Załącznik do Ogłoszenia z dnia 30.04.2019 r.

UMOWA PODDZIERŻAWY

zawarta w dniu …… r. w Pogorzelicy

pomiędzy:

spółką „Nadmorska Kolej Wąskotorowa" Sp. z o.o. z siedzibą w Pogorzelicy, ul. Leśna 5, 72-351 Pogorzelica, numer KRS 0000483698, NIP 857-191-82-44, REGON 321445452, w imieniu której działa: Janusz Cetera – Prezes Zarządu

zwaną dalej **Wydzierżawiającym**

a ……..

zwanym dalej **Dzierżawcą**

Niniejsza umowa zostaje zawarta zgodnie z umową dzierżawy budynku dworca kolejowego w …….. dnia 27 stycznia 2017 r. znak: NI. 6845.1.2017.EK oraz umową dzierżawy z dnia 7 lipca 2014 r. gruntu stanowiącego działkę nr 46 obręb Trzęsacz pod dworcem, zawartych pomiędzy spółką „Nadmorska Kolej Wąskotorowa" Sp. z o.o. a właścicielem całej nieruchomości Gminą Rewal, a także pismem z dnia 24.04. 2019 r. Wójta Gminy Rewal zawierającym oświadczenie o wyrażeniu przez Gminę Rewal zgody, stosownie do § 11 w/w umowy dzierżawy z dnia 27 stycznia 2017 r. oraz art. 698 § 1 Kodeksu cywilnego na poddzierżawienie części nieruchomości obejmującej również przedmiot niniejszej umowy. Strony zgodnie oświadczają, że Wydzierżawiający – „Nadmorska Kolej Wąskotorowa" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pogorzelicy utworzona została w wyniku realizacji postanowień Uchwały Nr XXXVI/289/13 Rady Gminy Rewal z dnia 22 marca 2013r. w sprawie zgody na utworzenie przez Gminę Rewal jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w celu realizowania zadań własnych gminy w zakresie transportu koleją wąskotorową, a Gmina Rewal jest jedynym wspólnikiem Wydzierżawiającego.

§ 1.

Przedmiot poddzierżawy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny w postaci umowy dzierżawy z dnia 27 stycznia 2017 r. znak: NI. 6845.1.2017.EK zawartej z właścicielem nieruchomości Gminą Rewal, z siedzibą ul. Mickiewicza 19, 72-344 Rewal do nieruchomości obejmującej budynek **dworca kolejowego w …… o powierzchni …….**, o pow. ……., **elementów zagospodarowania terenu,** adres: ul. ……., ……, KW ……. posadowionych na działce nr …….obr. …….. wchodzącego w skład infrastruktury kolejowej:

2. Przedmiot umowy stanowi: część powierzchni użytkowej dworca kolejowego w …….. o pow. . wyposażenie … Przedmiot dzierżawy został dokładnie oznaczony na rzutach budynku stanowiących załącznik nr .. do umowy oraz dodatkowo na …..
3. Pozostałe powierzchnie użytkowe dworca nazwane jako: poczekalnia, kasa biletowa i punkt informacji turystycznej nie stanowią przedmiotu poddzierżawy

   Uwaga : chyba, że oferta stanowi inaczej

§ 2.

1. Dzierżawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał analizy rynku, a w szczególności ocenił możliwość osiągania przychodów odpowiednich do konieczności pokrycia kosztów prowadzonej działalności, w tym kosztów związanych z obowiązkami określonymi tą umową.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan obecny jest jemu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu dzierżawy istniejących w dniu zawarcia umowy lub mogących ujawnić się w przyszłości.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że nie podejmuje wobec Dzierżawcy żadnych zobowiązań co do uzyskiwanych zysków z prowadzonej działalności. W związku z tym Wydzierżawiający nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za ewentualne straty albo mniejsze od przewidywanych zyski Dzierżawcy, uzyskiwane z działalności prowadzonej na przedmiocie dzierżawy.

§ 3.

1. Strony ustalają wniesienie kaucji w wysokości ……**zł brutto (słownie: ……), UWAGA: w wysokości ustalonej w ofercie** która została już wpłacona przez dzierżawcę, zabezpieczającej wypełnianie przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności może zostać wykorzystana, potrącona przez Wydzierżawiającego na pokrycie następujących należności:
   1) Zaległości w czynszu dzierżawnym i odsetki za opóźnienie w zapłacie tych zaległości,
   2) Odszkodowanie lub wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu poddzierżawy lub jego części, za nienależyte wykonanie obowiązków dzierżawcy, **lub za szkody wyrządzone przez dzierżawcę na mieniu Wydzierżawiającego lub Gminy Rewal;**
   3) Zaległości w opłatach niezależnych od wydzierżawiającego, takie jak opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków, energię elektryczną , gaz, ogrzewanie, wywóz odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych i odsetki za opóźnienie w zapłacie tych zaległości.
2. Kaucja po potrąceniu kosztów określonych w ustępie 1 niniejszego paragrafu, zostanie zwrócona Dzierżawcy bez oprocentowania w terminie 90 dni od daty wygaśnięcia umowy.

§ 4.

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy dzierżawy będzie wykorzystywany na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w zakresie **usług wskazanych w ofercie**
2. Dzierżawca powinien użytkować nieruchomość zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej eksploatacji (w tym prawidłowe ogrzewanie i wietrzenie) i w sposób nie naruszający jego substancji, przestrzegać przepisów BHP, przepisów przeciwpożarowych oraz przepisów o ochronie przyrody i ochronie środowiska. Wszelkie zmiany w zakresie przeznaczenia pomieszczeń, prowadzonych usług w stosunku do postanowień niniejszej umowy wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się nie prowadzić na terenie przedmiotu dzierżawy działalności godzącej w interesy oraz wizerunek Gminy Rewal.
4. Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości prowadzenie przez Wydzierżawiającego na terenie dworca kasy biletowej ze sprzedażą biletów, pamiątek i wydawnictw promocyjnych oraz turystycznych. Korzystanie z logo Wydzierżawiającego przez Dzierżawcę wymaga pisemnego porozumienia.

§ 5.

Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, stwierdzający stan techniczny i wyposażenie przedmiotu dzierżawy oraz zawierający oświadczenie Dzierżawcy o zapoznaniu się ze stanem technicznym przedmiotu umowy.

§ 6.

1. Strony ustalają czynsz roczny dzierżawny **w wysokości ….. brutto** (słownie: …….).
2. Czynsz dzierżawny podlegać będzie waloryzacji po upływie każdego roku trwania umowy o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy (jedynie w przypadku wzrostu cen) O kwocie waloryzacji i nowej wysokości czynszu dzierżawnego Wydzierżawiający zawiadomi pisemnie Dzierżawcę do dnia 30 czerwca każdego roku. W przypadku zmiany stawki podatku VAT wysokość czynszu brutto zostanie skorygowana przez Wydzierżawiającego odpowiednio do tej zmiany przy nie zmienionej stawce netto.
3. Zmiana stawki czynszu za dzierżawę, na podstawie ust. 2 niniejszego paragrafu, nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy.
4. Czynsz dzierżawny płatny będzie **w trzech równych ratach bez wezwania przez Wydzierżawiającego, w terminie: do 30 czerwiec do 31 lipiec do 15 wrzesień, każdego roku Po dokonaniu zapłaty czynszu, Wydzierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę VAT.**

5. Czynsz dzierżawny Dzierżawca uiszczać będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w Gryficach Oddział w Rewalu numer……... Za datę zapłaty czynszu dzierżawnego przyjmuje się datę obciążenia rachunku Dzierżawcy.
6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu Wydzierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Strony zgodnie wyłączają zastosowanie art. 700 Kc

§ 7.

Dzierżawca we własnym zakresie zawrze stosowne umowy niezbędne do korzystania z przedmiotu dzierżawy (m.in. energia elektryczna, gaz, woda, wywóz nieczystości, inne media oraz utrzymanie powierzchni wokół przedmiotu umowy w należytym porządku), chyba że ze względów technicznych jest to niemożliwe lub nadmiernie utrudnione. W przypadku gdy to Wydzierżawiający we własnym zakresie zawrze w/w umowy niezbędne do korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów z tym związanych. Rozliczenia z tego tytułu będą następowały, co najmniej raz w roku, po poniesieniu przez Wydzierżawiającego tych kosztów, na podstawie wskazań podliczników lub faktur płaconych przez Wydzierżawiającego:

§ 8.

1. Wydzierżawiającego obciążają koszty podatku od nieruchomości, przeglądów okresowych budynków i budowli, i jego otoczenia, w tym utrzymania należytego stanu sanitarnego otoczenia oraz zapewnienia wywozu odpadów będących skutkiem prowadzonej działalności.
2. Do obowiązków Dzierżawcy należy ponoszenie kosztów niezbędnych bieżących konserwacji i napraw (w szczególności: regulacja, wymiana kranów gniazdek, baterii, odetkanie zatkanych przewodów i rur) oraz utrzymania w czystości przedmiotu umowy, utrzymanie należytego stanu technicznego przedmiotu dzierżawy i instalacji. Dzierżawca obowiązany jest też do takiego utrzymania przedmiotu umowy, aby nie stwarzał zagrożenia pożarowego. Dzierżawcy nie obciążają koszty usuwania awarii i napraw w zakresie, w jakim wykraczają one poza bieżącą eksploatację przedmiotu dzierżawy, chyba że powstaną one z winy Dzierżawcy. Dzierżawca ma obowiązek natychmiastowego zawiadamiania Wydzierżawiającego o konieczności usuwania awarii i napraw, które obciążają Wydzierżawiającego; samodzielne usuwanie ich przez Dzierżawcę jest dopuszczalne wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z Wydzierżawiającym i ustaleniu sposobu usunięcia awarii lub i rozliczenia kosztów. Dzierżawca może we własnym zakresie i na własny koszt korzystać z usług w zakresie ochrony, zabezpieczenia lub monitoringu zajmowanego obiektu zawierając umowy z podmiotami trzecimi.

3. W razie stwierdzenia w przedmiocie dzierżawy wad podlegających usunięciu w ramach gwarancji bądź rękojmi wykonawcy, Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić je niezwłocznie Wydzierżawiającemu celem skorzystania z ww. uprawnień. Wydzierżawiający zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia ww. wad wykonawcy i do poinformowania Dzierżawcy o uzyskanym stanowisku wykonawcy.
4. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu umowy przy udziale Dzierżawcy przynajmniej raz w roku, w terminie wskazanym Dzierżawcy pisemnie z wyprzedzeniem co najmniej 3-dniowym.
5. Dzierżawca obowiązany jest udostępnić Wydzierżawiającemu przedmiot poddzierżawy w celu przeprowadzenia przeglądów okresowych infrastruktury kolejowej zgodnie z obowiązującymi przepisami, **albo w przypadkach wystąpienia awarii uszkodzeń wymagających interwencji Wydzierżawiającego**.

§ 9.

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z naruszenia, nienależytego wykonania lub zaniechania obowiązków wynikających z niniejszej umowy oraz za inne szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na zasadzie ryzyka.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wszelkich powstałych szkód na dzierżawionej przez niego części, niezależnie od tego czy ponosi odpowiedzialność za ich wystąpienie. W tym celu Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia szkód i wyznaczy do tego odpowiedni termin nie krótszy niż 14 dni liczony od daty otrzymania wezwania. W przypadku gdy Dzierżawca nie usunie szkód w powyższym terminie, Wydzierżawiający uprawniony będzie do ich usunięcia na koszt Dzierżawcy.
3. W celu zabezpieczenia realizacji postanowień niniejszej umowy, Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 kpc **do kwoty równowartości czynszu rocznego pomniejszonego o kwotę kaucji.** Akt notarialny, o którym mowa powyżej powinien obejmować oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc oraz zgodę na prowadzenie przez Wydzierżawiającego egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, nie później niż do dnia 31.12.2024r., do którego Wydzierżawiający może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie zobowiązań wynikających z § 6, § 7 i § 13 umowy oraz bezskuteczny upływ terminu do dobrowolnego spełnienia świadczenia wskazanego w pisemnym wezwaniu do zapłaty.

4. Dzierżawca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do wydania przedmiotu poddzierżawy. Akt notarialny, o którym mowa powyżej powinien obejmować oświadczenie Dzierżawcy o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu poddzierżawy na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest rozwiązanie umowy dzierżawy przez którąkolwiek ze stron, jej rozwiązanie przez strony za porozumieniem lub wygaśnięcie oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania Dzierżawcy do dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do przedłożenia oryginałów aktów notarialnych, o których mowa w ust. 4 i 5 niniejszego paragrafu w terminie **14** dni od zawarcia umowy poddzierżawy, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 10.

Dzierżawca nie ma prawa oddania przedmiotu umowy do poddzierżawienia, podnajmowania, bądź oddawania do korzystania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 11.

1. Wszelkie zamierzone przez Dzierżawcę przebudowy, adaptacje, remonty, konserwacje i naprawy (z wyłączeniem bieżących), wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym.
2. Wszelkie zmiany dokonywane przez Dzierżawcę w zakresie przeznaczenia lokali w budynkach dworców przekazanych na podstawie niniejszej umowy do używania Dzierżawcy wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 12.

1. **Niniejsza umowa obowiązuje od dnia ……maja 2019 r. do 31.12.2020 r.**
2. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron w formie pisemnej w każdym czasie.
3. Strony przewidują możliwość rozwiązania niniejszej umowy za wypowiedzeniem z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych powodów ze skutkiem na 31 października.
4. W przypadku zakończenia umowy dzierżawy z dnia 27 stycznia 2017 r. znak: NI. 6845.1.2017.EK wskazanej w preambule niniejszej umowy, należy w takim przypadku odpowiednio stosować art. 668 § 2 k.c. i przyjąć, że umowa poddzierżawy rozwiązuje się z dniem rozwiązania umowy dzierżawy. Dalsze trwanie umowy poddzierżawy jest jednak możliwe w sytuacji, w której doszło do porozumienia między wydzierżawiającym, dzierżawcą a poddzierżawcą przed zakończeniem umowy dzierżawy. W takim przypadku zakończenie umowy dzierżawy nie powoduje zakończenia umowy poddzierżawy

5. Niniejsza umowa może być rozwiązana w formie pisemnego wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

1) przez Dzierżawcę:
   a) w przypadku działań Wydzierżawiającego uniemożliwiających prowadzenie działalności w przedmiocie umowy;
2) przez Wydzierżawiającego:
   a) w przypadku stwierdzenia wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz postanowieniami niniejszej umowy,
   b) jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za jedną ratę czynszu ponad trzy miesiące, jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić na piśmie dzierżawcę udzielając mu dodatkowego dwumiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
   c) w innych przypadkach przewidzianych niniejszą umową oraz Kodeksem cywilnym.

§ 13.

1. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany protokołem zdawczo odbiorczym.
2. Po zakończeniu trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do wydania przedmiotu umowy wolnego od osób i rzeczy, w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie w terminie 3 dni od zakończenia umowy. Z czynności tej zostanie sporządzony protokół przekazania. **W szczególności dzierżawca zobowiązany jest przed oddaniem przedmiotu umowy pomalować ściany i sufity w dzierżawionych pomieszczeniach, wymienić (na nie ustępujące jakością i standardem) uszkodzone, zniszczone lub całkowicie zużyte elementy wyposażenia lub instalacji lokalu przekazane do użytku.**
3. W przypadku, gdy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy, pomimo upływu terminu wskazanego w ust. 2 niniejszego paragrafu, Dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy, jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu karę umowną za niewykonanie obowiązku wydania lub opróżnienia przedmiotu umowy lub bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy lub jego części, będących uprzednio przedmiotem dzierżawy. W takiej sytuacji Wydzierżawiający może żądać zapłaty kary umownej za każdy dzień w wysokości 1/100 stawki czynszu rocznego, obowiązującego przed zakończeniem dzierżawy, z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 6 ust. 2 niniejszej umowy.

§ 14.

1. Strony podają swoje adresy dla doręczeń zgodnie z ich danymi adresowymi wskazanymi na wstępie niniejszej umowy.

2. W przypadku zmiany adresu do doręczeń, Dzierżawca powinien ten fakt niezwłocznie zgłosić pisemnie Wydzierżawiającemu. O ile tego nie uczyni, pisma wysłane pod dotychczasowy adres będą uważane jako doręczone w sposób prawidłowy.

3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 15.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Jeżeli niektóre z postanowień niniejszej umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności umowy w jej pozostałej części. W takim wypadku strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne uregulowaniem skutecznym prawnie, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytycznym zamierzeniom ekonomicznym postanowienia niekompletnego lub nieskutecznego.

§ 16.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

…… ……..

(za Wydzierżawiającego) (za Dzierżawcę)