

## UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w dniu ..... 2015 r. pomiędzy:

Gminą Miasto Świnoujście – Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu  
**ul. Monte Cassino 8, zwanym dalej** Wyzdierżawiającym, **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 m<sup>2</sup> i dzierżawa i obsługa oświetlonego terenu o powierzchni 1 386 m<sup>2</sup> 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.:

#### I. TOALETA

1. codziennego otwarcia toalet:

- 1) w sezonie (V-IX) w godzinach 8<sup>00</sup> - 21<sup>00</sup>,
- 2) po sezonie (X-IV) w godzinach 9<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>, przy czym Wyzdierżawiający 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 p. poz. 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. udostępniania miejsc parkingowych, na warunkach przyjętej przez Wyzierzawiającego oferty,
2. nieumieszczania reklam, bilbordów, 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 wysokości .....zł 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 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** (za toaletę) i **101,64 zł miesięcznie** (za teren),
- 4) zaliczki za podgrzanie wody zimniej w postaci ryczałtu za 4 m<sup>3</sup> według ceny **40,76 zł netto/1m<sup>3</sup>**, 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 m<sup>3</sup> 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) 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, na rachunek bankowy Wyzierżawiającego w PEKAO SA I o / Ś - cie nr 63 1240 3914 1111 0000 3088 5813.
  3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wyzierżawiającego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego kwotą należności uiszczoną przez Dzierżawcę. W razie zwłoki w zapłacie, Dzierżawcę obciążają ustawowe odsetki za opóźnienie.
  4. Wpłacone na rzecz Wyzierżawiającego 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 Wyzierżawiającego 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 30 października 2015 r. do 31 października 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

Wyzierżawiający 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**

