadto do poniesienia na swój wyłączny koszt wszelkich świadczeń publicznych, w tym podatkowych (w szczególności podatek VAT), związanych z nieodpłatnym przeniesieniem z tą

chwilą na rzecz Gminy Miejskiej Giżycko prawa własności nakładów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.

4. Potwierdzenie zwrotu nieruchomości i nieodpłatnego przekazania nakładów, o których mowa w ust. 3 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, sporządzonego nie później niż w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania umowy. Do protokołu Dzierżawca zobowiązany jest załączyć dokumenty księgowe potwierdzające wartość wytworzonych nakładów (o ile takie wystąpią) i umożliwiające wprowadzenie ich do ewidencji środków trwałych Wydierżawiającego. Do protokołu Dzierżawca zobowiązany jest dołączyć dokumenty, o których mowa w § 4 ust. 3 oraz książkę obiektu budowlanego. Niedopełnienie przez Dzierżawcę obowiązków, o których mowa w zdaniach poprzedzających nie wpływa na skuteczność postanowienia, o którym mowa w ust. 3. W takim wypadku Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydierżawiającemu wszelkich kosztów związanych z wytworzeniem i odtworzeniem takiej dokumentacji.
5. Używanie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy stanowi okres bezumownego korzystania. Dzierżawca zobowiązuje się w tym przypadku do zapłaty Wydierżawiającemu odszkodowania składającego się z kwoty odpowiadającej 150% czynszu dzierżawnego netto, obowiązującego w chwili zakończenia obowiązywania niniejszej umowy oraz wszelkich innych ciężarów, o których mowa w § 7, płatnego w terminach określonych dla zapłaty czynszu dzierżawnego.
6. W przypadku zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niespełniającym warunków określonych w ust. 1, Wydierżawiający będzie uprawniony do uporządkowania przedmiotu dzierżawy i przywrócenia go do stanu zgodnego z wymaganiami prawidłowej gospodarki na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Wszystkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W zakresie objętym przedmiotem umowy wszelka korespondencja w formie listów za zwrotnym potwierdzeniem odbioru będzie kierowana przez Wydierżawiającego do Dzierżawcy na adres Dzierżawcy wskazany w preambule umowy. Strony zgodnie przyjmują, iż wysłanie przez Wydierżawiającego korespondencji na ten adres jest równoznaczne w skutkach prawnych z jej doręczeniem (w przypadku dwukrotnego awizowania). W przypadku zamiaru otrzymywania przez Dzierżawcę korespondencji pod innym adresem, Dzierżawca jest zobowiązany wskazać ten adres Wydierżawiającemu w formie pisemnego oświadczenia. W takim przypadku postanowienia, o których mowa w zdaniu drugim stosuje się odpowiednio. Wszelkie pisma kierowane przez Dzierżawcę do Wydierżawiającego będą doręczane na adres: Urząd Miejski w Giżycku, Aleja 1 Maja 14, 11-500 Giżycko.
3. Jeżeli postanowienia niniejszej umowy są albo staną się nieważne albo nieskuteczne, lub umowa zawierać będzie lukę, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień umowy. Zamiast nieważnych albo nieskutecznych postanowień lub jako wypełnienie luki obowiązywać będzie odpowiednia regulacja, która – jeżeli tylko będzie to prawnie dopuszczalne – w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie temu, co Strony ustaliły albo temu, co by ustaliły, gdyby zawarły takie postanowienie, pod warunkiem, że jeżeli całość Umowy bez nieważnych albo nieskutecznych postanowień zachowuje rozsądną treść.
4. Wszelkie spory związane z negocjowaniem, zawarciem, wykonaniem i zakończeniem obowiązywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się załatwić polubownie, a jeżeli nie będzie to

możliwe, spory takie poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz dla Wydzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

tel.

e-mail

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 graficzny terenu dzierżawy
2. Załącznik Nr 2 Klauzula informacyjna RODO

