UMOWA DZIERŻAWY - wzór

zawarta w dniu **……..** w Zakopanem pomiędzy:

Gminą Miasto Zakopane – Urzędem Miasta Zakopane
z siedzibą w Zakopanem przy ul. Kościuszki 13, NIP: 736-000-77-98
reprezentowaną przez:
Burmistrza Miasta Zakopane – **Łukasza Filipowicza**,
Za kontrasygnatą Skarbnika Miasta Zakopane – **Heleny Mamcarz**
zwaną dalej „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM”**
……
……
zwaną/ym dalej „**DZIERŻAWCĄ”**.

W wyniku przeprowadzonego w dniu 17.07.2024 r. pisemnego nieograniczonego przetargu została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest 7 automatycznych toalet publicznych (całodobowych) znajdujących się w następujących lokalizacjach:
   - ul. **Aleja 3 Maja (górna część – parking)**,
   - ul. **Aleja 3 Maja (dolna część – przystanek)** toaleta tymczasowo wyłączona z użytkowania do czasu jej uruchomienia,
   - ul. **Aleja 3 Maja (Górna Rówień Krupowa – plac zabaw)** – toaleta podwójna,
   - ul. **Tadeusza Kościuszki** (skrzyżowanie z ul. Brzozową),
   - ul. **Tadeusza Kościuszki** (Górna Rówień Krupowa – obok napisu „Zakopane”),
   - ul. **Smrekowa** (obok wyciągu).
2. Opis przedmiotu dzierżawy:
   - powierzchnia użytkowa 1 toalety: 5,67 m^2 (10,31 m^2 podwójna),
   - kubatura: 27,61 m^3, (64,07 m^3 podwójna),
   - ściany wewnętrzne; płyty granitowe polerowane,
   - podłoga podgrzewana z płyt gresowych – ogrzewanie elektryczne,
   - system poboru opłaty: gotówka/płatność bezgotówkowa.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę obiekty określone w § 1 w celu świadczenia usług dla ludności, zapewnienia obsługi toalet oraz zapewnienia artykułów higienicznych.
2. Dzierżawca zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.
3. Dzierżawcy przysługuje wyłącznie prawo używania przedmiotu Dzierżawy wyszczególnionego w § 1, bez prawa podnajmu, dzierżawy oraz użyczenia odpłatnego i nieodpłatnego osobom trzecim.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
   1) prowadzenia automatycznych toalet całą dobę, codziennie od poniedziałku do niedzieli, w tym również w święta.

2) używania przedmiotu dzierżawy określonego w § 1 zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 a także wymaganiami prawidłowej gospodarki aby nie doprowadzić do utraty gwarancji powykonawczej przez Wydzierżawiającego,
3) należytego utrzymania stanu technicznego, sanitarnego i eksploatacyjnego pomieszczeń toalet poprzez codzienne lub częstsze gdy zajdzie taka konieczność.
4) pobierania opłaty za korzystanie z toalet wysokości: **3,00 zł brutto.**
5) ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem sprawności eksploatacyjnej automatycznych toalet, a w szczególności koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, koszty środków niezbędnych do utrzymania toalet w należytym stanie sanitarnym, koszty drobnych napraw i konserwacji (m.in. usuwanie awarii wodnych i oświetleniowych, wymiana żarówek, awarii syfonów, spłuczek, zamków itp. wynikających z użytkowania toalet, a nie objętych gwarancją wykonawcy.
6) do codziennych czynności związanych z dezynfekcją pomieszczeń toalet,
7) do utrzymywania czystości wokół obiektów toalet, a w okresie zimowym do usuwania śniegu i oblodzenia.
8) zgłaszania Wydzierżawiającemu lub wskazanemu przez niego podmiotowi awarii urządzeń i uszkodzeń wynikających z niewłaściwego korzystania z toalet,
9) prowadzenia książki kontroli sanitarnej,
10) przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, BHP, sanitarno-epidemiologicznych, o ochronie środowiska naturalnego oraz gospodarki odpadami,
11) zawarcia i przedłożenia Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowemu
12) zwrócenia przedmiotu umowy, po zakończeniu okresu obowiązywania Umowy, w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobach i rzeczach powstałych na skutek nienależytej realizacji przez niego obowiązków określonych w ust. 1.
3. Wpływy z pobieranej opłaty opisanej w § 4 ust. 1 pkt 4 stanowią przychód Dzierżawcy,

§ 4

1. Ustala się, że Dzierżawca z tytułu dzierżawy nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy płacił będzie miesięcznie zaoferowany czynsz w wysokości **…… zł netto plus podatek VAT 23 %**, tj. miesięczny **czynsz brutto** na dzień podpisania umowy wyniesie **……. zł** (*słownie: ……../100).*
2. Stawkę podatku VAT ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień wystawienia faktury.
3. Z uwagi na wyłączenie z użytkowania 1 obiektu toalet – zlokalizowanego przy ul. Aleja 3 Maja (dolna część – przystanek) do czasu jego uruchomienia stawka czynszu określona w ust. 1 jest proporcjonalnie obniżona i wynosi: …….**…… zł netto plus podatek VAT 23 %**, tj. ……..**zł brutto** (*słownie: ……../100).*
4. Oprócz czynszu wyszczególnionego w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest do pokrywania opłat eksploatacyjnych, a w szczególności zobowiązany jest płacić za: dostawę wody i odprowadzanie ścieków, Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać wpłat czynszu i innych opłat, w terminie **14 dni** od daty wystawienia faktury.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Dzierżawca zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości na wskazane konto Urzędu Miasta Zakopane.

§ 5

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia 01.08.2024 r. do dnia 30.09.2025 r.**
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.
3. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
   a) zamierza przeznaczyć przedmiot dzierżawy na działalność związaną z wykonywaniem zadań własnych gminy,
   b) ulegną zmianie przepisy prawa uniemożliwiające dzierżawę nieruchomości.
4. Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy nastąpi likwidacja prowadzonej działalności.
5. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach, gdy Dzierżawca pomimo wezwania:
   1) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
   2) używa przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających jego substancję lub budynku bez zgody Wydzierżawiającego,
   3) używa przedmiot dzierżawy w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenia
   4) oddał przedmiot dzierżawy do korzystania osobom trzecim,
   5) narusza inne postanowienia niniejszej umowy w szczególności wymienione w § 4 ust. 1 pkt 1-12.

§ 6

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, przedmiot dzierżawy musi być wydany Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę w terminie do 14 dni od momentu tego zdarzenia, w stanie niepogorszonym i czystym na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, niezależnie od przyczyny, nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiotu przedmiot dzierżawy nie zostaną zwrócone Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego. Jeżeli po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca nie opuści przedmiotu dzierżawy, obowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy kwotę w wysokości ostatnio naliczonego czynszu i pozostałych opłat w podwójnej wysokości, za każdy dzień proporcjonalnie do okresu zajmowania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę. Uprawnienia Wydzierżawiającego, wskazane w niniejszym ustępie nie wyłączają jego prawa do żądania od Dzierżawcy naprawienia szkody przewyższającej kwotę bezumownego korzystania z przedmiotu umowy, poniesionej z tytułu okoliczności wskazanej powyżej, na zasadach ogólnych.

§ 7

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego z tytułu czynszu, opłat za media oraz z tytułu naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych w przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca wpłacił kaucję w wysokości miesięcznego czynszu brutto, tj. **…….. zł** (*słownie: ……...../100)* na konto Urzędu Miasta Zakopane w **PEKAO S.A. O/Zakopane**, numer konta: **85 1240 4748 1111 0000 4871 8666**.
2. W przypadku powstania zaległości w płatności czynszu z tytułu dzierżawy lub zaliczek określonych w § 3 ust. 3, Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do pobrania z zabezpieczenia określonego w ust. 1 kwoty równej kwocie zaległości.
3. W sytuacji każdorazowego zmniejszenia kwoty zabezpieczenia roszczeń wymienionego w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do wysokości opisanej w ust. 1 w następnym miesiącu płatności czynszu z tytułu dzierżawy. W razie niespełnienia tego warunku Wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

4. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy, po pomniejszeniu ewentualnych należności Wydzierżawiającego z tytułu dzierżawy nieruchomości.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze są dla Wydzierżawiającego oraz jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.
3. Ewentualne spory wynikłe z nienależytego wykonania postanowień niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd Rejonowy właściwy dla Wydzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY **DZIERŻAWCA**