Załącznik Nr 1
Do Warunków dzierżawy tj. Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 6/2012 z dnia 29.02.2012 r.
Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Kultury Fizycznej

UMOWA DZIERŻAWY Nr ……/20/12

zawarta w dniu …….……. 2012 r. pomiędzy :

Gminą Gdańsk – Gdańskim Ośrodkiem Kultury Fizycznej przy Al. Grunwaldzkiej 244, 80-314 Gdańsk, NIP 5844-225-98-22, reprezentowanym przez **Dyrektora Pana Jacka Sawickiego** zwanego w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**,
a

…… z siedzibą w ……., wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS… …….., NIP……., REGON…….zwanym w dalszej części umowy **„Dzierżawcą”**, reprezentowanym przez ……..

§ 1

1/ Wydzierżawiający oświadcza, że jest jednostką budżetową Gminy Miasta Gdańska, której powierzono w administrowanie nieruchomość położoną w Gdańsku przy ul. Budowlanych, działka nr 49/5 obręb 35.
2/ Ponadto Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie §1. p.1 Zarządzenia Nr 129/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., Prezydent Miasta Gdańska upoważnił Dyrektora Gdańskiego Ośrodka Kultury Fizycznej do wydzierżawienia administrowanej nieruchomości na okres trzech lat.

§ 2

1/ **Wydzierżawiający** oddaje **Dzierżawcy** w dzierżawę część nieruchomości gruntowej położonej **w Gdańsku przy ul. Budowlanych o powierzchni 41 929 m2,** oznaczonej na mapie – **Obręb nr 32, część działki nr 49/5**
Szczegółowe oznaczenie przedmiotu dzierżawy zawiera załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej Umowy.
2/ Część działki o powierzchni 750 m2, na której obecnie znajduje się plac zabaw, do czasu zakończenia umowy użyczenia innemu podmiotowi. nie podlega warunkom niniejszej Umowy.
3/ Przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana będzie przez **Dzierżawcę** na **działalność sportową, rekreacyjną lub turystyczną.**
4/ Wydanie i zwrot Nieruchomości opisanej w § 2. ust.1. nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu stron. Na wypadek nieobecności upoważnionego na piśmie przedstawiciela **Dzierżawcy** przy podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do sporządzenia i podpisania protokołów zdawczo – odbiorczych w jego imieniu.

§ 3

Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony - trzy lata, od ……2012 r. do……. 2015 r.**

§ 4

Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**.

§ 5

Dzierżawcy bez zgody **Wydzierżawiającego** nie wolno przenosić praw wynikających z tej Umowy na osoby trzecie

§ 6

1/ **Dzierżawca** zobowiązuje się w ramach prowadzonej działalności na terenie nieruchomości przeprowadzić tygodniowo 20 godzin zajęć sportowych dla dzieci i młodzieży do wieku juniora włącznie (do 19 roku życia) oraz dostarczyć **Wydzierżawiającemu** plan godzinowy tych zajęć w rozkładzie tygodniowym jak też jego kolejne aktualizacje.

2/ Na terenie nieruchomości znajduje się między innymi boisko z trawy syntetycznej, które posiada Regulamin korzystania z boiska. **Dzierżawca** oświadcza, że zapoznał się z obowiązującym Regulaminem, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Umowy i zobowiązuje się do zapoznania z nim wszystkich trenerów i zawodników, którzy zobowiązani są do bezwzględnego przestrzegania postanowień tego Regulaminu.

3/ **Dzierżawca** jest zobowiązany do niezwłocznego informowania **Wydzierżawiającego** o wszelkich nakładach ponoszonych w ramach prowadzonej działalności na terenie dzierżawionej nieruchomości, które podnoszą jej wartość.

4/ **Dzierżawca** jest zobowiązany do spełnienia wszelkich wymogów wynikających z ustawy o bezpieczeństwie imprez masowych z dnia 20 marca 2009 r. (Dz.U.Nr 62 poz. 504 z 2009 r.)

5/ Osobą odpowiedzialną za właściwe użytkowanie nieruchomości ze strony **Dzierżawcy** jest Pan …….

§ 7

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.

§ 8

Wydzierżawiającemu służy prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy w przypadku:

1) użytkowania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem,
2) zalegania przez **Dzierżawcę** z opłatą czynszu dzierżawnego za trzy okresy płatności,
3) przeniesienia praw z Umowy bez zgody **Wydzierżawiającego**.

§ 9

Strony zastrzegają sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania Umowy:

1/ **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania Umowy za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub przeznaczenia wydzierżawionego terenu dla realizacji innego celu publicznego miasta.

2/ **Dzierżawca** za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku braku możliwości realizacji celu, o którym mowa w § 2 Umowy.

§ 10

1/ **Dzierżawca** będzie płacił **Wydzierżawiającemu** czynsz dzierżawny w wysokości:

Czynsz roczny netto 41 929 m2 x …… zł/m2.
Podatek VAT w wysokości 23% - zł.
GOKF nie jest płatnikiem VAT, od momentu przejścia na płatnika VAT kwota zostanie podniesiona o podatek VAT.
Ogółem: 41 929 m2 x ……. zł = ……zł.
Słownie: ……zł …./100

2/ Czynsz płatny jest miesięcznie do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, przy czym za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Gdańskiego Ośrodka Kultury Fizycznej. Nr konta: **59 1240 1268 1111 0010 3857 7588**.

3/ Miesięczne raty czynszu wynoszą następująco:……

4/ Za opóźnienie w zapłacie należności **Dzierżawca** zobowiązany jest wobec **Wydzierżawiającego** do naliczania odsetek w ustawowej wysokości.

5/ Czynsz dzierżawny podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski" za rok poprzedni. Zwaloryzowana stawka czynszu dzierżawnego obowiązuje od dnia 01 maja każdego następnego roku. W przypadku zmiany przepisu stanowiącego podstawę ustalenia stawki

czynszu w umowie nowe stawki minimalne obowiązują od daty ich wejścia w życie jeżeli stawka czynszu umownego jest niższa od minimalnej. Ustalenie wysokości zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego następuje w drodze jednostronnego oświadczenia **Wydzierżawiającego**.

§ 11

Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany wysokości stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowej o której mowa w § 10, **Wydzierżawiający** powiadomi **Dzierżawcę** o zmianie stawki na piśmie.

§ 12

1/ Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy, **Dzierżawca** zobowiązany jest wydać przedmiot dzierżawy wolny od jakiejkolwiek zabudowy i uporządkowany. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.
2/ **Dzierżawcy** nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów pozostawionych na dzierżawionej nieruchomości, a koszty ewentualnych ulepszeń dokonanych przez **Dzierżawcę**, nie będą podlegały zwrotowi.
3/ Niniejsza Umowa nie może zostać przedłużona w sposób dorozumiany.

§ 13

1/ W przypadku nie dotrzymania postanowień § 12 pkt.1 **Wydzierżawiającemu** przysługiwało będzie, według własnego wyboru prawo:

a) dochodzenia od **Dzierżawcy** wynagrodzenia w wysokości 300% stawki czynszu ustalonego na zasadach określonych w § 10 i § 11 za cały okres bezprawnego władania nieruchomością i jednoczesnego żądania opuszczenia nieruchomości;
b) przejęcia opuszczonej przez **Dzierżawcę** nieruchomości z odstąpieniem od zastępczego wykonania rozbiórki i przeznaczenie znajdujących się na niej zabudowań do dalszego wykorzystania;
c) przejęcia opuszczonej przez **Dzierżawcę** nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego Umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania na koszt **Dzierżawcy**.

2/ O wyborze jednego z przysługujących mu praw **Wydzierżawiający** zawiadomi **Dzierżawcę** pisemnie ustalając w razie potrzeby termin przejęcia nieruchomości.
3/ Nieruchomość uważa się za opuszczoną, jeżeli **Dzierżawca** po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy nie przebywa na dzierżawionej nieruchomości przez okres 1 miesiąca, nie reaguje na pisemne wezwanie do wydania przedmiotu dzierżawy.
4/ Przejęcie nieruchomości następuje w formie protokołu. **Dzierżawcy** przysługuje prawo uczestniczenia w postępowaniu i podpisaniu protokołu. nieobecność **Dzierżawcy** nie wstrzymuje postępowania, jeśli był o terminie przejęcia zawiadomiony.

§ 14

1/ **Dzierżawcę** obciążają wszelkie podatki związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy w tym podatek od nieruchomości.
2/ **Dzierżawcę** obciążają wszelkie koszty utrzymania dzierżawionej nieruchomości w należytej czystości zgodnie z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz.U.2005, poz.236, poz.2008 z późniejszymi zmianami/.
3/ **Dzierżawca** zobowiązany jest do przestrzegania postanowień Uchwały Nr XX/503/08 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 lutego 2008 roku w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Gdańska.
4/ Obiekt należy wyposażyć w pojemniki na odpady: wytwórca odpadów winien uregulować sprawy związane z gospodarką odpadami zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 kwietnia 2007r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U Nr 39 z 2007r. poz.251 wraz ze zmianami.
5/ **Dzierżawca** przed przejęciem nieruchomości zobowiązany jest do zawarcia umowy na licznik energii elektrycznej z ENERGA OBRÓT SA oraz umowy na liczniki wody z SAUR NEPTUN GDAŃSK SA.
6/ **Dzierżawca** zobowiązany jest do prawidłowego zabezpieczenia obiektu przed dewastacją i zniszczeniem oraz do sprawowania monitoringu i dozoru zapobiegając przebywaniu na terenie nieruchomości osobom postronnym.

7/ W przypadku konieczności naprawy nawierzchni boiska ze sztucznej trawy, **Dzierżawca** zobowiązany jest do korzystania z usług firmy „KASZUB" Dariusz Kaszuba do końca terminu gwarancji, który mija 20.12.2012 r.
8/ **Dzierżawca** zobowiązany jest do utrzymania zieleni na całym terenie nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem boiska z nawierzchnią trawy naturalnej oraz wszystkich zieleńców.
9/ **Dzierżawca** zobowiązany jest do przeprowadzania 2 razy w roku udokumentowanego czyszczenia, konserwacji i pielęgnacji boiska sportowego ze sztuczną trawą, która polega na:

a) wybraniu zanieczyszczonego granulatu gumowego z włókien trawy za pomocą specjalistycznej maszyny.
b) maszynowym oczyszczeniu brudnego granulatu poprzez oddzielenie od niego wszelkiego rodzaju śmieci, szyszek, liści, kapsli, patyczków od lodów, stłuczonego szkła, kamieni, mchu, glonów, kurzu i innych zanieczyszczeń oraz ponowne umieszczenie granulatu pomiędzy włóknami trawy.
c) maszynowym rozczesaniu i wyprostowaniu zgniecionych włókien trawy, przywróceniu sprężystości, elastyczności i miękkości murawy poprzez dogłębne rozbicie i spulchnienie granulatu oraz wygładzenie murawy z zachowaniem odpowiedniej wysokości wystających ponad granulat włókien trawy.

§ 15

Dzierżawca złoży zabezpieczenie płatności czynszu dzierżawy w formie: weksla in blanco wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksla, trybu i warunków domagania się zapłaty z weksla.

§ 16

Dzierżawca poddaje się rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4. § 2 KPC co do obowiązku wydania nieruchomości Wydzierżawiającemu w stanie wolnym od zabudowy po zakończeniu okresu trwania Umowy do …… roku. Oświadczenie woli **Dzierżawcy** w formie aktu notarialnego stanowi załącznik Nr 3 do Umowy.

§ 17

Strony ustalają, że podane adresy są adresami dla korespondencji i zobowiązują się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o każdej zmianie adresu. Każda ze stron przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie negatywne skutki wynikające z powodu nie wskazania drugiej stronie aktualnego adresu . Korespondencję przesłaną na powyższy adres przyjmuje się za prawidłowo doręczoną.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 19

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez właściwy Sąd Powszechny w Gdańsku.

§ 20

Wszelkie zmiany do Umowy wymagają formy pisemnej aneksu z wyjątkiem zmiany stawek czynszu, o których mowa w § 10 oraz § 11 .

§ 21

Umowa niniejsza została sporządzona w 2 egzemplarzach: jeden egzemplarz dla **Wydzierżawiającego** i jeden egzemplarz dla **Dzierżawcy**.

WYDZIERŻAWIAJĄCY: **DZIERŻAWCA:**