

- PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY -
UMOWA DZIERŻAWY NR **GN.6845.1.566.2022.AZ**

zawarta w dniu r. w Gliwicach pomiędzy **miastem Gliwice**, które reprezentuje:

Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami - Jarosław Knapek,

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, a

..... z siedzibą w przy ul., NIP

....., REGON, KRS, reprezentowanym przez:

.....

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. *Wydzierżawiający* działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-7430/2023 z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia i zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, obejmującej działkę nr 2108/4, obręb Sośnica, z podmiotem, który zostanie wyłoniony w postępowaniu koncesyjnym na świadczenie usług dla ludności na krytej pływalni NEPTUN w Gliwicach przy ul. Dzionkarzy i zarządzanie tymi usługami, oddaje w dzierżawę na warunkach określonych w niniejszej umowie nieruchomość stanowiącą własność miasta Gliwice, położoną w Gliwicach przy ul. Dzionkarzy, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr **2108/4 w części o powierzchni 0,4221 ha** (pow. całkowita 1,4896 ha), KW nr GL1G/00036879/0, **obwód Sośnica**, zabudowaną budynkiem **krytej pływalni NEPTUN** wraz z **wyposażeniem** stanowiącym załącznik nr 1 oraz:

- zjeżdżalnią;
- windą platformową czteroprzystankową i windą platformową dwuprzystankową;
- nieckami basenowymi oraz wyposażeniem stałym (wbudowanym);
- saunami;
- salą fitness;
- kompaktowym wymiennikowym węzłem ciepła: wentylacji, c.o., cwu, wody basenowej (bez podgrzewaczy dla instalacji solarnej) zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- urządzeniami technologii uzdatniania wody basenowej w obiegach: basenu sportowego, basenu rekreacyjnego, whirlpooli;
- urządzeniami instalacji wentylacyjnej mechanicznej i klimatyzacji;
- oświetleniem terenu;
- ESOK – Elektronicznym Systemem Obsługi Klienta „Palatyn”;
- instalacjami niskoprądowymi;
- drogami, chodnikami, placami parkingowymi, ogrodzeniem zewnętrznym oraz obiektami małej architektury;
- wymiennikami ciepła instalacji solarnej i instalacją solarną;
- bawialnią dla dzieci wraz z wyposażeniem (basen suchy, labirynt pionowy, 2 kondygnacje atrakcji, magiel pionowy, labirynt poziomy, bokser, przeszkoda „V”, wiszące wałki, ściana z piłeczek, zęby dolne, ślizg, przejście po kracie);
- sieciami zewnętrznymi tj. kanalizacją deszczową, sanitarną, siecią wodociągową, liniami kablowymi elektrycznymi oraz przyłączem telekomunikacyjnym;

na rzecz *Dzierżawcy*.

2. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot umowy jest mu dokładnie znany i przyjmuje go w takim stanie w jakim znajduje się obecnie, a z tytułu tego stanu zrzeka się wszelkich roszczeń.
3. *Wydzierżawiający* oświadcza, że na dzień zawarcia niniejszej umowy nie są znane roszczenia osób trzecich dotyczące przedmiotu dzierżawy.
4. Teren objęty niniejszą umową dzierżawy, a opisany w § 1 ust. 1, oznaczony został kolorem czerwonym na załączniku mapowym (załącznik nr 2).

§ 2

CEL DZIERŻAWY

1. Nieruchomość opisaną w § 1 ust. 1 oddaje się w dzierżawę, do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na realizację usług objętych umową koncesji nr z dnia
2. *Dzierżawca* oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na zgodnie z jego przeznaczeniem, wymogami niniejszej umowy oraz umowy koncesyjnej określonej w ust. 1, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia**2023 r.** do dnia**2028 r.**, równy okresowi obowiązywania umowy koncesyjnej, o której mowa w § 2 ust. 1.
2. **Z chwilą upływu okresu, o którym mowa w ust. 1** umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona na lata następne. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek *Dzierżawcy* a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy.
3. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. *Wydzierżawiający* ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, w razie gdy *Dzierżawca*:
 - 1) nie dotrzyma warunków określonych w § 2, § 5 ust. 2,
 - 2) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu ponad dwa miesiące,
 - 3) nie stosuje się do postanowień § 5 ust. 3 niniejszej umowy.
5. *Wydzierżawiający* ma prawo wypowiedzieć umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy *Dzierżawca* w sposób rażący i uporczywy narusza warunki umowy lub przepisy obowiązującego prawa, pomimo co najmniej dwukrotnego pisemnego wezwania przez *Wydzierżawiającego* do zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń.
6. *Strony* zgodnie postanawiają, że umowa dzierżawy może ulec rozwiązaniu przez *Wydzierżawiającego*, w każdym czasie z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, w przypadku przeznaczenia działki do zbycia lub na realizację celów publicznych, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
7. *Dzierżawca* zobowiązuje się, w dniu rozwiązania umowy, do protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, celem opisanego faktycznego stanu zwracanego mienia gminy.

§ 4

CZYN SZ I OPŁATY

1. *Dzierżawca* zobowiązuje się płacić *Wydzierżawiającemu* czynsz dzierżawny za cały przedmiot niniejszej umowy dzierżawy w wysokości: 412,76 zł netto + VAT

w stosunku miesięcznym (słownie złotych: czterysta dwanaście 76/100), tj. **507,69 zł brutto w stosunku miesięcznym** (słownie złotych: pięćset siedem 69/100) – ustalony wg indywidualnej stawki zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-7430/2023 z dnia 01.03.2023 r. oraz wg decyzji ZDM nr 55480/289/1221/2010 z dnia 15.07.2010r. i decyzji ZDM nr 55480/729/10/105/2011 z dnia 21.01.2011r.

2. Czynsz obliczono wg indywidualnej stawki w wysokości **406,50 zł netto + VAT, tj. 500,00 zł brutto** w stosunku miesięcznym – ustalony wg indywidualnej stawki zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Gliwice nr PM-7430/2023 z dnia 01.03.2023 r. oraz wg następujących stawek:
 - **40,00 zł/rok + VAT** za umieszczenie przyłącza kanalizacji sanitarnej i teletechnicznego do budynku pływalni, wg decyzji ZDM nr 55480/289/1221/2010 z dnia 15.07.2010r., tj. 49,20 zł brutto, co daje proporcjonalną kwotę miesięczną: **4,10 zł brutto**,
 - **35,00 zł/rok + VAT** za umieszczenie przyłącza sanitarnego do krytej pływalni, wg decyzji ZDM nr 55480/729/10/105/2011 z dnia 21.01.2011r., tj. 43,05 zł brutto, co daje proporcjonalną kwotę miesięczną: **3,59 zł brutto**.
3. Czynsz dzierżawny – w całym okresie obowiązywania umowy, jest płatny miesięcznie z góry w terminie do 20-go każdego miesiąca na n/w konto Urzędu Miejskiego w Gliwicach nr **Bank Millennium S.A.**
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy, zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, miasto Gliwice będą przysługiwały należne odsetki w wysokości odsetek od transakcji handlowych.
5. Oprócz odsetek, o których mowa w § 4 ust. 4, *Dzierżawca* zobowiązany będzie do zapłaty miastu Gliwice, bez wezwania, równowartości kwoty wyrażonej w euro, zgodnie z przepisami ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Kwota euro, zależna od wartości świadczenia pieniężnego określonego w umowie, przeliczona zostanie na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne zgodnie z ww. przepisami.
6. *Dzierżawca* oświadcza, że jest podatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
7. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż 1 raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS, bez konieczności jej negocjowania. O wysokości naliczonego czynszu dzierżawnego *Wydzierżawiający* powiadomi *Dzierżawcę*. Waloryzacja odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy. Stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu zawiadomienia na piśmie przez *Wydzierżawiającego* o dokonanej waloryzacji czynszu.
8. Strony zgodnie postanawiają również, że w razie zmiany obowiązujących przepisów określających wysokość stawek podatku od towarów i usług, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej wysokości stawki ww. podatku. Zmieniona wysokość czynszu obowiązywać będzie od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa, natomiast zmiana umowy w przedmiotowym zakresie odbywać się będzie automatycznie bez konieczności sporządzania i podpisywania aneksu do umowy.
9. *Dzierżawca* zobowiązany jest do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianiem nieruchomości.
10. *Dzierżawca* jest zobowiązany do ponoszenia na koszt własny wszelkich opłat związanych z realizacją umów serwisowych, zawieraniem umów ubezpieczenia oraz umów eksploatacyjnych, w szczególności umów na dostawę mediów, umów dotyczących urządzeń podlegających dozorowi Urzędu Dozoru Technicznego.

§ 5

ZOBOWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE

1. Strony zgodnie postanawiają, iż *Wydzierżawiający* ustanawia *Dzierżawcę* zarządcą obiektu budowlanego opisanego w § 1 ust. 1, w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane a *Dzierżawca* ten obowiązek na siebie przyjmuje. Tym samym *Dzierżawca* przejmuje na siebie wszystkie prawa i obowiązki wynikające z przepisów prawa budowlanego, które adresowane są do zarządcy nieruchomości i zobowiązuje się do ich przestrzegania.
2. *Dzierżawca* w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
 - 1) uzyskania we własnym zakresie wszelkich pozwoleń i uzgodnień związanych z przedmiotem i celem dzierżawy, wynikających z obowiązujących przepisów w szczególności z ustawy – Prawo budowlane i ustawy Prawo wodne,
 - 2) uzyskania we własnym zakresie stosownych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu krytej pływalni, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 3) realizowania przepisów art. 61-65, art. 70 ust 1 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r., w szczególności dokonywanie na własny koszt okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu, konieczności prowadzenia dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego i bieżącego jej uzupełniania z uwzględnieniem przeprowadzonych prac remontowych, modernizacyjnych i serwisowych oraz przestrzegania przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp, ochrony środowiska, o odpadach,
 - 4) przestrzegania przepisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 9 listopada 2015 r. w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać woda na pływalniach oraz wytycznych Głównego Inspektoratu Sanitarnego w sprawie wymagań jakości wody oraz warunków sanitarno-higienicznych na pływalniach,
 - 5) zawarcia umów serwisowych z autoryzowanymi podmiotami, na urządzenia znajdujące się w obiekcie, w tym m.in. central wentylacyjnych, podnośników dla niepełnosprawnych, urządzeń czyszczących, klimatyzatorów, wymienników ciepła,
 - 6) zapewnienie, w całym okresie obowiązywania nin. umowy, obsługi urządzeń znajdujących się w obiekcie przez osoby posiadające stosowne uprawnienia oraz dokonywania na własny koszt przeglądów serwisowych w całym okresie obowiązywania nin. umowy;
 - 7) zawarcia we własnym imieniu umów na dostawę mediów i innych umów eksploatacyjnych na cały okres realizacji niniejszej umowy,
 - 8) utrzymywania dzierżawionej nieruchomości w należytym stanie i porządku,
 - 9) wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 niniejszej umowy dzierżawy,
 - 10) opróżniania niecki basenowej, gruntownego jej mycia i dezynfekcji min. 1 raz w roku, zgodnie z wytycznymi Głównego Inspektoratu Sanitarnego w sprawie wymagań jakości wody oraz warunków sanitarno-higienicznych na pływalniach,
 - 11) dokonywania własnym staraniem i na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
 - 12) ponoszenia opłat i kosztów związanych z należytym utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, przeglądy serwisowe, bieżące naprawy), bez możliwości ubiegania się od *Wydzierżawiającego* o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu,
 - 13) uzyskania osobnej zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie w przypadku zamiaru poniesienia nakładów przekraczających zwykłe używanie przedmiotu dzierżawy, m.in. wznoszenie zabudowań na dzierżawionym terenie; oraz nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) bądź nakłady, które służą tylko celom ubocznym np. nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru

odpowiadającemu szczególnemu upodobaniu podmiotu, który tych nakładów dokonuje (nakłady zbytkowe),

- 14) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy przez cały czas trwania umowy dzierżawy i zawierania na własny koszt i we własnym imieniu umów ubezpieczenia nieruchomości od ognia, żywiołów i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw na rzecz miasta Gliwice oraz przedłożenia *Wydzierżawiającemu*, pierwszej umowy najpóźniej w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy dzierżawy oraz przedkładania kolejnych polis w każdym roku trwania umowy, w terminie 7 dni od podpisania tych polis. Wartość polisy ubezpieczeniowej winna być określona co najmniej na wartość szacunkową obiektu tj. 15 000 000,00 zł (słownie złotych: piętnaście milionów 00/100),
 - 15) złożenia w terminach określonych prawem, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotu opodatkowania, deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzonej na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania w danym roku, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
 - 16) zapewnienia ciągłości pracy krytej pływalni,
 - 17) wykorzystywania instalacji solarnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej oraz podgrzewu wody basenowej,
 - 18) umożliwienia wejścia na teren nieruchomości przedstawicielom *Wydzierżawiającego* oraz przedstawicielom Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
 - 19) każdorazowego udostępnienia terenu, będącego przedmiotem dzierżawy w przypadku konieczności budowy, przebudowy, naprawy, demontażu lub innych prac obejmujących sieci uzbrojenia terenu,
 - 20) prowadzenia ewidencji przekazanego wyposażenia, o którym mowa w § 1 pkt 1 oraz jego zwrotu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy wg spisu, o którym mowa w § 1 pkt 1, w stanie nie pogorszonym przy uwzględnieniu naturalnego zużycia przedmiotów, w ilości i jakości odpowiadającej mieniu przekazanemu z chwilą rozpoczęcia niniejszej umowy,
 - 21) celem zabezpieczenia wydania nieruchomości *Dzierżawca* dobrowolnie podda się egzekucji o wydanie indywidualnie oznaczonej rzeczy – przedmiotu dzierżawy, po zakończeniu umowy dzierżawy na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w oparciu o art. 777 § 1 ust. 4 Kodeksu postępowania cywilnego, który zostanie sporządzony i doręczony *Wydzierżawiającemu* w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
3. *Dzierżawca* nie ma prawa do:
- 1) zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy,
 - 2) oddawania przedmiotu dzierżawy w części przekraczającej powierzchnię 320 m² osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie,
 - 3) poddzierżawienia przedmiotu dzierżawy w części przekraczającej powierzchnię 320 m² osobie trzeciej bez zgody *Wydzierżawiającego* wyrażonej na piśmie.
4. *Wydzierżawiający* nie bierze odpowiedzialności za majątek *Dzierżawcy* zgromadzony na terenie wydzierżawionym.
5. *Dzierżawca* ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy.
6. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone *Dzierżawcy* lub osobom trzecim.
7. *Wydzierżawiający*, w sytuacji, w której wobec niego zgłoszone zostały roszczenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie *Dzierżawcę*.

Dzierżawca zobowiązuje się w takim przypadku zwolnić *Wydierżawiającego* z odpowiedzialności wobec jakichkolwiek podmiotów trzecich występujących przeciwko niemu, z jakimkolwiek roszczeniem związanym z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy.

8. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania umowy przed datą określoną § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy i niezależnie od przyczyny takiego rozwiązania, sposób rozliczenia nakładów zostanie określony na mocy odrębnego porozumienia pomiędzy stronami umowy.
9. Niniejszą umową *Wydierżawiający* upoważnia *Dzierżawcę* do zawarcia umów określonych w § 5 ust. 2 pkt 5) niniejszej umowy oraz wykonywania w jego imieniu praw i obowiązków wynikających z tych umów.

§ 6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. *Wydierżawiającemu* służy prawo przeprowadzania kontroli wykonywania postanowień umowy.
2. Wszelkie zmiany postanowień umowy za wyj. opisanych w § 4 ust. 7 i 8 niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. Postanowienia niniejszej umowy mają charakter rozłączny, a uznanie któregokolwiek z nich za nieważne, nie uchybia mocy wiążącej pozostałych.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu Cywilnego. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej umowy, właściwy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby *Wydierżawiającego*
5. W przypadku zmian danych adresowych Stron, każda z nich zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej strony o zmianie pod rygorem przyjęcia, iż wszelka korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie wywołuje skutki przewidziane prawem.
6. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

.....

.....

DZIERŻAWCA:

.....

.....