

UMOWA DZIERŻAWY Nr /2023

W dniu r., w Rudzie Śląskiej pomiędzy:

Miastem Ruda Śląska z siedzibą organu wykonawczego Pl. Jana Pawła II 6, 41-709 Ruda Śląska (NIP:641-10-05-769) - Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji z siedzibą w: 41-709 Ruda Śląska przy ul. gen. Hallera 14 a, NIP 641-10-06-579, reprezentowanym przez: Dyrektora Aleksandrę Poloczek, działającej na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Ruda Śląska nr SP.0052.2.1.218 z dnia 15.01.2018 r. przy kontrasygnacie Głównej Księgowej, Angeliki Filipiak, zwanym w dalszej treści Umowy „Wydzierżawiającym”,

a

.....
.....
zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”, została zawarta umowa o następującej treści:

Wydzierżawiający i Dzierżawca mogą być również zwani dalej łącznie “Stronami”, a każdy z nich indywidualnie “Stroną”.

Strony uzgodniły, co następuje:

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego w dniu2023 r. przetargu ustnego nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899 t.j. z dnia 2021.10.21 z późn. zmianami)

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiotem dzierżawy są pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 380,6 m², usytuowane w przyziemiu budynku hali widowiskowo-sportowej w Rudzie Śląskiej przy ulicy Kłodnickiej 95, przeznaczone na cele związane z prowadzeniem działalności sportowej -
2. Przedmiotem dzierżawy są następujące pomieszczenia (oznaczone w załączonym do niniejszej umowy rzucie pomieszczeń):
 - a) pomieszczenie B 7 - wc- 2,7 m²,
 - b) pomieszczenie B 8 - wc -2,9 m²,
 - c) pomieszczenie B 9 - 5,2 m²,
 - d) pomieszczenie B 10 - 3,7 m²,
 - e) pomieszczenie B 11 - 7,0 m²,
 - f) pomieszczenie B 12 - 10,1 m²,
 - g) pomieszczenie B 13 - 10,9 m²,
 - h) pomieszczenie B 14 - pomieszczenie - 172,6 m²,
 - i) pomieszczenie B 15 - pomieszczenie sali tanecznej - 97,6 m²,
 - j) pomieszczenie B 16 - komunikacja - 32,2 m²,
 - k) pomieszczenie B 17 - pomieszczenie magazynowe 6,1 m²,
 - l) pomieszczenie B 18 - pomieszczenie magazynowe 6,2 m²,
 - m) pomieszczenie B 19 - pomieszczenie magazynowe 9,3 m²,
 - n) pomieszczenie B 20 - komunikacja 6,9 m²,
 - o) pomieszczenie B 22 - 7,2 m².
3. Budynek hali widowiskowo-sportowej, w której znajdują się pomieszczenia, stanowiący własność Gminy Miasta Ruda Śląska, oddany został w trwały zarząd Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji, zgodnie z decyzją nr 4/2022 z dnia 18 listopada 2022 r. Budynek hali położony jest na działce o numerze geodezyjnym 3145/113, zapisanej na karcie mapy 1,

- w obrębie Halemba, dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi KW Nr GL15/00010711/8.
4. Ww. pomieszczenia oznaczone są na rzucie obiektu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
 5. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Miasta Ruda Śląska oraz innych organów i Wydziałów Urzędu Miasta Ruda Śląska, na zmianę sposobu użytkowania dzierżawionych pomieszczeń. Dzierżawca po uzyskaniu zgód, pozwoleń i wytycznych, dotyczących zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, zobowiązany jest niezwłocznie dostarczyć dokumenty Wydzierżawiającemu.
 6. Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
 7. Przed wydaniem zgody, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Dzierżawca zobowiązany będzie dostarczyć Wydzierżawiającemu odpowiedni projekt budowlany dotyczący planowanych prac, szczegółowy harmonogram wszystkich planowanych robót oraz specyfikę urządzeń, które zamierza zainstalować w dzierżawionych pomieszczeniach. Po zakończeniu ww. prac Dzierżawca zobowiązany jest dokonać inwentaryzacji powykonawczej oraz dokonania zgłoszenia do odpowiednich organów.
 8. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności sportowej zgodnie z aktualnym na dzień zawarcia niniejszej umowy, Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ruda Śląska.
 9. Dzierżawca zobowiązany jest wykonać i dostosować pomieszczenia pod prowadzoną działalność, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, sztuką budowlaną oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej, niezbędnymi pozwoleniami, zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym, Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ruda Śląska oraz po dopełnieniu niezbędnych formalności związanych ze zgłoszeniem tego zamiaru do odpowiednich Wydziałów Urzędu Ruda Śląska.
 10. Dzierżawca oświadcza, że będzie spełniał wszelkie prawem przewidziane warunki, wymagane do prowadzenia zamierzonej działalności oraz będzie posiadał odpowiednie zgody, pozwolenia, decyzje lub inne wymagane do prowadzenia działalności.
 11. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego, stwierdzającego jego stan w chwili wydania.
 12. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu dzierżawy ze znajdującymi się w nim instalacjami, rozkład pomieszczeń oraz stan prawny i nie wnosi do tego zastrzeżeń. Wyposażenie i stan techniczny zostaną potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu.
 13. Dzierżawca oświadcza, że posiada środki finansowe i techniczne, konieczne do wywiązania się z zobowiązań określonych w niniejszej umowie.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia2023 r.

§ 3

1. Za przedmiot dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydzierżawiającego czynsz w miesięcznej wysokości:
 - netto zł
 - podatek VAT 23 %.....zł
 - brutto.....zł
2. Dodatkowo Dzierżawca uiszczać będzie Wydzierżawiającemu opłaty miesięczne za media:
 - a) energia elektryczna - wg wskazań licznika,
 - b) woda i ścieki - wg wskazań licznika,

- c) centralne ogrzewanie - opłata wyliczona proporcją zamówionej mocy do ceny ustalonej w fakturze od dostawcy ciepła, przy uwzględnieniu dzierżawionej powierzchni w m², oraz opłatą zmienną, zgodną ze wskazaniem licznika.
 - d) ciepła woda użytkowa - wyliczona będzie wg wskazań licznika wody ciepłej.
3. Opłata za media przeliczana będzie na podstawie umów, jakie Wydzierżawiający zawiera z dostawcami mediów, według otrzymanych od nich faktur.
 4. Odczyty z liczników będą dokonywane i spisywane w obecności kierownika lub osoby przez niego wyznaczonej przy udziale Dzierżawcy oraz potwierdzane podpisem przez obie strony. W przypadku nieobecności Dzierżawcy, kierownik dokona odczytu licznika, bez udziału Dzierżawcy.
 5. Czynsz płatny jest w okresach miesięcznych z góry, w terminie do 20 dnia danego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego. Nieotrzymanie faktury nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty czynszu w terminie.
 6. Od nieterminowych płatności czynszu dzierżawnego oraz opłat za media albo innych wymaganych świadczeń pieniężnych, naliczane będą odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
 7. W przypadku jeżeli obowiązek płacenia czynszu powstaje lub ustaje w środku miesiąca, Wydzierżawiającemu za taki miesiąc będzie przysługiwał czynsz proporcjonalny do okresu trwania stosunku dzierżawy przyjmując, że każdy miesiąc ma 30 dni.
 8. Czynsz wraz z opłatą za media płatny jest przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego, prowadzony w banku ING Bank Śląski nr 02 1050 1331 1000 0010 0113 9227 lub gotówką w kasie MOSiR.
 9. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania środków pieniężnych na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.
 10. Ustalone w ust. 1 kwoty ulegać będą w okresach rocznych, ze skutkiem od dnia pierwszego stycznia danego roku, zmianie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (wskaźnik inflacji) ogłoszony przez Prezesa GUS przy czym pierwsza zmiana czynszu dokonana w opisany wyżej sposób nie może nastąpić wcześniej niż od dnia 01.02.2024 roku.
 11. Waloryzacja czynszu następuje od pierwszego dnia roku następującego po roku, w którym zawarta została niniejsza umowa, na zasadach określonych w ust.10.
 12. Waloryzacja czynszu nie stanowi podstawy do zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
 13. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umowy na odbiór i wywóz odpadów komunalnych.
 14. Dzierżawca jest zobowiązany do zgłoszenia dzierżawionych pomieszczeń do opodatkowania podatkiem od nieruchomości do Urzędu Miasta Ruda Śląska i do zapłaty tego podatku.
 15. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą elektroniczną na adres poczty elektronicznej

§ 4

1. Dzierżawca w terminie 14 dni od podpisania niniejszej umowy wpłaci na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o numerze 30 1050 1331 1000 0022 8773 6538 oprocentowaną kaucję gwarancyjną w wysokości 1 krotności czynszu brutto określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Kaucja ta stanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy, w szczególności zapłaty czynszu dzierżawnego, wykonania prac adaptacyjnych, opróżnienia pomieszczeń w stanie niepogorszonym, przestrzegania innych postanowień umowy.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do bieżącego zaliczania wpłaconej kaucji na rozszczenia przysługujące mu w stosunku do Dzierżawcy. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zaliczania kaucji na poczet swych zobowiązań.

4. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy, kaucja zostanie rozliczona z niezapłaconymi lub niezrealizowanymi zobowiązaniami Dzierżawcy, a w zakresie w taki sposób nierozliczonym, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po rozwiązaniu umowy dzierżawy.
5. W przypadku rozliczenia kaucji z bieżącymi zobowiązaniami Dzierżawcy w czasie obowiązywania umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty kaucji w terminie 14 dni od odebrania pisemnego wezwania Wydierżawiającego.

§ 5

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za użytkowanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody w przedmiocie dzierżawy, powstałe w wyniku jego działania, zaniechania działania, do którego był zobowiązany, zgodnie z niniejszą umową i bezwzględnie obowiązującymi przepisami.
3. Wszelkie prace, nakłady i ulepszenia mające na celu podniesienie standardu przedmiotu dzierżawy, obciążają Dzierżawcę, bez możliwości ich zwrotu w ekwiwalencie pieniężnym lub zaliczenia w poczet należności czynszowych, również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy za porozumieniem Stron.
4. Wszelkie naprawy sprzętu i urządzeń, wynikłe w trakcie trwania umowy dzierżawy, obciążają Dzierżawcę.
5. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy w celu przeprowadzenia okresowej kontroli stanu technicznego pomieszczeń.
6. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za używaną instalację elektryczną i jest zobowiązany przestrzegać przepisów o eksploatacji urządzeń elektrycznych. Jakikolwiek przeróbki instalacji elektrycznej bez uzgadniania z Wydierżawiającym, są niedozwolone. Wszelkie drobne naprawy i pomiary instalacji elektrycznej będą wykonywane staraniem i na koszt Dzierżawcy. Wykonane pomiary elektryczne w wersji papierowej należy niezwłocznie przedłożyć Wydierżawiającemu po ich wykonaniu.
7. Dzierżawca zobowiązuje się wyposażyć zajmowane pomieszczenia we własnym zakresie w sprzęt przeciwpożarowy odpowiadający normom prowadzonej działalności i utrzymywać go w należyтым stanie, w tym dbać o jego dobry stan techniczny oraz jego okresowe kontrole.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z pomieszczeń w sposób odpowiadający przepisom prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy w szczególności Dzierżawca nie może magazynować żadnych substancji szkodliwych, chyba że składowanie konieczne jest do prowadzenia działalności i spełnione są w tym zakresie wszelkie prawne i techniczne wymagania.
9. Ewentualne adaptacje budowlane czy przebudowa muszą być każdorazowo uzgadniane z Wydierżawiającym i wymagają jego pisemnej, uprzedniej zgody. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę odpowiednich organów administracyjnych w przypadku zamiaru dokonywania prac lub przeróbek, wymagających zezwolenia takich organów.
10. Dzierżawca uprawniony jest do dokonywania bieżących obowiązków jak malowanie ścian, sufitów oraz usuwanie drobnych uszkodzeń tynków, naprawy istniejących w pomieszczeniu instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z ogrzewania pomieszczeń, doływ i odpływ wody oraz oświetlenia.
11. Dzierżawca może dokonywać zmian w przedmiocie dzierżawy polegających na wierceniu w ścianach, stropach podłogach itp. wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego i mogą być prowadzone jedynie stosownie do jego wytycznych. W przypadku wykonywania ww. prac bez zgody Wydierżawiającego oraz uszkodzenia instalacji Dzierżawca jest zobowiązany do natychmiastowej naprawy instalacji, stosownie do zaleceń Wydierżawiającego, jak również będzie odpowiadał za wszelkie szkody powstałe w wyniku spowodowanej awarii.

12. Każdorazowo zmiany, o których mowa w ust.9-11 niniejszego paragrafu, nie mogą obniżać wartości przedmiotu dzierżawy. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wydzierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.
13. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania innych osób, którymi się posługuje przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę inną niż umowa o pracę.
14. Wydzierżawiający w uzgodnionym terminie, zastrzega sobie lub upoważnionej przez siebie osobie, prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników, w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę umowy dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.
15. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z pomieszczeń w sposób niezakłócający korzystanie z hali przez innych dzierżawców, w szczególności w przypadku korzystania z pomieszczeń w porze nocnej.
16. W przypadku gdyby rzeczywista powierzchnia przedmiotu dzierżawy określonego w §1 odbiegała od wielkości przyjętej przez Strony w § 1 niniejszej umowy, Wydzierżawiający i Dzierżawca zrzekają się roszczeń o uzupełnienie lub zwrot opłat określonych niniejszą umową.
17. Dzierżawca będzie wykonywał wszelkie prace adaptacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uzyskanymi zezwoleniami i uzgodnieniami, dokumentami, obowiązującymi Polskimi Normami (lub normami europejskimi, które mogą je zastąpić), z zachowaniem zasad wiedzy technicznej i doświadczenia profesjonalnego przyjętymi w budownictwie.
18. Dzierżawca prowadząc prace stosować się będzie do wszelkich uzasadnionych zakresem prac wymagań Wydzierżawiającego.
19. Koszt tych prac i nakładów o których mowa w ust.9-12 niniejszego paragrafu, ponosi Dzierżawca, Wydzierżawiający ma prawo zatrzymać ulepszenia przedmiotu dzierżawy, które zostały dokonane przez Dzierżawcę.
20. Dzierżawca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód powstałych w czasie trwania niniejszej umowy, w wyniku niewłaściwego użytkowania pomieszczenia przez osoby w tym pomieszczeniu przebywające, w szczególności pracowników, klientów, gości, dostawców i/lub wykonawców.
21. W przypadku zaistnienia w przedmiocie dzierżawy awarii, dla usunięcia której niezbędne jest jego opuszczenie przez Dzierżawcę, Dzierżawca na wezwanie Wydzierżawiającego udostępni przedmiot dzierżawy w zakresie niezbędnym dla usunięcia powstałej awarii. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia opuszczenia lokalu przez osoby w nim przebywające.
22. Jeżeli, w czasie obowiązywania niniejszej umowy, wystąpi konieczność przeprowadzenia napraw, które obciążają Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wydzierżawiającego telefonicznie lub na adres poczty elektronicznej..... W przypadku gdy Dzierżawca ze swojej winy nie zawiadomił Wydzierżawiającego o konieczności przeprowadzenia napraw zgodnie z niniejszymi zapisami, ponosi on odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z tego powodu
23. Dzierżawca może oznakować wydzierżawione pomieszczenia w sposób zgodny z zasadami sztuki budowlanej, pod warunkiem, że treść i forma szyldu reklamowego lub innych nośników reklamy będzie zgodna z prawem oraz dobrymi obyczajami. Oznakowanie nieruchomości nastąpi wyłącznie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego, na własny koszt i własnym staraniem. Dzierżawca zobowiązuje się przywrócić stan poprzedni z chwilą zwrotnego przeniesienia przedmiotu niniejszej umowy.
24. Oznaczenia określone w ust. 23 zostaną niezwłocznie zdemontowane na koszt Dzierżawcy z chwilą rozwiązania umowy, chyba że Wydzierżawiający postanowi je zatrzymać w ramach prawa zastawu, o którym mowa w § 9 ust. 3 niniejszej umowy.

25. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wyniku zainstalowania urządzeń reklamowych i nośników reklam oraz treści tych reklam.

§ 6

1. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do używania lub w podnajem, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Niewykonanie obowiązku uzyskania zgody upoważnia Wydzierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

1. Dzierżawca na własny koszt ubezpieczy swoje mienie znajdujące się w przedmiocie dzierżawy od kradzieży, zalania wodą lub innych zdarzeń losowych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć od odpowiedzialności cywilnej od ewentualnych szkód wyrządzonych Wydzierżawiającemu oraz osobom trzecim, od ryzyk, związanych z zajmowaniem przedmiotu dzierżawy i utrzymywać to ubezpieczenie w ciągu całego okresu trwania umowy. Polisa ubezpieczeniowa Dzierżawcy stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Dzierżawca zobowiązuje się do opłacenia składek z umowy ubezpieczenia, oraz do jej przedłużania w okresie obowiązywania umowy dzierżawy.
3. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania polisy ubezpieczeniowej, Dzierżawca jest zobowiązany poinformować o tym Wydzierżawiającego oraz niezwłocznie uzyskać nową polisę ubezpieczeniową.
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy wniesionym do przedmiotu dzierżawy, wynikłe z zalania, ognia i innych zdarzeń losowych - Dzierżawca jest zobowiązany dokonać ubezpieczenia tego mienia na koszt własny. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego z tytułu szkód z powyższych przyczyn.
5. Dzierżawca na pisemne żądanie Wydzierżawiającego zobowiązuje się przenieść na Wydzierżawiającego uprawnienia z tytułu umów ubezpieczenia na podstawie umowy cesji polis ubezpieczeniowych.

§ 8

1. Wydzierżawiającemu, poza przypadkami określonymi w umowie, w okresie obowiązywania umowy przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) dopuszcza się opóźnienia w płatności całości lub jakiegokolwiek części należności wynikających z niniejszej umowy o ponad 30 dni,
 - 2) korzysta z pomieszczeń w sposób sprzeczny z umową. Dzierżawca, bądź osoby za które ponosi odpowiedzialność, narażają na uszkodzenie bądź niszczą wyposażenie przedmiotu dzierżawy, mimo wcześniejszego wezwania przez Wydzierżawiającego do zaprzestania tych naruszeń i wyznaczenia Dzierżawcy w tym celu odpowiedniego terminu,
 - 3) narusza w sposób rażący obowiązujący porządek, zaniedbuje pomieszczenia w stopniu narażającym je na uszkodzenie albo poprzez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych części nieruchomości na których położone są pomieszczenia określone w § 1 ust. 1 i 2 uciążliwym, mimo wcześniejszego wezwania przez Wydzierżawiającego do zaprzestania naruszeń i wyznaczenia Dzierżawcy w tym celu odpowiedniego terminu.
 - 4) nie wpłacił kaucji lub jej nie uzupełnił, zgodnie z warunkami określonymi w § 4 niniejszej umowy.
2. W wypadkach określonych w ust. 1 pkt 1-4 Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu czynszu dzierżawy za okres przypadający od daty rozwiązania umowy do ostatniego dnia miesiąca, za który czynsz dzierżawy został zapłacony. Zobowiązany również będzie do

- naprawienia szkody poniesionej przez Wydierżawiającego w związku z wcześniejszym rozwiązaniem umowy obejmującej straty lub utracone korzyści.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 2 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek konsekwencji finansowych wobec Dzierżawcy, w zakresie roszczeń odszkodowawczych w przypadku:
 - 1) przeznaczenia wydierżawionych pomieszczeń przez odpowiednie organy architektoniczno -budowlane do rozbiórki,
 - 2) zmiany formy organizacyjno-prawnej Wydierżawiającego, bądź jego reorganizacji, w sytuacji gdy wypowiedzenie niniejszej umowy jest podyktowane istotnym interesem prawnym, ekonomicznym, społecznym, gospodarczym lub finansowym Wydierżawiającego, przy czym wypowiedzenie umowy w tym trybie wymaga uzasadnienia.
 4. Dzierżawca ma prawo do rozwiązania umowy w każdym czasie, z zachowaniem 2 - miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku likwidacji Dzierżawcy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Dzierżawca zobowiązuje się poinformować Wydierżawiającego o prowadzeniu przeciwko niemu postępowania likwidacyjnego, upadłościowego.
 5. Każda ze Stron niniejszej umowy może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
 6. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.

§ 9

1. W dacie rozwiązania umowy Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego, nie dłuższym jednak niż 10 dni. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym w obecności przedstawicieli Wydierżawiającego i Dzierżawcy.
2. Dzierżawca nie jest uprawniony do żądania od Wydierżawiającego zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy. W przypadku, w którym Dzierżawca nie usunie zgłoszonych przy wydaniu przedmiotu dzierżawy wad i usterek przedmiotu dzierżawy, w terminie wskazanym w piśmie przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający będzie uprawniony do naprawienia wszelkich wad i usterek samodzielnie, lecz na ryzyko i koszt Dzierżawcy.
3. Na podstawie art. 701 k.c. Wydierżawiającemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy, wniesionych do przedmiotu dzierżawy dla zabezpieczenia zapłaty czynszu, z którym Dzierżawca zalega dłużej niż 60 dni i w przypadku, gdy zajmuje przedmiot dzierżawy bezumownie. Wydierżawiający ma prawo sprzeciwić się usunięciu z przedmiotu dzierżawy rzeczy obciążonej zastawem ustawowym i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony. Rzeczy zatrzymane przez Wydierżawiającego będą przechowywane w przedmiocie dzierżawy lub w innym pomieszczeniu Wydierżawiającego. Wydierżawiający zastrzega, że przeniesienie rzeczy do innego pomieszczenia Wydierżawiającego nie powoduje wygaśnięcia zastawu.
4. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest opróżnić pomieszczenie oraz zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
5. Wydierżawiający może żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, jeżeli Dzierżawca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wydierżawiającego lub pozostawienia wykonywanych bez zgody Wydierżawiającego prac, jeżeli usunięcie takie mogłoby spowodować jakikolwiek uszczerbek w strukturze

- budynku. W takiej sytuacji, takie zmiany lub prace stają się własnością Wydierżawiającego, bez odrębnego wynagrodzenia ani odszkodowania dla Dzierżawcy.
6. W wypadku, gdy Dzierżawca nie wyda Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie, o którym mowa w ust. 1 albo w innym dniu pisemnie uzgodnionym przez Strony.
 - 1) Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do opróżnienia przedmiotu dzierżawy z wszystkich znajdujących się w nim ruchomości oraz do złożenia ich w wybranym przez Wydierżawiającego pomieszczeniu, na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca upoważnia także Wydierżawiającego do usunięcia zabezpieczeń uniemożliwiających wejście do przedmiotu dzierżawy.
 - 2) Dzierżawca nieodwołalnie zrzeka się wszelkich roszczeń o przywrócenie posiadania oraz roszczeń związanych z ochroną dzierżawy, w związku z działaniami Wydierżawiającego opisanymi w pkt 1) powyżej.
 7. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osób trzecich lub siły wyższej.
 8. Dzierżawca nie będzie uprawniony do zgłaszania przeciwko Wydierżawiającemu jakichkolwiek roszczeń dotyczących czasowych awarii lub zakłóceń w dostawie energii elektrycznej. Wydierżawiający jednakże niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia powyższych usterek.
 9. W przypadku pozostawienia przez Dzierżawcę w pomieszczeniach jakiegokolwiek wyposażenia po rozwiązaniu umowy, a w szczególności mebli, urządzeń technicznych, gospodarczych elementów dekoracyjnych itp. po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do całkowitego opróżnienia pomieszczenia, Wydierżawiający ma prawo według uznania:
 - 1) przejęcia nieodpłatnie na własność całości lub części pozostawionego wyposażenia,
 - 2) zmagazynowania ruchomości na koszt i ryzyko Dzierżawcy u wybranego przez siebie przechowawcy, lub dokonania na koszt Dzierżawcy likwidacji wyposażenia.

§ 10

1. Wydierżawiający może nałożyć na Dzierżawcę kary umowne w przypadku:
 - 1) naruszenia uzgodnionego terminu wydania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 9 umowy, w wysokości 1 % miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1- za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości 10 % miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1.
2. Wydierżawiającemu służy uprawnienie wyboru podstawy dochodzenia kary umownej spośród wskazanych w § 10 ust. 1, kary można łączyć.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartości wskazanych wyżej kar umownych na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
4. Zastrzeżenie kar umownych nie wyłącza uprawnień Wydierżawiającego do odstąpienia od umowy.
5. Zapłata przez potrącenie przez Dzierżawcę jakichkolwiek kwot należnych Wydierżawiającemu jest wyłączona.

§11

1. Na mocy niniejszej umowy Dzierżawca poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. w zakresie zobowiązania do zapłaty czynszu dzierżawnego względnie innych roszczeń pieniężnych jakie będą służyć Gminie Ruda Śląska (Wydierżawiającemu) na mocy niniejszej umowy dzierżawy. Ustala się przy tym, że niniejsze poddanie się egzekucji dotyczy kwot zobowiązań nie wyższych niż 60 000,00 zł i

może być egzekwowane w razie braku zapłaty takich wymagalnych świadczeń mimo pisemnego wezwania do ich zapłaty.

Jednocześnie postanawiając, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku, jest upływ 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Wyzierżawiającego na adres Dzierżawcy, pisemnego wezwania do zapłaty, wskazującego wysokość należności do zapłaty i stwierdzającego niezapłacenie przez Dzierżawcę w terminie lub w wymaganej wysokości czynszu o którym mowa w § 3 niniejszej umowy Dzierżawy oraz opłat dodatkowych, wraz z odsetkami ustawowymi. Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy licząc od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.

2. Na mocy niniejszej umowy dzierżawy poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. w zakresie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającego, w terminie po upływie 10 dni po wypowiedzeniu/rozwiązaniu umowy, również za porozumieniem Stron. Jednocześnie postanawiając, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest bezskuteczny upływ 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Wyzierżawiającego na adres Dzierżawcy, pisemnego żądania Wyzierżawiającego opróżnienia przedmiotu dzierżawy, z uwagi na rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia Wyzierżawiającemu stosownego oświadczenia w tym przedmiocie, złożonego w formie aktu notarialnego, w terminie 10 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
W akcie notarialnym zostanie postanowienie, że wypisy tego aktu notarialnego można wydawać każdorazowo również przedstawicielom Gminy Miasta Ruda Śląska.
4. W przypadku gdy Wyzierżawiający nie otrzyma od Dzierżawcy w terminie, o którym mowa w ust.1 i 3 niniejszej umowy aktu notarialnego, Wyzierżawiający może żądać zapłaty kary umownej w wysokości w wysokości 50 % miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w §3 ust.1.
5. Dzierżawca ponosi w całości koszty związane z zawarciem powyższego aktu notarialnego.

§ 12

Nadzór nad przestrzeganiem warunków niniejszej umowy pełni kierownik obiektu lub osoba go zastępująca, w przypadku jego nieobecności.

§ 13

1. Wszelką korespondencję wymagającą formy pisemnej pod rygorem nieważności, Strony będą doręczać na następujące adresy:
 - a) Wyzierżawiający -ul. Gen Hallera 14 a , Ruda Śląska 41-709
 - b) Dzierżawca - ul.,
2. Korespondencję przestaną listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebraną przez adresata, Strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczoną.
3. Strony mają obowiązek wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji lub siedziby oraz danych rejestrowych firmy lub osoby prowadzącej działalność gospodarczą, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmiany. Powiadomienie jest skuteczne od chwili potwierdzenia jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pisma wysłane na adres podany w ust. 1, awizowane dwukrotnie, uznaje się za skutecznie doręczone.
4. Zmiana adresu do korespondencji nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

§ 14

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej (aneksu do umowy).
2. Załączniki wskazane w umowie stanowią jej integralną część.

§ 15

1. Strony oświadczają, iż przy przetwarzaniu jakichkolwiek danych osobowych w ramach realizacji niniejszej umowy stosują zasady i procedury przetwarzania i zabezpieczenia danych osobowych wynikające z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z umową.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne właściwe przepisy.

§ 17

Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwych według siedziby Wydierżawiającego.

§ 18

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału dwa dla Wydierżawiającego a jeden dla Dzierżawcy.

.....

Wydierżawiający

.....

Dzierżawca

.....

Kontrasygnowała

Załączniki:

Załącznik nr 1 - Rzut dzierżawionych pomieszczeń

Załącznik nr 2 - Klauzula RODO

Załącznik nr 3 - Polisa ubezpieczeniowa

Załącznik nr 2 do umowy dzierżawy

KLAUZULA INFORMACYJNA - RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej RODO), obowiązującego od 25 maja 2018 r., informuję, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Rudzie Śląskiej, ul. Hallera 14a, 41-709 Ruda Śląska.
2. W podmiocie jest wyznaczona osoba nadzorująca przestrzeganie zasad ochrony danych - kontakt z Inspektorem Ochrony Danych - e-mail: aleksandra@eduodo.pl lub iod@eduodo.pl,
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit b, c ogólnego rozporządzenia ogólnego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działających na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa,
5. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji umowy, lecz nie krócej niż przez okres wskazany w przepisach o archiwizacji lub innych przepisach prawa.
6. Ma Pani/Pan prawo do żądania od Administratora:
 - a) dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii,
 - b) do sprostowania (poprawiania) swoich danych,
 - c) do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych w przypadkach, gdy:
 - dane nie są już niezbędne do celów, dla których były zebrane lub w inny sposób przetwarzane
 - osoba, której dane dotyczą, wniosła sprzeciw wobec przetwarzania danych osobowych
 - dane osobowe przetwarzane są niezgodnie z prawem
 - dane osobowe muszą być usunięte w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisów prawa
 - osoba, której dane dotyczą kwestionuje prawidłowość danych osobowych
 - d) do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
 - e) do przenoszenia danych,
 - f) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego,W celu skorzystania z praw określonych powyżej (lit. a-f) należy skontaktować się z Administratorem lub z Inspektorem Danych Osobowych.
7. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisu ustawy o ochronie danych osobowych, a od 25 maja 2018 r. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
8. Podanie danych osobowych do spełnienia wyżej wymienionego celu jest warunkiem zawarcia umowy po jego rozstrzygnięciu. Konsekwencją niepodania wymaganych danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia umowy dzierżawy.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich, ani do organizacji międzynarodowych.
10. Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.