

UMOWA DZIERŻAWY Nr

Zawarta w dniur. pomiędzy:

Miastem Opole – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji z siedzibą przy, ul. Barlickiego 13, 45-083 Opole, REGON: 000828874, NIP: 754-033-77-29 zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”, utworzonym na mocy uchwały Rady Miasta Opola z dnia 06.07.2006 r. nr LXVI/767/06 reprezentowanym przez:

..... - **dyrektora MOSiR** działającego na podstawie pełnomocnictwa nr wydanego przez Prezydenta Miasta Opola

a

.....
(Imię i nazwisko/nazwa, adres/siedziba, nr dow. osobistego, PESEL/Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS)
..... zwanym/zwaną dalej „Dzierżawcą”

§1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków:
 - a) Nieruchomości gruntowej (*zabudowany – opis / niezabudowany*) o powierzchni, stanowiący własność, położony w Opolu przy ul....., oznaczony w ewidencji gruntów, jako działka ewidencyjna numerz obrębu..... opisany (opisany w KW nr),
 - b) Powierzchnię użytkową pod instalację automatu *vendingowego* w budynkach
 - i.m² powierzchni z przeznaczeniem pod samoobsługowy automat typu „vending” do dystrybucjiw budynku
 - ii.m² powierzchni z przeznaczeniem pod samoobsługowy automat typu „vending” do dystrybucji w budynku, zwanej dalej „Przedmiotem Dzierżawy”.
2. „Przedmiot Dzierżawy” zostaje wydierżawiony z przeznaczeniem na:.....
3. „Przedmiot Dzierżawy”, o którym mowa ust. 1 pkt. a) zawiera się w granicach wykreślonych i oznaczonych literami na szkicu, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.
4. Lokalizację automatów *vendingowych*, o których mowa w ust. 1 pkt. b) określa załącznik nr 1. Zmiana lokalizacji urządzenia wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

1. Okres dzierżawy ustala się od dnia do dnia
2. Wzniesienie jakichkolwiek obiektów trwale lub nietrwale związanych z „Przedmiotem Dzierżawy” wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie „Przedmiotu Dzierżawy” nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń, w tym o zwrot nakładów wobec Wydierżawiającego po wygaśnięciu umowy.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie nettozł. (słownie), co odpowiada stawce netto zł. (słownie) zł za 1m² dzierżawionego gruntu. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi (słownie:) zł, w tym VAT zł(słownie:).
2. Wpłaty z tytułu czynszu i innych opłat stałych należy dokonywać z góry przelewem na konto Wyzierżawiającego:w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, niezależnie od terminu przesłania faktury. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktur w formie elektronicznej na adres

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
2. Opóźnienie w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu kary za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% czynszu plus inne opłaty naliczane zgodnie z dotychczasową umową w kwocie netto.
4. Kara określona w ust. 3 naliczana i pobierana będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
5. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

§ 5

1. Wyzierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wyzierżawiającego.
2. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i Innych roszczeń Wyzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca w dniu podpisania umowy wpłaci kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi dzierżawnemu, określonego w § 3.
2. Kaucja winna być złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wyzierżawiającego w banku

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu „Przedmiotu Dzierżawy” w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 3 i 4 – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik Nr 1 do umowy.
2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni od daty podpisania umowy. Nie dostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie uprawnia Wyzierżawiającego do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym.
3. Protokolarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w ciągu 7 dni od dostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w ust. 1.

4. Niedotrzymanie terminu podanego w pkt. 3 , powoduje utratę wadium przez Dzierżawcę (kaucja podlega zwrotowi) i rozwiązanie umowy z tego tytułu.

§ 8

1. Wydierżawiający może dzierżawę rozwiązać – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie § 4 ust. 2 oraz § 9 na podstawie art. 694 Kodeksu cywilnego, a także wynikających z innych przepisów Kodeksu cywilnego.
2. Umowa może być rozwiązana za trzymiesięcznym pisemnym okresem wypowiedzenia, w przypadku naruszenia postanowień § 10 i 12.

§ 9

Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.

§10

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z „Przedmiotem Dzierżawy”,
 - b) zawarcia z właściwymi jednostkami umów dotyczących dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania umowy,
 - c) złożenie w Urzędzie Miasta Opola stosownej deklaracji DOGO-1,
 - d) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
 - e) utrzymania w należyтым stanie budynków i innych urządzeń znajdujących się na „Przedmiocie Dzierżawy” oraz dokonywania własnym kosztem remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,
 - f) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody właściciela nieruchomości i wymaganej prawem zgody Wydziału Ochrony Środowiska Miasta Opola,
 - g) uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na wzniesienie na „Przedmiocie Dzierżawy” jakichkolwiek budynków, budowli i innych urządzeń, również o charakterze tymczasowym, przy czym załatwienie wszelkich formalności wymaganych odrębnymi przepisami leży po stronie Dzierżawcy,
 - h) uzyskania zgody na zawarcie jakiegokolwiek umowy dotyczącej korzystania z dzierżawionej nieruchomości przez osoby trzecie,
 - i) pokrycia wszelkich szkód i krzywd związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, w tym z tytułu pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, w szczególności w postaci sprzedaży produktów spożywczych.
2. Obowiązki dzierżawcy, o których mowa w ust. 1 mają odpowiednie zastosowanie do dzierżawy powierzchni użytkowej pod automaty vendingowe, o których mowa §1 ust. 1 pkt. b), z zastrzeżeniem, że Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do:
 - a) zaopatrywania automatów *vendingowych* w artykuły spożywcze we własnym zakresie i na własny koszt,
 - b) sprzedaży towarów z zachowaniem przewidzianych przepisami wymogów w tym zakresie takich jak atestem sanitarnym, aktualnym terminem ważności,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów ppoż. i bhp,
 - d) utrzymania czystości i porządku wokół zainstalowanego automatu, a także pod automatami (sprzątanie powierzchni pod automatami nie rzadziej niż raz na),
 - e) dezynfekcji automatów *vendingowych* nie rzadziej niż raz na

- f) utrzymania zainstalowanych automatów *vendingowych* w należyтым porządku i sprawności technicznej,
 - g) zapewnienia kosza na odpady w pobliżu każdego automatu przez cały okres obowiązywania umowy,
 - h) wyposażyć wszystkie automaty *vendingowe* w informację w języku polskim o sposobie bezpiecznego użytkowania i korzystania z automatu wraz instrukcją o zasadach postępowania w przypadku nie wydania asortymentu, nieprawidłowości w rozliczeniu transakcji oraz sposoby zgłoszenia reklamacji.
3. Dzierżawca jest uprawniony do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem, że ceny asortymentu sprzedawanego w użytkowanych automatach *vendingowych* będą cenami rynkowymi dla tego typu produktów spożywczych.

§11

1. Wydierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w tych przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 od Wydierżawiającego, jakiegokolwiek odszkodowanie, ani nie stanowi podstawy do obniżenia wysokości czynszu.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się w przypadku dzierżawy powierzchni użytkowej pod automaty *vendingowe*, o których mowa §1 ust. 1 pkt. b) do:
 - a) udostępnienia Dzierżawcy dostępu do gniazdka elektrycznego z uziemieniem,
 - b) umożliwienia pracownikom Dzierżawcy dostępu do automatu *vendingowego* w celu uzupełnienia produktów oraz konserwacji automatu w uzgodnionym przez strony terminie – od poniedziałku do piątku w godzinach pracy obiektu, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy, jednak nie rzadziej niż raz w
 - c) Informowania Dzierżawcy o nieprawidłowościach w pracy działania automatu *vendingowego*, w szczególności zaś o aktach wandalizmu dokonanych na automacie.

§12

1. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy lub jego części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem, których byłaby wydierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu, do której Wydierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.

§13

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb Miasta Opola.

§ 14

Wydzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

§ 15

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia dzierżawy, Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. W przypadku nie dokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminie określonym w ust. 2, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie kara określona w § 4 ust. 3. Kara za bezumowne korzystanie naliczone będzie od dnia wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy, do dnia faktycznego zwrotu „Przedmiotu Dzierżawy” lub eksmisji.

§ 16

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową: Wydierżawiający –
Dzierżawca –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres przez pocztę za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja będzie doręczana za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysyłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 17

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 oraz § 12 ust. 3.

§ 18

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 19

Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dzierżawca

Wydierżawiający

treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego
o poddaniu się egzekucji stosownie do art.777 §1 pkt 4 kpc

§1

Stawający oświadcza, że w dniu zawarł z Miastem Opole – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji umowę dzierżawy nr..... w treści, której zobowiązał się zwrócić Miastu Opole działkę nr z obrębu..... o powierzchnim², położoną w Opolu przy ulicy - po wygaśnięciu dzierżawy w dniuΓ.

§2

Pan/Pani oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu - stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania terenu opisanego w §1 po zakończeniu dzierżawy. -----

§3

Pan/Pani oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Miasta Opole – Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Opolu czynszu dzierżawnego, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznie 200% czynszu dzierżawnego wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności – i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność czynszu dzierżawnego brutto obowiązującego w dniu złożenia wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym warunkiem prowadzenia egzekucji, co do całości lub części roszczenia będzie niezapłacenie czynszu dzierżawnego we wskazanym w umowie terminie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ustalonym terminie po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, a Miasto Opole – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.