UMOWA DZIERŻAWY Nr ........

Zawarta w dniu ............................... 2019 r. pomiędzy:

**Gminą Miasto Świnoujście** z siedzibą w Świnoujściu przy ul. Wojska Polskiego 1/5, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Świnoujście mgr inż. Janusza Żmurkiewicza, zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

**a**

A.K.S. SZKOŁA TECHNICZNA Sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu przy ul. Fińskiej 9, **NIP 8551590846, REGON 367200789, KRS 0000676258, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Szczecinie, reprezentowaną przez:**

…………………………………………………………………………………………………...

**zwaną dalej „Dzierżawcą”**

o następującej treści:

**§ 1**

1. Gmina Miasto Świnoujście jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę nr 7/2, w obrębie ewidencyjnym nr 0012 Miasta Świnoujście o powierzchni 8332m2 położonej w Świnoujściu przy ul. Norweskiej 12 dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr KW SZ1W/00038383/8. Nieruchomość zabudowana jest budynkami oświaty, nauki i kultury oraz sportowymi, w tym:

* budynkiem szkoły i instytucji badawczych (symbol: 326301\_1.0012.7/2.1\_BUD) o powierzchni zabudowy 541 m2;
* budynkiem kultury fizycznej (symbol: 326301\_1.0012.7/2.4\_BUD) o powierzchni zabudowy 1692 m2.

1. Dla nieruchomości o której mowa w ust. 1 obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego Jednostka obszarowa V, uchwalony Uchwałą XX/158/2004 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19 lutego 2004 r., zgodnie z którym przekazywana nieruchomość położona jest na terenie o symbolu OG.V.B.35 – przeznaczenie terenu „zespół obiektów szkolnych do modernizacji i rozbudowy”.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część nieruchomości opisanej w § 1 zabudowanej budynkiem szkoły o symbolu: 326301\_1.0012.7/2.1\_BUD – zgodnie z zaznaczeniem na załączniku graficznym **na czas oznaczony, tj. od dnia 30 listopada 2019 r do 31 sierpnia 2022 r.**
2. Dzierżawiona nieruchomość jest przeznaczona wyłącznie na cele i zadania A.K.S. SZKOŁA TECHNICZNA Sp. z o.o. związane z edukacją szkolną, opisane w statucie szkoły obowiązującym na dzień zawarcia niniejszej umowy oraz zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust. 2.
3. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiana dotycząca prowadzonej w nim działalności przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

**§ 3**

1. Dzierżawca oświadcza, że prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko, w związku z tym zobowiązany jest do uzyskania wszelkich innych zgód przewidzianych przepisami prawa.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan są mu dokładnie znane i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy mogących ujawnić się w przyszłości.
3. Dzierżawca nie ma prawa przelewać uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, ani poddzierżawiać części przedmiotu umowy, oddawać w najem lub do innego korzystania innym podmiotom bez zgody Wydzierżawiającego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy określonego w § 2 nastąpiło protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 31 sierpnia 2019 r. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy dzierżawy.

**§ 4**

1. Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości:

**10 000,00 zł netto + 23 % VAT (tj. 2300,00 zł) = 12 300,00 zł brutto miesięcznie.**

1. Czynsz płatny miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca z góry na konto Urzędu Miasta: Pekao S.A. w Świnoujściu, ul. Monte Cassino 7, nr konta: **95 1240 3914 1111 0010 0965 0933.**
2. W razie zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawca jest zobowiązany zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT od czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany będzie do płacenia czynszu określonego w ust. 1 zgodnie ze zmienioną stawką bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej umowy w tym zakresie.
4. **Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych informacji dot. podatku od nieruchomości w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy i płacenia podatku od nieruchomości wg obowiązujących stawek i norm.**

**§ 5**

Niezależnie od czynszu określonego w § 4 ust. 1 Dzierżawca ponosi koszty za usługi komunalne, dostarczenie energii elektrycznej i inne opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości oraz zobowiązany jest do zawarcia stosownych umów z dostawcami.

**§ 6**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
2. zagospodarowania przedmiotu dzierżawy i prowadzenia wyłącznie działalności określonej w § 2 ust. 2,
3. terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń dotyczących przedmiotu dzierżawy wydawanych przez uprawnione podmioty lub Wydzierżawiającego,
4. utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz terenu przyległego w należytym porządku z zachowaniem wszelkich wymogów dotyczących ochrony środowiska, a także oczyszczania przedmiotu dzierżawy ze śniegu i lodu oraz usuwania błota i innych zanieczyszczeń,
5. posiadania odpowiednich pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów i zawarcia umowy z uprawnionym odbiorcą odpadów. Lokalizację pojemników należy uzgodnić z Wydzierżawiającym,
6. zwalczania na własny koszt śliskości na przedmiocie dzierżawy w okresie zimowego sezonu, poprzez posypywanie piaskiem bądź mieszanką piaskowo-solną oraz odgarnianiu śniegu i składowaniu go w miejscu do tego przeznaczonym. Gromadzenie śniegu powinno odbywać się w sposób umożliwiający bezpieczne przejście,
7. przestrzegania powszechnie obowiązujących przepisów eksploatacji instalacji i urządzeń,
8. zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy oraz ubezpieczenia znajdującego się w nim mienia przed zniszczeniem, dewastacją oraz kradzieżą, itp. we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko,
9. niezwłocznego poinformowania Wydzierżawiającego w przypadku zagrożenia przedmiotu dzierżawy spowodowanego w szczególności klęską żywiołową, zalaniem, silnymi wiatrami i związanych z tym wiatrołomami, zanieczyszczeniem środowiska substancjami niebezpiecznymi, itp.,
10. zapewnienia na przedmiocie dzierżawy, na własny koszt i ryzyko, spełnienia wymagań z zakresu ochrony przeciwpożarowej wynikających m.in. z ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej oraz innych obowiązujących aktów prawnych oraz dokonywania wszelkich przewidzianych prawem czynności związanych z tą ochroną,
11. zapewnienia, dochowując należytej staranności, bezpiecznego użytkowania obiektów w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziaływujących na obiekty, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, zjawiska lodowe na wodzie, pożary, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska,
12. sprawowania dozoru nad nieruchomością będącą przedmiotem niniejszej umowy,
13. zawarcia stosownej umowy na wywóz nieczystości z dzierżawionego terenu,
14. racjonalnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem określonym w § 2 umowy,
15. usuwania na własny koszt skutków awarii, katastrof budowlanych i innych szkód,
16. prowadzenia książki obiektu budowlanego, znajdującego się na dzierżawionym terenie,
17. ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy na sumę odpowiadającą wartości przedmiotu dzierżawy oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu polisy do wglądu,
18. zapewniania bezpieczeństwa działalności prowadzonej na dzierżawionym terenie i osób tam przebywających i w związku z tym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną wobec Wydzierżawiającego i osób trzecich za szkody i następstwa wypadków oraz innych zdarzeń na przedmiocie dzierżawy.
19. Wszelkie roboty budowlane, modernizacyjne, inwestycyjne itp. wymagają każdorazowo uzyskania przez Dzierżawcę pisemnej zgody Wydzierżawiającego i powinny być z nim uzgodnione, a nadto w przypadku gdy jest to wymagane także akceptacji (zgody) pozwolenia innych organów administracyjnych oraz będą realizowane przez Dzierżawcę po uzyskaniu stosownych zezwoleń we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko.
20. Wszelkie skutki prac budowlanych na przedmiocie dzierżawy, wykonane bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zgodnie z wezwaniem Wydzierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym.
21. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydzierżawiającego będzie on miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.
22. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem wyżej wymienionych obowiązków, jak również wszelkich nakładów inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet czynszu dzierżawnego.
23. W przypadku nie przestrzegania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków wynikających z ust. 1 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający będzie miał prawo zobowiązać Dzierżawcę do wykonania ww. czynności w wyznaczonym terminie, a w razie nie wywiązania się z ww. poleceń, będzie miał prawo zlecić ich wykonanie na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu.

**§ 7**

Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody pisemnej Wydzierżawiającego.

**§ 8**

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie, zaś Dzierżawca ma obowiązek udostępnić go do kontroli na żądanie Wydzierżawiającego. W celu kontroli Wydzierżawiający może wejść na teren przedmiotu dzierżawy bez wcześniejszego upoważnienia sądu.
2. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości lub naruszeń, Wydzierżawiający powiadomi o tym pisemnie Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydzierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu.
3. Dzierżawca będzie ponosił konsekwencje wynikające z nałożonych na Wydzierżawiającego obciążeń finansowych, w tym kar, opłat przez uprawnione organy, w przypadku gdy do nałożenia ich doszło w wyniku naruszenia przepisów dotyczących w szczególności ochrony środowiska, ochrony przyrody spowodowanego działalnością Dzierżawcy

**§ 9**

1. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Z zastrzeżeniem możliwości rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia określonych w umowie, Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:
3. zalega w opłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy przez okres trzech miesięcy od daty wymagalności płatności, pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wzywającego do uregulowania należności w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania,
4. nie wywiązuje się z któregokolwiek z obowiązków określonych w niniejszej umowie, w szczególności z zobowiązań określonych w § 6 ust. 1 pomimo otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień, dalej nie wywiązuje się z tych zobowiązań,
5. wykorzystuje przedmiot dzierżawy sprzecznie z jego przeznaczeniem i prowadzi działalność handlową, gastronomiczną bądź inną niż określona w § 2 ust. 2 , pomimo uprzedniego otrzymania pisemnego upomnienia wyznaczającego termin nie krótszy niż 14-dniowy na usunięcie uchybień,
6. dewastuje przedmiot dzierżawy.

**§ 10**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od dnia zakończenia dzierżawy (jej rozwiązania, wygaśnięcia).
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. W przypadku niestawiennictwa Dzierżawcy lub odmowy podpisu protokołu zdawczo- odbiorczego, Wydzierżawiający jest uprawniony do samodzielnego przejęcia przedmiotu umowy, sporządzenia protokołu zdawczo- odbiorczego ze skutkiem dla obu stron, a w razie pozostawienia przez Dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy jakiegokolwiek mienia do jego uprzątnięcia i utylizacji na koszt Dzierżawcy bądź sprzedaży ruchomości w imieniu i na rzecz Dzierżawcy na warunkach dowolnie ustalonych przez Wydzierżawiającego, bez konieczności wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie. Dzierżawca niniejszym udziela nieodwołalnego pełnomocnictwa Wydzierżawiającemu do dokonania czynności wskazanych w niniejszym ustępie.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, w tym rozwiązania umowy na skutek jej wypowiedzenia przez Wydzierżawiającego, w tym z przyczyn określonych w § 9 ust. 2 wszystkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę, w tym nakłady inwestycyjne, remontowe i modernizacyjne na przedmiot dzierżawy podlegają zatrzymaniu przez Wydzierżawiającego bez konieczności zapłaty za nie Dzierżawcy.
4. W przypadku, gdy okaże się, że nakłady poczynione zostały bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego może on żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W sytuacji, gdy przywrócenie stanu poprzedniego jest z jakichkolwiek powodów nieuzasadnione, czy utrudnione lub Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Dzierżawcy także nie będzie w żadnym razie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych, wobec czego zrzeka się roszczeń w tym zakresie. Dzierżawca oświadcza, że uprawnienie Wydzierżawiającego nie może być uznane za nadużycie prawa, tj. żądanie przywrócenia stanu poprzedniego czy też brak prawa domagania się zwrotu nakładów, o których mowa powyżej.
5. W każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zwrócenia Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z przeznaczenia przedmiotu dzierżawy wskazanego w § 2 ust. 2 umowy i uporządkowanym wraz z kompletem dokumentacji i kluczami oraz aktualnymi protokołami z badań okresowych instalacji elektrycznych i urządzeń, dokumentacją dotyczącą ochrony przeciwpożarowej, dokumentacją dotyczącą przeprowadzonych przez Dzierżawcę prac budowlanych (o ile będą dokonywane) , książką obiektu budowlanego w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy dzierżawy (jej rozwiązania, wygaśnięcia).
6. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował przedmiot dzierżawy, Dzierżawca do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej wartości czynszu dzierżawnego za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie krótszy niż okres za który pobierany jest czynsz, należność zostanie obliczona proporcjonalnie do czasu korzystania.

**§ 11**

1. Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W przypadku zmiany adresu do korespondencji Dzierżawca winien ten fakt zgłosić Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni. O ile tego nie uczyni pisma wysyłane pod dotychczasowym adresem będą uważane jako doręczone skutecznie.

**§ 12**

1. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Prawem właściwym dla niniejszej umowy będzie prawo polskie.
3. Sądem właściwym do rozpoznawania spraw związanych z niniejszą umową jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 13**

Umowa niniejsza spisana została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca oraz Wydział Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Świnoujście.

**Wydzierżawiający Dzierżawca**

**Zgoda na przetwarzanie danych osobowych**

Ja, niżej podpisana/ny wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w podanym wyżej zakresie przez Prezydenta Miasta Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5 72-600 Świnoujście, w celu prowadzenia wszystkich spraw związanych z zawartą umową dzierżawy.

Zapoznałem/am się z treścią klauzuli informacyjnej, w tym z informacją o celu i sposobach przetwarzania danych osobowych oraz prawie dostępu do treści swoich danych i prawie ich poprawiania. Klauzula informacyjna znajduje się na stronie internetowej <http://www.swinoujscie.pl/pl/contents/content/37/12846>

Data, miejsce i podpis osoby wyrażającej zgodę