

UMOWA Dzierżawy

Zawarta w dniu 2026 r. w Nowym Sącz pomiędzy

Miastem Nowy Sącz – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Nowym Sączu, 33-300 Nowy Sącz, ul. Nadbrzeżna 36, NIP 734-350-70-21 reprezentowanym przez Wojciecha Luberadzkiego – Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**” a

.....
..... reprezentowanym przez:
..... zwanym w dalszej treści umowy „**Dzierżawcą**”.

w wyniku dokonania przez Wydierżawiającego na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2024 r. poz. 1145) wyboru oferty w postępowaniu przetargowym na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości zlokalizowanej przy ul. _____ w Nowym Sączu, zawarta została Umowa następującej treści:

§ 1 Przedmiot umowy.

1. Wydierżawiający wydierżawia Dzierżawcy nieruchomość stanowiącą własność Gminy Nowy Sącz, zlokalizowaną przy ul. Siedleckiego w Nowym Sączu, z przeznaczeniem na wybudowanie i prowadzenie boiska piłkarskiego wraz z infrastrukturą, w zakresie części działki nr 563/54, o łącznej powierzchni 9.200 m² na którą składają się: teren boiska o powierzchni 115x78 m oraz teren przeznaczony na infrastrukturę o powierzchni 230 m², określoną szczegółowo na planie sytuacyjnym, stanowiącym załącznik nr 1 do nin. Umowy
2. Umowa zostaje zawarta na okres 30 lat od dnia ____ 2026 r. do dnia ____ 2056 r.
3. Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy przedmiot umowy protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 2 Czynsz i inne obciążenia.

1. Miesięczny czynsz dzierżawny wynika z postępowania przetargowego i ustalony został w wysokości _____ netto (słownie: _____ zł). Do opłaty doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry na podstawie faktury płatnej 7 dni od daty wystawienia, lecz nie później niż w terminie do 14 dnia każdego miesiąca. Czynsz płatny będzie przelewem na numer rachunku bankowego wskazany na fakturze przez Wydierżawiającego.
3. Czynsz dzierżawny nie zawiera kosztów związanych z opłatami za energię elektryczną, wodę, odbioru nieczystości. Umowy podpisane z dostawcami zostaną dostarczone przez Dzierżawcę Wydierżawiającemu.
4. Stawka czynszu będzie waloryzowana przez Wydierżawiającego raz w roku, począwszy od roku 2027, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu nastąpi poprzez umieszczenie informacji na fakturze, obejmującej czynsz w zmienionej wysokości, bez konieczności zmiany umowy.

5. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu i wysyłania ich pocztą lub drogą elektroniczną, po podpisaniu porozumienia o fakturze elektronicznej.
6. Uchybienie terminu określonego w ust. 2 spowoduje naliczenie odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej za opóźnienia w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wydierżawiającego.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Dzierżawca zobowiązany jest (obok odsetek, o których mowa w ust. 6 do zapłaty Wydierżawiającemu bez konieczności wzywania, rekompensaty za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernych opóźnień w transakcjach handlowych.
8. Za dzień dokonania płatności przez Dzierżawcę będzie uważany dzień wpływu środków na rachunek Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z wydierżawieniem gruntu, a w szczególności należnych podatków.

§ 3 Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową i jego przeznaczeniem.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom terenu.
3. Dzierżawca nie może dokonywać trwałych naniesień obiektów budowlanych z zastrzeżeniem, że dopuszcza się utworzenie boiska oraz obiektów infrastruktury boiskowej, o powierzchni nie przekraczającej łącznie 9 200 m². Zaplecze wykonane zostanie w miejscu oznaczonym na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 1 do umowy, zgodnie z projektem opracowanym przez Dzierżawcę i zatwierdzonym przez Wydierżawiającego stanowiącym załącznik nr 3 do nin. Umowy. Utworzenie boiska oraz obiektów infrastruktury boiskowej musi spełniać wymagane prawem przepisy dotyczące takiej działalności a ich spełnienie spoczywa na Dzierżawcy.
4. Prace związane z wykonaniem i konserwacją obiektów będą wykonywane przez Dzierżawcę na jego koszt i ryzyko, z zachowaniem niezbędnych środków ostrożności.
5. Planowane obiekty zostaną wykonane w sposób gwarantujący pełne bezpieczeństwo użytkownikom, zgodnie z projektem opracowanym przez Dzierżawcę i zatwierdzonym przez Wydierżawiającego stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Brak wykonania obiektów w całości lub w części nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty czynszu w wysokości określonej w § 2 ust. 1.
6. Brak wykonania obiektów do dnia ____ stanowi naruszenie przez Dzierżawcę obowiązków niniejszej umowy.
7. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić Wydierżawiającemu możliwość korzystania z obiektów jeden dzień w tygodniu od godz. 6.00 a godz. 22.30.
8. Dzierżawca nie może podnajmować boiska bez zgody Wydierżawiającego.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do bieżącego utrzymania w dobrym stanie technicznym i estetycznym sprzętu i urządzeń oraz obiektów zlokalizowanych na wydierżawionym terenie oraz wykonywania napraw wynikających z ich eksploatacji.

10. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o czystość i estetykę na wydzierżawionym terenie oraz terenach przyległych określonych na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr 1 do nin. Umowy
11. Dzierżawca zobowiązany jest do gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym regularnego opróżniania, utrzymywania czystości na dzierżawionym terenie i w otoczeniu wydzierżawianej powierzchni na własny koszt.
Bieżące odpady składowane w szczelnym kontenerze będą usuwane regularnie na koszt Dzierżawcy. Umowę na wywóz odpadów z kontenera zostanie dostarczona do Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od podpisania umowy. Posadowienie kontenera nastąpi w miejscu wskazanym przez Wydzierżawiającego.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania na Wydzierżawianej nieruchomości i nieruchomościach przyległych – przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ustawy o odpadach oraz innych obowiązujących przepisów.
13. Dzierżawca obowiązany jest zabezpieczyć swoje mienie na własny koszt i własnym staraniem, a także ubezpieczyć się w zakresie prowadzonej działalności.
14. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a w szczególności dokonywać budowy obiektów lub urządzeń trwale związanych z gruntem innych niż wynikających z niniejszej Umowy.
14. Wydzierżawiany grunt nie może być, bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wydzierżawiającego, używany, oddany w najem lub dzierżawę ani oddawany do czasowego korzystania osobom trzecim.
15. Dzierżawca ubezpieczy się od skutków prowadzonej działalności. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Dzierżawcy w związku z funkcjonowaniem boiska oraz infrastruktury oraz z wyrządzonych z innych przyczyn, np. pożary, szkody od zjawisk pogodowych. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wypadki powstałe w związku z utworzeniem i prowadzeniem boiska oraz infrastruktury.

§ 4 Uprawnienia i obowiązki Wydzierżawiającego.

1. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo doraźnej kontroli w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy, celem kontroli osobie wskazanej przez Wydzierżawiającego.

§ 5 Rozwiązanie umowy.

1. Wydzierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku uzasadnionej, obiektywnej konieczności wykorzystania/wydzierżawienia przedmiotowego gruntu przez Wydzierżawiającego na inne cele niż wskazany w umowie dzierżawy.
2. Wydzierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) niewuiszczenia czynszu lub innych opłat w terminie określonym w § 2 a zwłoka przekracza 1 miesiąc, pod warunkiem wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego 30 dniowego terminu zapłaty,

- b) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, najem lub użyczenie, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - c) używania przedmiotu dzierżawy w sposób rażąco sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - d) rażącego nieprzestrzegania innych zapisów umowy, pod warunkiem wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego 30 dniowego terminu na usunięcie nieprawidłowości.
3. Niezależnie od przyczyny wygaśnięcia umowy (z wyjątkiem rozwiązania umowy na podstawie ust. 1), Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów, ani jakiegokolwiek inne roszczenia z tego tytułu względem Wydierżawiającego.
 4. Z dniem zakończenia dzierżawy wszelkie naniesienia, obiekty, urządzenia i infrastruktura wybudowane lub zamontowane przez Dzierżawcę na nieruchomości stają się nieodpłatnie własnością Wydierżawiającego, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli.
 5. W razie wygaśnięcia przedmiotu dzierżawy z przyczyn wskazanych w ust. 1, Wydierżawiający zwróci zamawiającemu wartość poczynionych przez Dzierżawcę i przekazanych Wydierżawiającemu nakładów na przedmiot dzierżawy, ustaloną na podstawie wyceny wyznaczonego przez Wydierżawiającego rzeczoznawcy według rynkowej wartości na dzień wygaśnięcia umowy.
 6. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 6 Kary umowne.

1. Naruszenie przez Dzierżawcę któregośkolwiek ze zobowiązań określonych w § 3 niniejszej umowy będzie rodzić po jego stronie obowiązek zapłaty Wydierżawiającemu kary umownej, w wysokości 50% czynszu netto określonego w § 2 umowy, za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania lub każdy przypadek nieprzestrzegania warunków umowy po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do prawidłowego wykonywania obowiązków umownych i przestrzegania warunków umowy.
2. Dzierżawca dokona zapłaty kary umownej w terminie 7 dni od wystawienia dzierżawcy noty księgowej.
3. Niezależnie od kar umownych Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.

§ 7 Zasady przetwarzania danych osobowych.

1. Administratorem danych osobowych jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Nowym Sączu z siedzibą w Nowym Sączu przy ul. Nadbrzeżna 36, 33-300 Nowy Sącz, NIP: 734-35-07-021.
2. Dane osobowe będą przetwarzane wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy lub gdy przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze.
3. Dane osobowe są przetwarzane na podstawie art. 6 ust.1 lit. a oraz lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych UE (Dz. Urz. UE L 119 z 4.05.2016).
4. Dane osobowe mogą być powierzane podmiotom realizującym dla nas usługi wspierające np. podwykonawstwo, hostowane strony internetowej, świadczenie usług księgowych, usługi informatyczne.
5. Dane osobowe przetwarzane będą przez okres trwania umowy oraz po zakończeniu jej trwania w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, na czas zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

6. Osoba fizyczna ma prawo do: żądania od administratora dostępu do danych osobowych, prawo do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.

§ 8 Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej. Zmiany umowy będą dokonywane w formie aneksów do niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody w nieruchomości powstałe w wyniku działania sił przyrody lub innych, niezawinionych przez Wydierżawiającego, w tym wynikających ze stanu technicznego innych obiektów.
5. Za ewentualne szkody, jakie mogą być wyrządzone wobec Dzierżawcy i osób trzecich na gruntach Wydierżawiającego, będących przedmiotem umowy, odpowiada Dzierżawca, który jest zobowiązany do ich naprawienia w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego. Oszacowanie szkód zostanie określone w protokole spisany przez przedstawicieli obu stron, a w przypadku, gdy Dzierżawca uchylać się będzie od spisania protokołu ustalającego szkody, Wydierżawiający uprawniony będzie dochodzić od Dzierżawcy pokrycia szkód na podstawie jednostronnego protokołu.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Mapa sytuacyjna terenu,

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....