

Umowa dzierżawy nr

zawarta w Kościerzynie w dniu 2024 r. pomiędzy:

Gminą Miejską Kościerzyna z siedzibą w Kościerzynie ul. 3-go Maja 9a, 83-400 Kościerzyna

reprezentowaną przez:

Dawida Jereczka – Burmistrza Miasta Kościerzyna

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

..... z siedzibą w poczta elektroniczna

....., wpisanym do rejestru pod numerem KRS

.....

reprezentowanym przez:

..... –

zwanym dalej „Dzierżawcą”.

§ 1. Przedmiot umowy.

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa nieruchomości zlokalizowanej w Kościerzynie przy ul. Przemysłowej 3, zabudowanej budynkiem o powierzchni całkowitej 1.657,47 m² (na działce ozn. nr geodez. 185/19 o powierzchni 2.663 m²), oznaczonej na załączniku nr 1, zwanej dalej „przedmiotem dzierżawy”.
2. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Zestawienie stałego wyposażenia stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Budynek jest wyposażony w meble, sprzęty i urządzenia biurowe. Wyposażenie wchodzi w zakres niniejszej umowy. Wyposażenie zostanie oddane Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w oparciu o spis z natury stanowiący załącznik nr 4.
5. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodną (ciepłą i zimną wodę), kanalizacyjną, elektryczną 230V: oświetlenie, gniazda wtykowe, gazową, klimatyzacyjną, odgromową, hydrantową, centralne ogrzewanie.
6. Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy do używania i pobierania pożytków cywilnych w postaci czynszu najmu oddanych w najem poszczególnych pomieszczeń biurowych i sal konferencyjnych znajdujących się w tym budynku lub wynagrodzenia za inne świadczenia na ich rzecz, zaś Dzierżawca zobowiązuje się płacić określony czynsz dzierżawny i wykonywać inne obowiązki określone niniejszą umową.
7. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zawierającego opis stanu technicznego. Protokół ten będzie stanowił podstawę oceny stanu przedmiotu dzierżawy w dacie jej zwrotu.

§ 2. Oświadczenia stron.

1. Wydierżawiający oświadcza, że:
 - a) posiada prawo własności przedmiotu dzierżawy,
 - b) przedmiot dzierżawy jest wolny od roszczeń i zobowiązań osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić wykonanie przez Dzierżawcę obowiązków określonych niniejszą Umową.
2. Dzierżawca oświadcza, że:

- a) prowadzi swoją działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- b) zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym przedmiotu dzierżawy, rozważył wszelkie aspekty działalności, którą zamierza prowadzić w przedmiocie dzierżawy, w szczególności jej celowość i opłacalność, i na tej podstawie uznaje przydatność przedmiotu dzierżawy i nie wnosi co do tego żadnych uwag i zastrzeżeń,
- c) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje osobami zdolnymi do wykonania niniejszej Umowy,
- d) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie niniejszej Umowy.

§ 3. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.

1. Przedmiot dzierżawy będzie przeznaczony na działalność obiektu biurowego oferującego możliwość wynajmu powierzchni biurowych dla przedsiębiorców.
2. Wyzierżawiający wyraża zgodę na oddawanie powierzchni biurowych znajdujących się budynku w najem i czerpanie przez Dzierżawcę z tego tytułu pożytków w postaci czynszu najmu i wynagrodzenie za świadczenie na ich rzecz innych usług.
3. Dzierżawca obowiązany jest prowadzić ponadto określone w § 7 ust. 2 działania na rzecz najemców poszczególnych pomieszczeń bez odrębnego wynagrodzenia ze strony Wyzierżawiającego ani najemców.
4. Inna działalność niż opisana powyżej wymaga zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 4. Czynsz dzierżawny, koszty i obciążenia.

1. Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny z góry w okresach miesięcznych w wysokości zł brutto (w tym podatek VAT) w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego.
2. Za opóźnienie w zapłacie Dzierżawca uiszcza Wyzierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Dzierżawca będzie regulował czynsz na rachunek Wyzierżawiającego podany na fakturze.
4. Stawka czynszu dzierżawnego ulega corocznie zmianie w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego, publikowanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Zmiana stawki wchodzi w życie z dniem 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, począwszy od dnia 1 stycznia 2025 r.
5. Zmiana ta nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga każdorazowej zgody Dzierżawcy ani zawierania aneksu do umowy. Wyzierżawiający poinformuje corocznie Dzierżawcę o wysokości obowiązującego czynszu powiększonego o waloryzację zgodną z ust. 4.
6. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca obowiązany jest obowiązywać ponosić wszystkie koszty mediów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu dzierżawy i ponoszenia wszelkich innych obciążeń, w tym publicznoprawnych, i kosztów związanych z funkcjonowaniem obiektu.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów na dostawę powyższych mediów oraz na świadczenie koniecznych usług z podmiotami dostarczającymi te media i świadczącymi te usługi zgodnie z przepisami prawa. Odpisy tych umów podlegają udostępnieniu Wyzierżawiającemu w trybie kontroli zgodnie z § 9.

8. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać podatek od nieruchomości, odpowiednio do zajmowanej powierzchni. Stosowną deklarację podatkową należy złożyć właściwemu organowi w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu i odprowadzić podatek bezpośrednio na rachunek organu.

§ 5. Czas trwania dzierżawy.

Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres od dnia do

§ 6. Obowiązki Dzierżawcy.

1. Dzierżawca obowiązany jest do:
 - a) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 3 powyżej,
 - b) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami, jego przeznaczeniem, wymogami prawidłowej gospodarki oraz z zachowaniem należytej staranności i bezpieczeństwa powszechnego oraz do bieżących napraw i konserwacji na własny koszt,
 - c) nie zmieniania przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzdierżawiającego,
 - d) nie dokonywania zmian w substancji trwałej przedmiotu dzierżawy oraz wyposażeniu ruchomym bez uzyskania pisemnej zgody Wyzdierżawiającego,
 - e) nie oddawania całości przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
 - f) bezwzględnego przestrzegania postanowień ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. w zakresie wytwarzania, posiadania i gromadzenia odpadów, oraz ustawy z dnia o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. w zakresie obowiązku utrzymania czystości i porządku,
 - g) nie wnoszenia praw wynikających z niniejszej Umowy jako wkładu do spółki, nie przenoszenia praw wynikających z Umowy na osoby trzecie w jakiegokolwiek formie bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego,
 - h) przestrzegania przepisów prawa budowlanego, sanitarnych, przeciwpożarowych oraz do utrzymania czystości w przedmiocie dzierżawy i powierzchniach bezpośrednio przyległych do przedmiotu dzierżawy,
 - i) Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia księgi obiektu oraz dokonywania na koszt własny i własnym staraniem okresowych przeglądów stanu sprawności technicznej obiektu w zakresie budowlano-konstrukcyjnym, instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, wentylacyjnej, klimatyzacji, instalacji elektrycznych wraz z niezbędnymi pomiarami kontrolnymi, kominiarskich oraz innymi niezbędnymi przeglądami prawem przewidzianymi. Kopie protokołów należy przekazywać do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kościerzyna w terminie 14 dni od daty ich sporządzenia.
 - j) Wyposażenia obiektu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów biurowych oraz jego okresowej kontroli,
 - k) Utrzymania czystości przedmiotu dzierżawy, w tym w szczególności:
 - wykonywania prac porządkowych wewnątrz budynku w częściach nie przeznaczonych do wyłącznego użytku przez poszczególnych najemców oraz na zewnątrz budynku, w tym sprzątnięcia mechanicznego zewnętrznych powierzchni,
 - prowadzenia właściwej gospodarki odpadami komunalnymi,
 - utrzymania powierzchni na zewnątrz budynku w czystości w okresie zimowym w tym odśnieżania, wywozu błota pośniegowego i zwalczania śliskości,

- prowadzenia prac pielęgnacyjno-porządkowych na zewnątrz budynku, w tym zobowiązany jest do właściwego utrzymania terenów zielonych znajdujących się na terenie objętym umową.
2. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić następujące nieodpłatne działania na rzecz najemców poszczególnych pomieszczeń:
- a) otwarte szkolenia z zakresu szeroko rozumianej przedsiębiorczości z częstotliwością co najmniej dwóch spotkań w ciągu roku,
 - b) promowanie szeroko rozumiej przedsiębiorczości,
 - c) zapewnienie doradztwa w zakresie pozyskiwania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych na rozwój przedsiębiorstwa,
 - d) zapewnienie usług doradczych w zakresie zagadnień związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
 - e) pomagać w promocji przedsiębiorców oraz ich produktów i usług m.in. poprzez umieszczanie informacji na prowadzonej przez Dzierżawcę strony internetowej.
- f) Dzierżawca zobowiązany jest do przysyłania rocznych sprawozdań z wykonywanych czynności w zakresie przeprowadzonych szkoleń i promocji szeroko rozumianej przedsiębiorczości oraz podejmowanych działań wymienionych w § 6 ust. 2 niniejszej umowy do 30 września każdego roku obowiązywania umowy.
- g) Dzierżawca zobowiązany jest do nieodpłatnego udostępnienia Wydierżawiającemu sali szkoleniowej w celu przeprowadzenia spotkań dla mieszkańców z częstotliwością czterech spotkań w ciągu roku.
- h) Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia ciągłości najmu pomieszczeń znajdujących się w budynku, przy czym w pierwszej kolejności Dzierżawca złoży ofertę najmu dotychczasowym najemcom poszczególnych lokali. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z dotychczasowymi najemcami Dzierżawca zobligowany będzie do przedłożenia Wydierżawiającemu dokumentów poświadczających przeprowadzenie negocjacji bądź złożenia stosownej oferty. Ponadto Dzierżawca zobligowany będzie do zapewnienia dotychczasowym najemcom kontynuacji działalności na dotychczasowych warunkach do czasu znalezienia nowego lokalu przez okres nie krótszy niż 3 miesiące.
- i) Dzierżawca zobligowany jest ponadto do przysyłania Wydierżawiającemu rocznych zestawień wynajmowanych pomieszczeń wraz z listą podmiotów do 30 września każdego roku obowiązywania umowy.
- j) W trakcie trwania dzierżawy Dzierżawca ma prawo dokonywać remontów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo z Gminą Miejską Kościerzyna, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym nie przysługuje mu prawo do wprowadzania w przedmiocie dzierżawy zmian architektoniczno-budowlanych, przebudowy pomieszczeń, lub zmiany ich funkcji bez zgody Wydierżawiającego.
- k) Dzierżawca zobowiązany jest do sukcesywnego zastępowania zużytego wyposażenia ruchomego na nowe na własny koszt i własnym staraniem. Każdorazowo taki przypadek musi zostać udokumentowany protokołem zaakceptowanym przez Gminę Miejską Kościerzyna. W takim wypadku Dzierżawca będzie zobowiązany zutylizować zużyte wyposażenie zgodnie z odpowiednimi przepisami na własny koszt.
- l) W przypadku wygaśnięcia umowy albo jej wcześniejszego rozwiązania Wydierżawiający zachowuje w każdym wypadku wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy, w tym również nowe wyposażenie ruchome wprowadzone w zamian za zużyte, pozostają na nieruchomości i przechodzą na własność Wydierżawiającego bez prawa Dzierżawcy do zwrotu poniesionych kosztów.

- m) Postanowienia niniejszej umowy nie upoważniają Dzierżawcy do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

§ 7. Odpowiedzialność za szkody.

1. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność za szkody w mieniu Wydierżawiającego, własnym i osób trzecich powstałe w związku z używaniem i pobieraniem pożytków z przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie do uiszczenia składek z tytułu ubezpieczenia od posiadania mienia na podstawie wystawionej faktury przez Wydierżawiającego przez cały okres wykonywania umowy. Wydierżawiający posiada ubezpieczenie, które obejmuje ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, w tym budynków, obiektów małej i średniej architektury (ogrodzenie, oświetlenie, parking), przyłączy i zewnętrznych elementów instalacji maszyn, urządzeń i wyposażenia oraz od kradzieży maszyn, urządzeń i innego wyposażenia.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności na nieruchomości objętej dzierżawą przez cały okres wykonywania umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kościerzyna nie później niż w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej.

§ 8. Uprawnienia Wydierżawiającego do kontroli sposobu wykonywania umowy.

1. Wydierżawiającemu, oprócz innych uprawnień wskazanych w umowie, przysługuje prawo przeprowadzania w dowolnym czasie okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy w obecności przedstawiciela Dzierżawcy, o ile się stawi.
2. W ramach kontroli, o której mowa w ust. 1, Wydierżawiający ma prawo nieskrępowanego wstępu do wszystkich pomieszczeń budynku, z wyłączeniem powierzchni oddanych w najem przedsiębiorcom, i badania substancji budynku, dokonywania wszelkich odczytów instalacji, pomiarów i dokonywania innych czynności (np. fotografowania, filmowania, innego dokumentowania) mających na celu ocenę prawidłowości wykonywania umowy.
3. Wydierżawiający ma prawo żądania od Dzierżawcy wszelkich wyjaśnień i okazania wszystkich dokumentów dotyczących przedmiotu dzierżawy, z zastrzeżeniem tajemnicy przedsiębiorstwa i danych osobowych, a Dzierżawca ma obowiązek okazać te dokumenty lub udzielić wyjaśnień w terminie najpóźniej 7 dni, z wyłączeniem części obejmujących tajemnicę przedsiębiorstwa i danych osobowych.

§ 9. Rozwiązanie umowy.

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy przed upływem okresu wskazanego w § 6 w przypadku, jeśli Dzierżawca:
 - a) opóźnia się w zapłacie pełnego czynszu ponad 10 dni,
 - b) korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową,
 - c) oddaje całość przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę osobie trzeciej,
 - d) używa nieruchomość w sposób, który naraża ją na uszkodzenia lub zniszczenia,
 - e) wprowadza, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmiany w nieruchomości naruszające jej ukształtowanie, konstrukcję budynku lub polegające na jakiegokolwiek przebudowie budynku, układu pomieszczeń lub ingerujące w nią w inny sposób sprzeczny z umową,
 - f) nie przestrzega porządku i czystości na terenie nieruchomości i w jej najbliższym otoczeniu,

- g) nie przestrzega przepisów prawa, do których jest zobowiązany się stosować jako posiadacz zależny,
 - h) nie wykonuje lub nienależycie wykonuje pozostałych obowiązków przewidzianych w § 7 umowy.
2. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 1 w przypadku, jeśli wyznaczył Dzierżawcy dodatkowy termin nie krótszy niż 14 dni na naprawienie uchybień, a Dzierżawca nie zastosował się do tego wezwania.
 3. Jeżeli Wyzierżawiający rozwiąże niniejszą Umowę z któregokolwiek z powodów określonych w ust. 1, Wyzierżawiający będzie miał prawo żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości równej dwunastokrotności (12) kwoty miesięcznego czynszu brutto. Żądanie zapłaty kary umownej nie uchybia prawu Wyzierżawiającego do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
 4. Wykonanie wszelkich zobowiązań Dzierżawcy wobec Wyzierżawiającego jest zabezpieczone gwarancją ubezpieczeniową lub gwarancją bankową na wartość stanowiącą równowartość dwunastokrotności (12) kwoty miesięcznego czynszu brutto. Gwarancja zawiera bezwarunkowe zobowiązanie wystawcy gwarancji do zapłaty na pierwsze żądanie Gminy Miejskiej Kościerzyna należności Dzierżawcy wynikających z umowy po dostarczeniu przez Gminę oświadczenia, że Dzierżawca nie wykonał lub nienależycie wykonał zobowiązanie wynikające z umowy i że należności te są wymagalne. Gwarancja jest ważna przez okres co najmniej 36 miesięcy + 6 miesięcy od daty jej wystawienia.
 5. Strony wyłączają możliwość przedłużenia obowiązywania umowy w oparciu o przepisy art. 674 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego.

§ 10. Zwrot przedmiotu dzierżawy.

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zwróci Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, w terminie najpóźniej 7 dni od zakończenia umowy. Z czynności zwrotu przedmiotu dzierżawy strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo - odbiorczy.
2. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w przekazaniu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w wysokości 200% stawki czynszu jaki obowiązywał przed zakończeniem umowy. W okresie używania przedmiotu dzierżawy bez tytułu prawnego Dzierżawca obowiązany jest również ponosić koszty i obciążenia, o których mowa w § 4 ust. 5. Obciążenie Dzierżawcy powyższym odszkodowaniem, kosztami i ciężarami w żadnym wypadku nie będzie interpretowane jako dorozumiana zgoda Wyzierżawiającego na kontynuowanie dzierżawy.
3. Wyzierżawiający może na zasadach ogólnych dochodzić odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżoną w ust. 2.

§ 11. Postanowienia końcowe.

1. Dzierżawca ma obowiązek informować Gminę Miejską Kościerzyna o wszelkich zmianach danych zawartych w komparycji umowy, w szczególności o zmianie adresu zamieszkania lub adresu siedziby oraz zmianie adresu poczty elektronicznej.
2. Strony ustalają, dla uniknięcia wątpliwości, że adres zamieszkania oraz adres poczty elektronicznej podane w komparycji umowy będą adresami właściwymi do składania wszelkich oświadczeń, w tym oświadczeń woli związanych z realizacją niniejszej umowy.
3. W przypadku, jeśli przyszły Dzierżawca zmieni adres zamieszkania (siedziby) lub poczty elektronicznej, a nie poinformuje Gminy Miejskiej Kościerzyna o zmianie tych danych, nadanie

oświadczenia listem poleconym w placówce operatora publicznego lub wysłanie go pocztą elektroniczną na dotychczas znane adresy będzie uważane za skutecznie doręczone.

4. Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga pod rygorem nieważności zawarcia aneksu w formie pisemnej, za wyjątkiem zmiany stawki czynszu na podstawie § 4 ust. 4.

§ 12. Dokumenty stanowiące integralną część umowy.

Integralną część umowy stanowią:

- a) załącznik graficzny,
- b) opis przedmiotu dzierżawy,
- c) zestawienie stałego wyposażenia,
- d) spis z natury,
- e) zestawienie kluczy,
- f) świadectwo energetyczne.

§ 13. Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie spory związane z wykonaniem Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy rzeczowo dla położenia przedmiotu dzierżawy.
2. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Wydzierżawiający

Dzierżawca