

PROJEKT

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Tuszowie Narodowym pomiędzy:

Gminą Tuszów Narodowy reprezentowaną przez Wójta Gminy Tuszów Narodowy Pana Andrzeja Głaza
zwaną dalej **Wydzierżawiającym**, a

FKS Stal Mielec Spółka Akcyjna z siedzibą w Mielcu (39-300) ul. Solskiego 1, posiadającą NIP: 8172197381, REGON: 38652089, wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000849790, reprezentowaną przez **Jacka Klimka** – Prezesa Zarządu
zwaną dalej **Dzierżawcą**

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości o pow. 8,3628 ha położonej w miejscowości Tuszów Narodowy powiat Mielec składającej się z działki ewidencyjnej nr 2749/15, dla której w Sądzie Rejonowym w Mielcu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr TB1M/00031657/1, odpis księgi wieczystej stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza iż na nieruchomości określonej w ust 1 prowadzona jest inwestycja budowy ośrodka treningowego, którego opis stanowi załącznik do niniejszej umowy - Załącznik nr 2.
3. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy do używania nieruchomość opisaną w ust. 1 i 2 – zwaną dalej „**Przedmiotem dzierżawy**”, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności sportowej, przy czym strony ustalają, iż wydanie Przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu 1.07.2022r. z istniejącą na ten dzień infrastrukturą sportową.
4. Strony ustalają, iż Wydzierżawiający po wydaniu Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy będzie miał prawo do wykonywania na Przedmiocie dzierżawy kolejnych prac związanych z tworzeniem infrastruktury ośrodka treningowego, a po wykonaniu każdego z elementów infrastruktury w sposób umożliwiający korzystanie z niego przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający zobowiązany będzie do niezwłocznego wydania Dzierżawcy nowych elementów infrastruktury. Dzierżawca w związku z tym będzie zobowiązany do zwrotnego przekazywania Wydzierżawiającemu Przedmiotu dzierżawy w zakresie niezbędnym dla potrzeb realizacji dalszych inwestycji w infrastrukturę.

§ 2

Przekazanie Przedmiotu dzierżawy, zwrotne przekazanie Przedmiotu dzierżawy, jak i udostępnianie kolejnych elementów infrastruktury ośrodka treningowego zgodnie z § 1 ust 3 i 4 następować będzie pomiędzy Stronami na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego określającego stan Przedmiotu dzierżawy lub poszczególnych składników w chwili przekazania.

§ 3

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 lipca 2022 roku do dnia 30 czerwca 2032 roku.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym przez Strony w niniejszej Umowie, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki.

2. Strony ustalają iż Wydierżawiający będzie ponosił koszty utrzymania Przedmiotu dzierżawy i infrastruktury ośrodka treningowego oraz koszty ich ewentualnych napraw do dnia 31.12.2023r., natomiast od dnia 1.01.2024r. Dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania Przedmiotu dzierżawy, wzniesionych obiektów i infrastruktury ośrodka treningowego na swój koszt i dokonywania, na swój koszt, ich napraw, za wyjątkiem obiektów wskazanych w ust 4, których koszt utrzymania i napraw w całości ponosi Wydierżawiający.

3. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zwolnić się z obowiązku określonego w ust. 2 oraz zmienić zasadniczego przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy, jednakże jest uprawniony do dokonywania w Przedmiocie dzierżawy zmian i ulepszeń przy uwzględnieniu zasadniczego przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego.

4. Dzierżawca zobowiązuje się pozostawić nieodpłatnie w dysponowaniu Wydierżawiającego lub podmiotów wskazanych przez Wydierżawiającego jednego pełnowymiarowego boiska sportowego do piłki nożnej z naturalną murawą lub alternatywnego boiska z nawierzchnią sztuczną wraz z zapleczem szatniowo – sanitarnym, kortów tenisowych oraz skateparku - wskazanych w Załączniku graficznym – załącznik nr 3. Dzierżawca zobowiązuje się także, że umożliwi nieodpłatnie korzystanie z terenu pozostałych boisk piłkarskich na rzecz Wydierżawiającego co najmniej trzy razy w tygodniu na nieograniczoną ilość godzin dziennie, w terminach wskazanych przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający zobowiązuje się korzystać z powyższych elementów Przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z zasadami właściwego użytkowania. Szczegółowe zasady korzystania z powyższych elementów Przedmiotu dzierżawy określone zostaną odrębnym porozumieniem wraz ze stosownymi harmonogramami.

§ 5

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy, przy uwzględnieniu zapisów § 1.

2. Przez okres obowiązywania gwarancji udzielonej przez wykonawcę obiektu, o którym to okresie gwarancji Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę przy przekazaniu Przedmiotu dzierżawy lub jego części, Wydzierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Przedmiotu dzierżawy, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z Umową. Po upływie gwarancji obowiązek naprawy obiektu spoczywa na Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania o dostrzeżonych wadach Przedmiotu dzierżawy.
3. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy w sposób nie powodujący zakłóceń w korzystaniu z Przedmiotu dzierżawy.
4. Wydzierżawiający jest zobowiązany do współdziałania z Dzierżawcą w celu uzyskania wszelkich decyzji i/lub zezwoleń niezbędnych do zagospodarowania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą Umową.
5. Wydzierżawiający zobowiązuje się, iż w okresie obowiązywania Umowy nie wzniesie, ani też nie wybuduje na terenie nieruchomości określonej w § 1, żadnego urządzenia lub budynku, ani też zespołu urządzeń lub budynków, które w jakikolwiek negatywny sposób (w tym w szczególności poprzez hałas, fetor, zapylenie, naruszenie stosunków wodnych) oddziaływałyby na Przedmiot dzierżawy i wzniesione w nim przez Dzierżawcę objekty, w tym w szczególności utrudniałyby korzystanie z niego przez Dzierżawcę.
6. Strony ustalają, że na czas trwania Umowy, Dzierżawca zapewni ochronę fizyczną Przedmiotu dzierżawy na zasadach określonych w ustawie o ochronie osób i mienia, w tym zainstaluje monitoring Przedmiotu dzierżawy w celu zapewnienia jego ochrony. polegający na montażu systemu i urządzeń dozoru i sygnalizacji zagrożenia oraz zapewni jego obsługę, w tym reakcję grupy interwencyjnej. Szczegółowe warunki obsługi monitoringu zostaną określone odrębnym porozumieniem Stron.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w kwocie słownie (.....) miesięcznie do dnia 5 – tego każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego przy czym pierwszy czynsz dzierżawny będzie płatny po przekazaniu przez Wydzierżawiającego Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy zgodnie z § 2 Umowy.
2. Czynsz będzie waloryzowany o wskaźnik inflacji raz na rok - na koniec roku kalendarzowego poczynając od w oparciu o aneks do umowy.
3. Oprócz czynszu dzierżawnego, począwszy od dnia 1.01.2024r. Dzierżawca będzie pokrywał także koszty mediów, tj. energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, energii cieplnej, kosztów wywozu odpadów, ponoszonych indywidualnie w Przedmiocie dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest opłacać koszty mediów bezpośrednio na rzecz usługodawców od dnia 1.01.2024r. i jest zobowiązany zawrzeć z nimi umowy od dnia 1.01.2024r. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć Przedmiot dzierżawy od szkód jakie mogą powstać z powodu zdarzeń losowych oraz ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej na Przedmiocie dzierżawy działalności.

§ 7

1. Wyzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy, w trybie natychmiastowym wyłącznie w następujących przypadkach:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawnego za trzy kolejne okresy płatności, przy czym przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy Wyzierżawiający zobowiązany jest do wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległości, Wyzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy dopiero po bezskutecznym (brak wpłaty całej zaległości) upływie takiego dodatkowego terminu,
 - b) nie wywiązania się Dzierżawcy z obowiązków określonych w § 4,
 - c) używania Przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem, przy czym przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy Wyzierżawiający zobowiązany jest do wyznaczenia Dzierżawcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do usunięcia naruszeń, Wyzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy dopiero po bezskutecznym upływie takiego dodatkowego terminu.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku nie wywiązania się przez Wyzierżawiającego z obowiązków określonych w § 5 ust 1, 2 i 5 Umowy.
3. Wyzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) naruszenia przez Dzierżawcę zobowiązań określonych w § 4 Umowy,
 - b) niewywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązków określonych w § 5 ust. 3 i 6,
4. Dzierżawca będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - a) naruszenia przez Wyzierżawiającego zobowiązania określonego w § 5 ust 5 Umowy,
 - b) zaistnienia złej kondycji finansowej Dzierżawcy uniemożliwiającej lub znacznie utrudniającej realizację Przedmiotu Umowy.
5. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za normalne zużycie Przedmiotu dzierżawy oraz dokonane w nim zmiany będące wynikiem prawidłowego używania oraz realizacji Umowy.
6. Po zakończeniu Umowy, jak również w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wskazanych w § 7 ust 1 lub 3 oraz ust 4 ppkt b Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu poniesionych przez niego na nieruchomości nakładów, ani też ich rozliczenia w jakiegokolwiek formie.

§ 8

1. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem danych osobowych osób, wskazanych w niniejszej Umowie, jako osoby reprezentujące Stronę oraz ewentualnie osób związanych z wykonywaniem Umowy, określonych poniżej i zobowiązuje się udostępnić je drugiej Stronie w niezbędnym zakresie. Każda ze Stron będzie przetwarzać dane tych osób do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów obejmujących wykonanie niniejszej Umowy, ustalenie, dochodzenie lub obronę roszczeń prawnych wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych.
2. Każda ze Stron zobowiązuje się do przetwarzania danych zgodnie z niniejszą Umową, przepisami RODO oraz innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

3. Każda ze Stron zobowiązuje się zrealizować w imieniu drugiej Strony obowiązek informacyjny, wobec wskazanych przez siebie osób, o których mowa w niniejszym paragrafie, w tym poinformować je o udostępnieniu ich danych drugiej Stronie w zakresie i celach opisanych powyżej, w szczególności wskazując informacje wymagane na podstawie art. 13 i 14 RODO. Obowiązki informacyjne Stron stanowią odpowiednio Załącznik nr 4 – „Klauzula informacyjna RODO (1)” i Załącznik nr 5 – „Klauzula informacyjna RODO (2)”. Strona, która spełnia obowiązek informacyjny w imieniu drugiej Strony, nie ponosi odpowiedzialności za zakres, ani treść tego obowiązku informacyjnego.

§ 9

1. Wdzierzawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Rady Gminy Tuszów Narodowy na zawarcie niniejszej Umowy.
2. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności
3. W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część
5. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jedną otrzymuje Dzierżawca, a drugą Wdzierzawiający.
6. Załącznikami do umowy są:
 - a) Załącznik nr 1 – odpis księgi wieczystej
 - b) Załącznik nr 2 – opis inwestycji
 - c) Załącznik nr 3 – załącznik graficzny inwestycji
 - d) Załącznik nr 4 – klauzula informacyjna RODO Wdzierzawiającego
 - e) Załącznik nr 5 – klauzula informacyjna RODO Dzierżawcy

Wdzierzawiający

Dzierżawca

.....

.....