

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w dniu 2016 r. pomiędzy:

Gminą Miasto Świnoujście – Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu
ul. Monte Cassino 8, zwanym dalej Wydierżawiającym, **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:,
zwaną/nym dalej Dzierżawcą.

§ 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa i obsługa toalety publicznej o powierzchni 94,40 m² i dzierżawa i obsługa oświetlonego terenu o powierzchni 1 386 m² z przeznaczeniem na parking niestrzeżony płatny, (działki nr 456, 457, 458 i 459, obręb 0006, wpisane do księgi wieczystej KW nr SZ1W/00006045/4) przy ul. J. Dąbrowskiego 4 w Świnoujściu.

§ 2

Przejęcie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej umowy jako jej integralne części.

§ 3

Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 1 umowy, tj. do:

I. TOALETA

1. codziennego otwarcia toalet:

- 1) w sezonie (V-IX) w godzinach 8⁰⁰ - 21⁰⁰,
- 2) po sezonie (X-IV) w godzinach 9⁰⁰ - 18⁰⁰, przy czym Wydierżawiający 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. bieżącej dezynfekcji urządzeń sanitarnych,

4. niewieszania, poza istniejącymi urządzeniami, czegokolwiek na ścianach, drzwiach, oknach, kabinach oraz wstawiania mebli za wyjątkiem pomieszczenia służbowego,

5. za korzystanie z toalet Dzierżawca może pobierać opłaty w wysokości 2,00 zł od osoby.

6. 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,
7. niedokonywania bez zgody Wyzierzawiającego zmian ulepszących oraz naruszających substancję lokalu lub budynku,
8. stosowania się do Regulaminu porządkowego budynku i Instrukcji ppoż. oraz nieczynienia uciążliwym korzystania z budynku i innych lokali w budynku,
9. nieoddawania lokalu w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania, bez zgody Wyzierzawiającego,
10. niedokonywania bez zgody Wyzierzawiającego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art.509 i 519 kc).

II. TEREN

1. całodobowego udostępniania miejsc parkingowych, na warunkach przyjętej przez Wyzierzawiającego oferty i zgodnie z ustalonym przez strony Regulaminem,
2. nieumieszczania reklam, billboardów, banerów i tablic, poza niezbędnymi tablicami, znakami i urządzeniami, których treść i lokalizacja uzgodniona zostanie z Wyzierzawiającym,
3. wykonywania obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku według zasad ustalonych w Ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. nr 132, poz. 622 ze zm.) oraz Uchwale Nr XXXVI/289/2013 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE z dnia 28 lutego 2013 r. (ze zm.) w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Świnoujście,
4. udostępniania terenu Wyzierzawiającemu zgodnie z potrzebami związanymi z obsługą nieruchomości.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty:
 - 1) czynszu dzierżawnego w wysokościzł brutto rocznie, (słownie: złotych brutto rocznie, w 12 równych (*fakultatywnie*) miesięcznych ratach, *lub*
 - a) w sezonie (5 rat), każda po: zł netto miesięcznie,
 - b) po sezonie (7 rat) każda po: zł netto miesięcznie,
 - 2) należności za centralne ogrzewanie w wysokości **2,79 zł netto za 1m²** 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** (za toaletę) i **101,64 zł miesięcznie** (za teren),
 - 4) zaliczki za podgrzanie wody zimniej w postaci ryczałtu za 4 m³ według ceny **40,76 zł netto/1m³**, tj. **163,04 zł netto miesięcznie**, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań wodomierza następować będzie raz w roku ze stanem na koniec grudnia lub okresu rozliczeniowego,
 - 5) zaliczki za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w postaci ryczałtu za 15 m³ miesięcznie według cen dostawcy, tj. **155,25 zł netto miesięcznie**, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań wodomierza następować będzie raz w roku ze stanem na koniec grudnia lub okresu rozliczeniowego,

- 6) zaliczka za dostawę energii elektrycznej do lokalu za 400kWh miesięcznie wg cen dostawcy (obecnie 0,44 zł/kWh), tj. **186 zł netto miesięcznie**, przy czym rozliczenie faktycznego zużycia według wskazań podlicznika następować będzie raz w roku ze stanem na koniec grudnia lub okresu rozliczeniowego,
- 7) opłaty za wywóz śmieci w wysokości **40 zł netto miesięcznie**,
- 8) opłaty za sprząatanie i utrzymanie terenu: 0,70 zł netto/m² miesięcznie, tj. **970,20 zł netto miesięcznie**,
- 9) podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości ustawowej liczony od należności wskazanych w pkt 1-8

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, na rachunek bankowy Wydierżawiającego 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 zwłoki w zapłacie, Dzierżawcę obciążają ustawowe odsetki za opóźnienie.
 4. Wpłacone na rzecz Wydierżawiającego wadium w łącznej wysokości **3 500,- zł, słownie: trzy tysiące pięćset zł**, stanowić będzie kaucję zabezpieczającą wykonanie umowy i należyty stan techniczny przedmiotu dzierżawy,
 5. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego w stanie niepogorszonym, kaucja wraz z oprocentowaniem bieżącym zostanie wypłacona Dzierżawcy w terminie do 7 dni lub zaliczona na poczet długów.

§ 5

1. Umowę zawiera się na czas określony 1 roku, tj.: **od 1 lutego 2016 r. do 31 stycznia 2016 r.**
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

Wydierżawiający 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 § 7 jest on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 25% czynszu rocznego netto jako odszkodowania.

§ 9

Po zakończeniu najmu:

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy (wraz z wyposażeniem) w stanie niepogorszonym,
2. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy,
3. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal i teren został wydany Dzierżawcy przez Wydierżawiającego stanowią protokoły zdawczo - odbiorcze, załączone 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