

## UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w dniu .....2013 r. pomiędzy:

Gminą Miasto Świnoujście – Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu  
**ul. Monte Cassino 8, zwanym dalej Wydzierżawiającym, reprezentowanym przez  
Dyrektora Zakładu – Pana Artura Ćwik**

**a**

Panią / Panem ..... zam. ....  
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:.....,  
wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej  
Polskiej, NIP: ....., zwanym dalej Dzierżawcą

### § 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa i obsługa toalet publicznych o powierzchni 94,40 m<sup>2</sup>, znajdujących się w budynku przy ul. J. Dąbrowskiego 4 w Świnoujściu, (działka nr 456, obręb 0006, KW nr SZ1W/00006045/4).

### § 2

Przejęcie przedmiotu dzierżawy nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy jako jej integralna część.

### § 3

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 1 umowy, tj.:
  - 1) codziennego otwarcia toalet:
    - a) w sezonie IV-IX całodobowo,
    - b) po sezonie ( X-III) w godzinach 8<sup>00</sup> - 20<sup>00</sup>, przy czym Wydzierżawiający zastrzega możliwość wydłużenia godzin ich otwarcia,
  - 2) zapewnienia na swój koszt nieprzerwanego wyposażenia w: papier toaletowy w każdej kabinie (zabrania się wydzielania papieru), mydło w płynie w każdym zasobniku, środki zapachowe, kosze w kabinach, szczotki do muszli i środki dezynfekcyjne,
  - 3) codziennej dezynfekcji urządzeń sanitarnych,
  - 4) niewieszania, poza istniejącymi urządzeniami, czegokolwiek na ścianach, drzwiach, oknach, kabinach itd. poza informacją o wysokości pobieranych opłat, instrukcją p.poż., regulaminem korzystania itp. oraz wstawiania mebli za wyjątkiem pomieszczenia służbowego,
  - 5) za korzystanie z toalet Dzierżawca może pobierać opłaty. Opłata ta nie może jednak przekroczyć 2,00 zł od osoby dorosłej i 1,00 zł od dzieci. Informacja o wysokości pobieranych opłat musi być umieszczona w widocznym miejscu.
2. utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym:
  - 1) utrzymania porządku i czystości pomieszczeń oraz terenu przed wejściem do toalet, wg mapy stanowiącej zał. nr 2 do niniejszej umowy,

- 2) bieżącej konserwacji, naprawy i ewentualnej wymiany urządzeń w celu zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
  - 3) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych,
  - 4) realizacji poleceń Państwowej Inspekcji Sanitarnej i innych właściwych służb sanitarnych, przestrzegania wymogów higieny określonych właściwymi przepisami,
  - 5) zapewnienia stale dostępnej ciepłej wody,
  - 6) zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej,
3. niedokonywania bez zgody Wyzierzawiającego zmian ulepszających oraz naruszających substancję lokalu lub budynku,
  4. stosowania się do Regulaminu porządkowego budynku i Instrukcji p. poż. oraz nieczynienia uciążliwym korzystania z budynku i innych lokali w budynku,
  5. nieoddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu, bez zgody Wyzierzawiającego,
  6. niedokonywania bez zgody Wyzierzawiającego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art.509 i 519 kc).

#### § 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty:
  - 1) czynszu dzierżawnego w wysokości .....zł brutto rocznie, (słownie: ..... złotych brutto rocznie, w 12 miesięcznych ratach, tj.:
    - a) w sezonie (6 rat), każda po: ..... zł netto miesięcznie,
    - b) po sezonie (6 rat) każda po: ..... zł netto miesięcznie,
  - 2) należności za centralne ogrzewanie w wysokości **2,79 zł netto za 1m<sup>2</sup>** powierzchni lokalu, tj. **263,38 zł netto miesięcznie**,
  - 3) podatku od nieruchomości w wysokości ustalonej uchwałą Rady Miasta Świnoujście nr XXX/237/2012 z dnia 25-10-2012r. – **179,36 zł miesięcznie**,
  - 4) zaliczki za podgrzanie wody zimniej w postaci ryczałtu za 2 m<sup>3</sup> według ceny **40,76 zł netto/1m<sup>3</sup>**, tj. **81,52 zł netto miesięcznie**, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań wodomierza następować będzie raz w roku ze stanem na koniec grudnia,
  - 5) zaliczki za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w postaci ryczałtu za 6 m<sup>3</sup> miesięcznie według cen dostawcy, tj. **55,32 zł netto miesięcznie**, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań wodomierza następować będzie raz w roku ze stanem na koniec grudnia,
  - 6) opłaty za wywóz śmieci w wysokości **40 zł netto miesięcznie**,
  - 7) podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości ustawowej liczony od należności wskazanych w pkt 1-7

tj. łącznie:

  - a) ..... zł (słownie: .... /100 złotych) **brutto miesięcznie**,
  - b) ..... zł (słownie: .... /100 złotych) **brutto miesięcznie**,
2. Opłaty wymienione w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać z dołu do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na konto Wyzierzawiającego w PEKAO SA I o / Ś - cie nr 63 1240 3914 1111 0000 3088 5813.

3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wydierżawiającego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego kwotą należności uiszczoną przez Dzierżawcę. W razie opóźnienia w zapłacie Dzierżawcę obciążają ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Wpłacone na rzecz Wydierżawiającego wadium w łącznej wysokości **3 500,- zł, słownie: jeden tysiąc zł**, stanowić będzie kaucję zabezpieczającą wykonanie umowy i należyty stan techniczny lokalu,
5. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia lokalu przez Wydierżawiającego w stanie nie pogorszonym, kaucja wraz z oprocentowaniem bieżącym zostanie wypłacona Najemcy w terminie do 7 dni lub zaliczona na poczet długów.

#### § 5

1. Umowę zawiera się na czas określony 1 roku, tj.: od 7 maja 2013 r. do 6 maja 2014r.
2. W przypadku właściwej realizacji zobowiązań umownych przez dzierżawcę, w szczególności w zakresie jakości świadczonych usług, na pisemny wniosek dzierżawcy umowa może zostać przedłużona, na uzgodnionych warunkach.

#### § 6

Umowa może być rozwiązana za zgodą stron w każdym czasie.

#### § 7

Wydierżawiającego może rozwiązać umowę najmu w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia:

1. w przypadku, gdy Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązków określonych w niniejszej umowie,
2. z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art.685 i 687 kodeksu cywilnego.

#### § 8

W przypadku jednostronnego odstąpienia od umowy przez dzierżawcę oraz w okolicznościach wymienionych w §6 jest on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 25% czynszu rocznego netto jako odszkodowania.

#### § 9

Po zakończeniu najmu:

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym,
2. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na lokal,
3. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Dzierżawcy przez Wydierżawiającego stanowi protokół zdawczo - odbiorczy, załączony do umowy.

#### § 10

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

#### § 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**