

(WZÓR)
UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Pobiedziskach pomiędzy

Ośrodkiem Kultury
ul. Kostrzyńska 21
62-010 Pobiedziska
tel./fax 61 8177 227
NIP 784-19-19-573
REGON 001071166

reprezentowanym przez:

1. Barbarę Matuszewską-Biniszkiwiczy – Dyrektora Ośrodka Kultury

zwaną dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**,

a z siedzibą w, ul.

....., reprezentowanym przez zwanym dalej

DZIERŻAWCĄ.

o następującej treści:

Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza Umowa została zawarta po przeprowadzeniu pisemnego przetargu nieograniczonego.

§ 1.

Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **wydzierżawienie nieruchomości położonej przy ulicy Fabrycznej w Pobiedziskach działka nr 68/1 o powierzchni 58,40 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej gastronomicznej dla obsługi ruchu turystycznego będącej własnością Wydzierżawiającego.**
2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem uprawnionym do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości.
3. Dzierżawca wykorzystywał będzie przedmiot dzierżawy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej gastronomicznej dla obsługi ruchu turystycznego
4. Zmiana przez Dzierżawcę sposobu wykorzystywania wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Samowolna zmiana sposobu dzierżawy skutkuje natychmiastowym zerwaniem umowy przez Wydzierżawiającego oraz przepadkiem kaucji, o której mowa § 10.
6. Wydanie przez Wydzierżawiającego przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony umowy jednak nie dłuższym niż do 7 dni licząc od dnia podpisania niniejszej umowy protokołem przekazania
7. Protokół przekazania po jego podpisaniu przez strony będzie stanowił załącznik nr 1 do umowy.
8. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot opisany w ust. 1 w najem, w zamian za co Dzierżawca zobowiązuje się płacić określony w § 6 czynsz i opłaty wymienione w § 7 ust. 1 lit. a).
9. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do 31 maja 2013 r do przygotowania (wyremontowania) i kompletnego wyposażenia w materiały i sprzęt lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z przepisami prawa, w sposób opisany w programie funkcjonalno - użytkowym złożonym wraz z ofertą.
10. Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia działalności ponosi Wydzierżawiający.

§ 2

Zmiany w przedmiocie dzierżawy

1. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy ani w całości ani w części w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania, podmiotom trzecim.
2. Dzierżawca może dokonywać zmian w przedmiocie dzierżawy wyłącznie w sposób określony w programie funkcjonalno – użytkowym, a także innych zmian tylko za zgodą Wydzierżawiającego udzieloną na piśmie.

§ 3

Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy, najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, w stanie opisanym w protokole przekazania (załącznik nr 1 do umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. O ile Dzierżawca nie zwróci przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 1, Wydzierżawiający może sam dokonać otwarcia przedmiotu dzierżawy i opróżnienia go ze znajdujących się w nim rzeczy na koszt Dzierżawcy. W takim przypadku Dzierżawca ponosi również koszty składowania tych rzeczy.

§ 4

Inne postanowienia związane z przedmiotem dzierżawy

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed włamaniem do nich oraz problem zabezpieczenia i ubezpieczenia wszelkich przedmiotów znajdujących się na terenie dzierżawy.
2. Dzierżawca na swój własny koszt dokona wyposażenia przedmiotu dzierżawy w niezbędny sprzęt, i urządzenia oraz uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia wymagane przepisami prawa pozwalające prowadzić działalność gospodarczą.
3. Dzierżawca może zainstalować na posesji określonej w § 1, za dodatkową odpłatą urządzenia reklamowe po uzyskaniu pisemnej zgody od Wyzdierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o porządek i utrzymywać w ciągłej czystości oraz sprzątać przedmiot dzierżawy na swój własny koszt.
5. Po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wyzdierżawiającemu, przedmiot dzierżawy w stanie w jakim je otrzymał, przy uwzględnieniu ewentualnych zmian dokonanych za zgodą Wyzdierżawiającego.
6. Dzierżawca będzie prowadził w najmowanym lokalu działalność gospodarczą zgodnie ze złożoną ofertą.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia2013 do dnia2016.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Strony mogą wypowiedzieć umowę w przypadkach i na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego, a także w razie naruszenia przez drugą stronę postanowień umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z mocą natychmiastową.
4. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu przez jeden pełny okres rozliczeniowy Wyzdierżawiający wyznaczy mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty wszelkich zaległych należności wynikających z umowy. W razie nie dokonania przez Dzierżawcę zapłaty w wyznaczonym terminie w/w należności, Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem upływu terminu, o którym mowa wyżej, w formie pisemnej.

§ 6

Czynsz dzierżawny

1. Miesięczny czynsz dzierżawny strony ustalają w wysokości PLN + podatek VAT (23%) zł razem zł brutto (słownie: 00/100).
2. W przypadku zalegania z płatnością Dzierżawca będzie płacił Wyzdierżawiającemu odsetki w wysokości 60,00 PLN dziennie.
3. Inne opłaty wynikające z dzierżawy nieruchomości oraz wszelkie koszty związane z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę.
4. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 6 ust. 1 naliczany będzie od dnia podpisanej umowy., przy czym w miesiącach od listopada do marca każdego roku trwania umowy Wyzdierżawiający będzie płacił czynsz dzierżawny w wysokości 50% wartości czynszu dzierżawnego określonego w ust. 1
5. Dzierżawca będzie uiszczał wysokość miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 z góry, na podstawie faktury wystawionej w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca. Należność uregulowana zostanie poleceniem przelewu na rachunek bankowy Wyzdierżawiającegow ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury VAT
6. Dzierżawca upoważnia Wyzdierżawiającego do wystawiania faktury bez podpisu odbiorcy.
7. Wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji po upływie każdych 12 miesięcy.
8. Podstawą waloryzacji, o której mowa w ust. 7 będzie wskaźnik wzrostu cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku publikowany przez GUS (rocznie), za rok poprzedzający datę waloryzacji.

§ 7

Inne opłaty ponoszone przez Dzierżawcę

1. Niezależnie od czynszu, dodatkowo Dzierżawca podnosić będzie opłaty z tytułu:
 - a) za energię elektryczną wg wskazań podlicznika - płatne co miesiąc,
 - b) za woda i odbiór śmieci – Dzierżawca będzie zobowiązany do zwarcia umowy z zakładem komunalnym,
2. Opłaty wymienione w § 7.ust. 1 lit. a) Dzierżawca płaci na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego nr w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury.

3. Brak uiszczenia lub opóźnienie zapłaty którejkolwiek z należności wymienionych w § 7 ust. 1 lit. a) przez Dzierżawcę upoważnia Wydierżawiającego do traktowania umowy niniejszej jako rozwiązanej.
4. Podatek od nieruchomości opłaca Wydierżawiający.

§ 8.

Obowiązki Wydierżawiającego

Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy spokojne posiadanie przedmiotu dzierżawy na czas trwania umowy.

§ 9.

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - a) używać nieruchomości dla celu określonego w § 1 ust. 3 umowy, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - b) przestrzegać w toku używania przedmiotu dzierżawy właściwych przepisów prawa publicznego, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, przepisów sanitarnych i ochrony środowiska oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i p.poż.,
 - c) zabezpieczyć przedmiot dzierżawy pod względem przeciwpożarowym zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami o ochronie przeciwpożarowej i przepisami prawa budowlanego oraz przestrzegania przepisów przeciwpożarowych
 - d) ponosić na własny koszt wszelkie świadczenia i ciężary publiczne związane z własnością lub posiadaniem nieruchomości, jak również koszty ubezpieczenia oraz wszelkie inne świadczenia cywilnoprawne związane z użytkowaniem nieruchomości,
 - e) do ponoszenia wszelkich opłat i związanych z wynajmowaną nieruchomością, utrzymywać nieruchomość w porządku i czystości, współpracując w tym zakresie z Wydierżawiającym,
 - f) na bieżąco wywozić śmieci oraz nieczystości z wynajmowanej nieruchomości,
 - g) wykonywania *zarządzeń* organów samorządowych, sanitarnych, budowlanych oraz Policji wydanych właścicielowi nieruchomości,
 - h) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonej przez upoważnione instytucje oraz Wydierżawiającego,
 - i) po ustaniu stosunku dzierżawy przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego,
 - j) nakłady poniesione przez Dzierżawcę przechodzą na rzecz Wydierżawiającego bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości po okresie, na który Umowa została zawarta lub po jej rozwiązaniu,
 - k) przestrzegać na dzierżawionej powierzchni zakazu palenia tytoniu,
 - l) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy natychmiast wydać nieruchomość Wydierżawiającemu.
2. W przypadku niewywiązania się, nienależytego i nieterminowego wywiązania się przez Dzierżawcę z obowiązku wynikającego z ust. 1 Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z prawem do naliczenia kar wynikających z § 11 ust. 4 oraz zachowaniem kaucji, o której mowa w § 10.

§ 10

Kaucja

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 2 miesięcznego czynszu na konto nr nie najpóźniej niż w dniu podpisania umowy.
2. Kaucja przeznaczona będzie na zabezpieczenie terminowego regulowania czynszu oraz wykonania zobowiązań Dzierżawcy, o których mowa w § 7 ust. 1 lit. a) i § 9, a także na pokrycie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić kaucję gwarancyjną przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr
4. Kaucja zostanie wpłacona w dniu podpisania niniejszej umowy.
5. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy na jego pisemny wniosek w terminie do 1 miesiąca od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
6. Strony ustalają, że niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona dzierżawcy na jego pisemny wniosek w terminie do 1 miesiąca od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, po usunięciu przez Dzierżawcę powstałych ewentualnych szkód lub po odliczeniu kosztów ich usunięcia i po dokonaniu odbioru przedmiotu dzierżawy bez zastrzeżeń przez Wydierżawiającemu.

§ 11
Postanowienia dodatkowe

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania porządku i czystości.
2. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy wyniknie potrzeba napraw obciążających Wydierżawiającego, Dzierżawca powinien o tym bezzwłocznie zawiadomić Wydierżawiającego, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.
3. W przypadku nie wywiązywania się Dzierżawcy z, któregośkolwiek obowiązku wynikającego z treści niniejszej umowy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości określonej w § 6 ust. 1 (brutto).
4. W przypadku trzy krotnego nie wywiązywania się Dzierżawcy z, któregośkolwiek obowiązku wynikającego z treści niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, z prawem do naliczenia kar wynikających z § 11 ust. 3 oraz zachowaniem kaucji, o której mowa w § 10, chyba że niedochowanie obowiązków przez Dzierżawcę wynika z przyczyn od niego niezależnych.
5. Za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy Wydierżawiający uprawniony jest do naliczenia wynagrodzenia netto zwaloryzowanego czynszu dzierżawnego netto obowiązującego za ostatni miesiąc dzierżawy, powiększonego o karę umowną w wysokości 100% ww. wynagrodzenia.

§ 12
Postanowienia końcowe.

1. Niniejsza umowa może być zmieniona pod rygorem nieważności jedynie w formie pisemnej z podpisami stron.
2. W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Strony ustalają, że właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów wynikłych ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową jest właściwy sąd w Poznaniu dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY