

UMOWA DZIERŻAWY nr
nieruchomości położonej w Legnicy przy ul. Rycerskiej 13

W dniu pomiędzy Gminą Legnica, Pl.Słowiański 8, NIP 691-00-11-742 - Zarządem Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy, ul.Zielona 7, reprezentowanym przez:

Dyrektora- Janusza Hawryluka
zwaną w treści umowy "Wydzierżawiającym",

a

zwanym dalej w treści umowy "Dzierżawcą", została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1.Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Legnicy przy ul.Rycerskiej 13 oznaczonej w operacie ewidencji gruntów miasta Legnicy jako działki:

- 1)225 obręb Stare Miasto,
- 2)226/1 obręb Stare Miasto,
- 3)227/1 obręb Stare Miasto.

2.Wydzierżawiający oddaje do odpłatnego użytkowania nieruchomość określoną w ust. 1 niniejszej umowy o powierzchni 0,8047ha położoną w Legnicy przy ul.Rycerskiej 13 na działkach nr 225, 226/1, 227/1 obręb Stare Miasto, w skład której wchodzi następujące zabudowania o łącznej powierzchni 3.117m²:

- 1)budynek byłej szkoły,
- 2)budynek Sali gimnastycznej,
- 3)łącznik pomiędzy budynkiem głównym a sala gimnastyczną.

3.Granice nieruchomości określonej w ust.2 będącej przedmiotem dzierżawy zostały określone w Załączniku mapowym nr 1 do umowy i Dzierżawca oświadcza, że granice te zostały mu okazane i są mu znane.

4.Na terenie nieruchomości zlokalizowane są dojścia i dojazdy do obiektów, boisko sportowe, pasy zieleni i ogrodzenie.

5.Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi Załącznik nr 2 do umowy dzierżawy.

6.Osobą upoważnioną do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 5 ze strony Wydierżawiającego jest:

.....
7.Wydierżawiający oświadcza, że elementami wyposażenia nieruchomości są dodatkowo składniki majątku – środki trwałe Wydierżawiającego określone w Załączniku nr 3 do umowy. Dzierżawca w okresie 30 dni od dnia zawarcia umowy określi, które składniki majątkowe określone w Załączniku nr 3, zostaną przez niego zagospodarowane w nieruchomości, a które z uwagi na zamierzoną działalność jak również planowaną przebudowę i remont nieruchomości będą mu zbędne. Składniki majątku – środki trwałe Wydierżawiającego, które Dzierżawca zagospodaruje i pozostawi w obiekcie, zostaną dopisane aneksem do umowy jako elementy wyposażenia nieruchomości. Składniki majątku – środki trwałe Wydierżawiającego, które Dzierżawca uzna za zbędne, zostaną przez Wydierżawiającego zabrane z nieruchomości w terminie do

§ 2

1.Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy, o którym mowa w §1 w celu prowadzenia działalności zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego tj

2.Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może czynić w rzeczy wydierżawionej zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy.

§ 3

1.Dzierżawcy znany jest stan techniczny nieruchomości.

2.Koszty remontu, przebudowy, dobudowy lub przystosowywania nieruchomości a w trakcie trwania umowy wykonywania nakładów, w tym nakładów określonych w art. 681 K.C., remontów, adaptacji, modernizacji i ulepszeń, nakładów koniecznych, w tym wynikających z przepisów ppoż. (w tym zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków nauki i pracy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi), zmiany struktury wydierżawionej nieruchomości, a także zainstalowania w niej urządzeń technicznych ponosi Dzierżawca i nie przysługuje Mu z tego tytułu roszczenie o zwrot nakładów czy też roszczenie o zaliczenie ich w poczet czynszu. W przypadku przekazania nieruchomości do ZGM Legnica Dzierżawca pozostawia w nieruchomości te nakłady i nie przysługuje Mu roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w dniu zakończenia dzierżawy lub wydania nieruchomości.

3.Dzierżawca przy wykonywaniu nakładów określonych w ust. 2 zobowiązany jest do:

1)zasięgnięcia opinii o dostosowaniu nieruchomości do wymogów sanitarnych, ppoż. oraz potrzeb osób niepełnosprawnych i innych wymaganych przy prowadzeniu danej działalności, jak również uzyskania

- pozwolenia na modernizację oraz zmianę sposobu użytkowania nieruchomości,
- 2)uzyskania warunków technicznych przyłączenia energii elektrycznej i poniesienia ewentualnych kosztów z tym związanych, zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej i wniesienia opłaty przyłączeniowej,
 - 3)uzyskania, w oparciu o zatwierdzoną przez Wyzierżawiającego dokumentację określającą zakres remontów i ulepszeń oraz dostępność nieruchomości dla osób niepełnosprawnych pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - 4.Wszelkich koniecznych uzgodnień z innymi jednostkami dotyczących nieruchomości Dzierżawca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
 - 5.Wszelkie prace remontowe winny być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i stosownymi przepisami prawa budowlanego, bez możliwości ubiegania się o zwrot nakładów czy też roszczenia o zaliczenie ich w poczet opłat z tytułu zajmowania nieruchomości w trakcie jej użytkowania jak i po jej wydaniu. W przypadku wydania nieruchomości Dzierżawca pozostawi nakłady i nie będzie dochodził za nie zapłaty.

§ 4

- 1.Wyzierżawiający oświadcza, że z dniem zawarcia umowy wypowiedziane zostaną umowy:
 - 1)z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej na dostawę ciepła
 - 2)z Legnickim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji na dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 3)z Tauron Dystrybucja na dystrybucję energii elektrycznej,
 - 4) z PGE na sprzedaż energii elektrycznej,
 - 5) z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej na eksploatację węzła ciepłego,
 - 6) z WIW-BUD monitoringu elektronicznegoi wskaże Dzierżawcę jako nowego użytkownika nieruchomości.
- 2.Dzierżawca zobowiązuje się od dnia obowiązywania umowy dzierżawy, do dnia zawarcia umów na: dostawę ciepła, dostawę wody i odprowadzenia ścieków oraz na dostawę i dystrybucję energii elektrycznej z dostawcami określonymi w ust. 1.
- 3.W przypadku nie zawarcia przez Dzierżawcę umów określonych w ust 2, Wyzierżawiający obciąży Dzierżawcę wszystkimi kosztami jakimi dostawcy obciążą Wyzierżawiającego z tytułu wypowiedzenia i rozwiązania umów określonych w ust 2 za okres od dnia obowiązywania umowy dzierżawy.
- 4.Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu wszystkich kosztów określonych w ust. 3 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.

§ 5

- 1.Dzierżawca wyremontuje i przystosuje nieruchomość do działalności wymienionej w §2 niniejszej umowy oraz ponosi pełną odpowiedzialność za jakość tych prac.
- 2.Strony zobowiązują się do ustalenia w Załączniku nr 4 do umowy, w terminie 1 miesiąca od daty zawarcia umowy szczegółowego zakresu i harmonogramu remontu i robót do wykonania w nieruchomości. W uzasadnionych przypadkach terminy wynikające z harmonogramu będą mogły ulegać zmianie w trakcie trwania umowy, wyłącznie na wniosek Dzierżawcy za zgodą Wyzierżawiającego. Jako osobę upoważnioną do występowania w imieniu Wyzierżawiającego w sprawach, o których mowa w §3 i §5 wyznacza się Kierownika OGM-1.
- 3.Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć prace remontowo – przystosowawcze w okresie do 3 miesięcy od dnia obowiązywania umowy. Dzierżawca zobowiązany jest w tym czasie wykonać również wszelką dokumentację wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych. O wykonaniu prac Dzierżawca zawiadomi Wyzierżawiającego w celu spisania protokołu określającego ilość i jakość wykonanych prac.
- 4.Dzierżawca zobowiązany jest zakończyć wszelkie prace remontowo – przystosowawcze w całym obiekcie w okresie do 6 miesięcy od dnia obowiązywania umowy.
- 5.W przypadku wcześniejszego (przed upływem 6 miesięcy od daty obowiązywania umowy) uruchomienia działalności na części nieruchomości dzierżawca płacić będzie za tę część powierzchni czynsz w wysokości ustalonej w trybie przetargu z dnia....., proporcjonalnie do całości powierzchni.
- 6.Wszystkie koszty remontu i przystosowania nieruchomości do działalności określonej w §2 ponosi Dzierżawca w całości i nie przysługuje Mu, w czasie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu, z tego tytułu zwrot poniesionych nakładów czy też zaliczenie ich w poczet czynszu lub odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości.
- 7.W przypadku przekazania nieruchomości do ZGM Legnica, Dzierżawca pozostawia w nieruchomości w/w nakłady i nie przysługuje Mu za nie zapłata.

§ 5

- 1.Czynsz dzierżawny płatny miesięcznie do 25 dnia każdego miesiąca kalendarzowego w wysokości:
 - 1)w okresie od do
 - + VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - 2)od –

..... + VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami

2. Wszelkie opłaty należy wносить na rachunek Wyzierzawiającego – Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy – SANTANDER BANK POLSKA S.A. nr 35 1090 2066 0000 0005 4200 0052.

3. Za nieterminowe regulowanie zobowiązań będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. W przypadku opóźnienia z zapłatą zobowiązań Wyzierzawiającemu przysługuje prawo wprowadzenia zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności w wysokości równowartości:

-40 euro dla świadczenia pieniężnego nieprzekraczającego 5.000,00 zł

-70 euro dla świadczenia pieniężnego wyższego niż 5.000,00 zł ale niższego niż 50.000,00 zł

-100 euro dla świadczenia pieniężnego równego 50.000,00 zł lub wyższego. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. 2021 poz. 424) Wyzierzawiającemu bez wezwania, przysługuje od Dzierżawcy z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności równowartość kwoty 40, 70 lub 100 euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. W przypadku gdy koszty odzyskiwania należności poniesione z tytułu opóźnień w zapłacie w transakcji handlowej przekroczą ww. kwotę Wyzierzawiającemu przysługuje również zwrot tych kosztów w uzasadnionej wysokości, w tym kosztów postępowania sądowego, pomniejszonych o tę kwotę. Ww. postanowienia obowiązują również po rozwiązaniu niniejszej umowy.

5. Kwoty wnoszone przez Dzierżawcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na pokrycie zaległości z tytułu czynszu i opłat, odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz odsetek określonych w ust.3, zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności określonej w ust.4 wg kolejności ich powstawania.

6. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy kwoty wnoszone na poczet opłat naliczanych z tytułu użytkowania nieruchomości w pierwszej kolejności będą zaliczane na pokrycie zaległości z tytułu czynszu i opłat, odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz odsetek określonych w ust.3, zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności określonej w ust.4 wg kolejności ich powstawania.

7. Dzierżawca lub korzystający z nieruchomości bez tytułu prawnego zapłaci dodatkowe opłaty za okres zajmowania nieruchomości także w przypadku, gdy zostaną one rozliczone po rozwiązaniu umowy i wydaniu nieruchomości.

8. Czynsz dzierżawny podlega waloryzacji nie częściej niż co sześć miesięcy o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. Dokonana na tej podstawie zmiana czynszu nie wymaga zmiany umowy.

§ 6

Obowiązek wnoszenia opłat z tytułu czynszu dzierżawnego nie zwalnia Dzierżawcy od ponoszenia innych opłat określonych odrębnymi przepisami, a w szczególności przepisami dotyczącymi zobowiązań podatkowych, w tym podatku od nieruchomości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszonych na podstawie indywidualnej deklaracji złożonej w Urzędzie Miasta Legnicy.

§ 7

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu zajmowania nieruchomości, w szczególności:

1) za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,

2) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu dzierżawy,

3) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależyтым użytkowaniem przedmiotu niniejszej umowy,

4) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie umowy,

5) za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie dzierżawy, zwłaszcza w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Państwowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Inspekcja Pracy itp.,

6) za szkody związane z nienależyтым wykonywaniem prac remontowych lub przystosowywaniem nieruchomości i wykonywaniem nakładów, o których mowa w § 3 i 5 niniejszej umowy.

2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność w stosunku do Wyzierzawiającego jak i do osób trzecich za szkody wynikłe wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy a w szczególności postanowień §9, pkt. 3 i 4.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do naprawienia szkody wyrządzonej Wyzierzawiającemu jak i osobom trzecim powstałej przy realizacji umowy.

4. Postanowienia ust. 2 nie wykluczają dochodzenia odszkodowania przez strony na zasadach ogólnych.

5. Postanowienia ust. 1-4 mają zastosowanie również w przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 8

1. W trakcie trwania umowy Dzierżawca ma obowiązek zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
2. Po ustaniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać nieruchomość opróżnioną, w należyłym stanie technicznym.
3. Do czasu doprowadzenia nieruchomości do stanu, o którym mowa w ust. 2 Wyzierżawiający naliczać będzie czynsz, a w przypadku rozwiązania umowy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dotychczasowych opłat brutto wynikających z niniejszej umowy.
4. W przypadku realizowania przez Wyzierżawiającego inwestycji sieciowych, Dzierżawca ma obowiązek udostępnić przedmiot dzierżawy na przejmowanie lub wykonywanie instalacji.
5. Po upływie dzierżawy nakłady poniesione na przedmiot dzierżawy nie podlegają zwrotowi.

§ 9

Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) wykorzystania nieruchomości na cel określony w § 2 umowy,
- 2) uzyskania zgody Wyzierżawiającego do wykorzystania nieruchomości na inny cel niż określony w § 2 umowy i zawarcia stosownego aneksu,
- 3) stałego utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionej nieruchomości oraz na terenie bezpośrednio przylegającym do dzierżawionej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 4) utrzymania zimowego, w tym usuwania skutków zimy, między innymi: usuwania z dachu sopli, zalegającego śniegu, lodu i błota pośniegowego, zabezpieczenia we własnym zakresie i na własny koszt pojemników na piasek do uszorstniania nawierzchni,
- 5) uzyskania zgody Wyzierżawiającego na oddanie w całości lub części nieruchomości osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w poddzierżawę.

§ 10

1. Dzierżawca bez zgody Wyzierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy w części lub w całości osobie trzeciej w poddzierżawę, ani też do bezpłatnego używania.
2. W okresie trwania najmu strony umowy są zobowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 11

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 RODO:

- 1) administratorem danych osobowych Dzierżawcy jest Wyzierżawiający, tj. ZGM z siedzibą w Legnicy, ul. Zielona 7;
- 2) Wyzierżawiający powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym kontakt możliwy jest pod nr tel. 606 916 651 oraz adresem e-mail: amarchwicka@zgm.legnica.pl;
- 3) dane osobowe Dzierżawcy przetwarzane będą w celu realizacji umowy dzierżawy nieruchomości, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO oraz w celu zabezpieczenia lub dochodzenia ewentualnych roszczeń, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO;
- 4) podane przez Dzierżawcę dane osobowe będą udostępniane: właścicielowi nieruchomości, zarządcy budynku, ubezpieczycielowi budynku, organom publicznym, podmiotom upoważnionym do uzyskania informacji na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz podmiotom wykonującym roboty lub usługi na rzecz Wyzierżawiającego związane z nieruchomością;
- 5) podane przez Dzierżawcę dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego;
- 6) dane osobowe Dzierżawcy będą przechowywane przez czas określony w instrukcji kancelaryjnej Wynajmującego;
- 7) Dzierżawca posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem;
- 8) Dzierżawca posiada prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych Dzierżawcy dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. - RODO;
- 9) podanie przez Dzierżawcę danych osobowych jest dobrowolne ale konieczne dla celów związanych z nawiązaniem i przebiegiem umowy;
- 10) dane Dzierżawcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

§ 12

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 10 lat tj. od do

2. W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego za porozumieniem stron.

§ 13

1. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

1) nieuiszczenia czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,

2) niedotrzymania przez Dzierżawcę warunków określonych w umowie,

3) nieustalenia w terminie 1 miesiąca od daty zawarcia umowy szczegółowego zakresu i harmonogramu remontu i robót do wykonania w nieruchomości w formie Załącznika nr 4 do niniejszej umowy,

3) nierozpoczęcia remontu budynków w okresie 3 miesięcy od daty zawarcia umowy i nie zakończenia wszystkich prac remontowych w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy,

4) niedotrzymania przez Dzierżawcę terminów wynikających z harmonogramu remontu i robót do wykonania w nieruchomości,

5) nierozpoczęcia przez Dzierżawcę działalności w nieruchomości w terminie do 6 miesięcy od daty zawarcia umowy bądź nieprowadzenia działalności przez okres co najmniej dwóch miesięcy.

2. Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy w zakresie dzierżawy działek określonych w §1, ust1, pkt 2 i 3 na koniec miesiąca kalendarzowego za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji drogowej.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Mogące wynikać ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Legnicy.

§ 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA