

UMOWA NR/2015

(wzór)

Zawarta w dniu w Strzelinie pomiędzy:
Strzelińskim Centrum Sportowo-Edukacyjnym sp. z o. o. z siedzibą w Strzelinie przy ul.
gen. Okulickiego 10,
zwanym w dalszej treści ugody „Wydierżawiającym”,
reprezentowaną przez:

- 1) Prezesa Zarządu – Pana Tomasza Charowskiego
- 2) Członka Zarządu – Pana Jerzego Puta,

a

...../Przedsiębiorcą – Panem, prowadzącym działalność
gospodarczą pod nazwą, z siedzibą w
....., w oparciu o wpis do ewidencji działalności
gospodarczej prowadzonej przez – nr wpisu

.....NIP....., REGON

Reprezentowanym przez/działającym osobiście,

zwanym dalej **Dzierżawcą**,

o treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do użytkowania i pobierania pożytków pomieszczenia o łącznej powierzchni 62,67 m², położone w budynku AQUAPARKU Strzelin przy ul. Okulickiego 10, na który to przedmiot najmu składają się:

- bufetu	13,40 m ² ,
- zaplecze bufetu i zmywalni	11,93 m ² ,
- korytarza	10,38 m ² ,
- kuchni	6,24 m ² ,
- pokoju socjalnego i WC	7,74 m ² ,
- magazynu baru	9,98 m ² ,
- obieraka wstępnego	3,00 m ²
2. Łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń wynosi 62,67 m²., a przedmiot dzierżawy zaznaczony jest na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część umowy
3. Przedmiot umowy znajduje się w bardzo dobrym stanie technicznym, a stan ten jest dzierżawcy znany i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem przekazania, sporządzonym przez obie strony, w którym przedmiot umowy zostanie szczegółowo opisany, w szczególności jego stan techniczny i wyposażenie. Protokół przekazania stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§2

1. Wydierżawiający odda Dzierżawcy do bezpłatnego korzystania salę konsumpcyjną położoną na pierwszym piętrze w budynku Aquaparku, przylegającą bezpośrednio do wydierżawionych pomieszczeń, z zastrzeżeniem prawa do swobodnego przejścia do pomieszczeń biurowych.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia sali konsumpcyjnej klientom Aquaparku od poniedziałku do niedzieli w godz. **6.00 – 22.00**.

§3

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy wymienione w §1 pomieszczenie do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej, w zakresie określonym w ogłoszeniu o przetargu z dnia 13 stycznia 2015r.i na warunkach określonych w ofercie Dzierżawcy z dnia
2. Oferta Dzierżawcy i ogłoszenie stanowią załączniki do niniejszej umowy.
3. Rozszerzenie przez Dzierżawcę zakresu prowadzonej działalności oraz asortymentu oferowanych towarów i usług dopuszczalne jest tylko za uprzednią zgodą Wyzierżawiającego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.

§4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia 13 czerwca 2015 r. z tym, że w przypadku powierzenia Wynajmującemu przez Gminę Strzelin dalszego władania obiektem AQUAPARKU nastąpi automatyczne przedłużenie dzierżawy do dnia 31 grudnia 2016 r., co nie wymaga odrębnych oświadczeń stron.

§5

1. Dzierżawca nie może dokonywać w przedmiocie dzierżawy żadnych zmian bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności. Dzierżawca jest zobowiązany do uzyskania zgody Wyzierżawiającego przed przystąpieniem do wykonania jakichkolwiek prac, pod rygorem utraty prawa do żądania zwrotu kosztów dokonanych nakładów, w tym także ulepszeń.
2. Zastrzeżenie określone w ust 1 nie dotyczy obowiązków Dzierżawcy dokonywania napraw i remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym / nakłady konieczne/. W szczególności dzierżawca zobowiązany jest do remontów i napraw oraz wymiany zużytych elementów na nowe w tym samym standardzie w miarę zużycia się poszczególnych elementów. Wydatki Dzierżawcy z tego tytułu nie podlegają zarachowaniu na poczet czynszu ani innych opłat wynikających z umowy.
3. W przypadku dokonania jakichkolwiek nakładów na przedmiot dzierżawy podnoszących jego wartość lub użyteczność / modernizacje lub ulepszenia/, Dzierżawca ma prawo do zwrotu wartości tych nakładów tylko pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Wyzierżawiającego na zwrot tych wydatków/ odrębnej od zgody, o której mowa w ust 1/, wyrażonej na piśmie z jednoczesnym ustaleniem warunków dokonania zwrotu wartości tych nakładów. W przypadku nieuzyskania zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca po zakończeniu umowy jest zobowiązany do przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego lub do pozostawienia tych nakładów bez prawa do zwrotu ich wartości wg wyboru Wyzierżawiającego.

§6

1. Po zakończeniu dzierżawy lokal winien być oddany w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji oraz z uwzględnieniem zapisów paragrafu poprzedzającego .

§7

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości zł (*słownie złotych:*). netto , do którego zostanie doliczony podatek Vat w wysokości określonej odrębnymi przepisami, powszechnie obowiązującymi. Zmiana stawki Vat, wynikająca z tych przepisów nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga podpisania aneksu; zmiana ta wywołuje skutek od dnia zmiany przepisów.
2. Niezależnie od czynszu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zużycia mediów w następującej wysokości:
 - z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków - zgodnie ze wskazaniami zainstalowanego podlicznika oraz taryfą stosowaną przez ZWiK Strzelin,
 - z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej – zgodnie ze wskazaniami zainstalowanego podlicznika oraz aktualną taryfą stosowaną przez dostawcę i dystrybutora energii elektrycznej .
3. Należności z tytułu czynszu Dzierżawca będzie wpłacał na podstawie faktury Vat na rachunek bankowy w niej wskazany z góry, do 10 dnia każdego miesiąca, którego płatność dotyczy. W przypadku wskazania innego terminu zapłaty na fakturze, obowiązuje termin zapłaty określony niniejszą umową.
4. Należności, o których mowa w ust 2 Dzierżawca będzie wpłacał na podstawie faktury Vat na rachunek bankowy w niej wskazany do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
5. Za opóźnienia w uiszczaniu należności - Wydierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe, przy czym za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest – w przypadku opóźnienia w zapłacie do samodzielnego obliczenia i zapłaty odsetek - bez odrębnego wezwania Wydierżawiającego.
6. Zwłoka w zapłacie należności określonych niniejszą umową przez dwa pełne okresy płatności stanowić będzie dla Wydierżawiającego podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia. W takim wypadku Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy trzymiesięczny okres do uregulowania należności z jednoczesnym uprzedzeniem na piśmie, że po upływie tego okresu umowa zostanie rozwiązana.

§8

1. Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy kaucję w wysokości dwumiesięcznego miesięcznego czynszu najpóźniej w dniu podpisania umowy. W szczególności kaucja zostanie przeznaczona na pokrycie zaległości czynszowych i opłat na zużycie mediów.
2. Zwrot kaucji nastąpi do 14 dni od daty podpisania przez strony protokołu przekazania przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku dzierżawy.

§9

1. Wyzierżawiający wyłącza możliwość oddania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim w poddzierżawę, w podnajem, do nieodpłatnego używania, jak również możliwość zmiany jego przeznaczenia.

§10

1. Dzierżawca zobowiązuje się, realizując przedmiot niniejszej umowy do, zatrudniania osób nie będących karanych za przestępstwo jak również osób, którym nie postawiono zarzutu popełnienia przestępstwa. W tym zakresie Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o spełnieniu tego warunku.
2. W przypadku niedochowania warunku określonego w ust 1 zdanie 1, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Wyzierżawiającego.

§11

1. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, ubezpieczenia N, od kradzieży i kradzieży z włamaniem, a także ubezpieczenia od ognia i zalania, a także do zawarcia odrębnej umowy na odbiór odpadów komunalnych z odbiorcą tych odpadów, posiadającym stosowne pozwolenia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich niezbędnych czynności wymaganych właściwymi przepisami i normami w celu bezpiecznego i prawidłowego użytkowania przedmiotu dzierżawy.

§12

1. Dzierżawcę obciąża koszt bieżących napraw wydzierżawionego pomieszczenia m. in. malowanie, reperacja podłogi, okien, drzwi, usuwanie usterek instalacji elektrycznej itp.
2. Dzierżawca ma obowiązek utrzymania wydzierżawionego pomieszczenia, oraz sali konsumpcyjnej w należyтым porządku oraz w stanie sanitarnym wymaganym przepisami prawa.
3. Dzierżawca odpowiada za zachowanie odpowiedniego reżimu sanitarnego względem wszystkich instytucji kontrolujących.

§13

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zastosowaniem 3-miesięcznego wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego wyłącznie w przypadku :
 - zalegania z zapłatą czynszu lub opłat za zużycie mediów za dwa pełne okresy płatności, z zachowaniem warunku określonego w § 6 ust 6,
 - spowodowania szkody w substancji przedmiotu dzierżawy,
 - naruszenie substancji przedmiotu najmu w sposób powodujący zakłócenia w działalności Wyzierżawiającego,
 - prowadzenie działalności z naruszeniem warunków określonych w ogłoszeniu o przetargu , stanowiącego załącznik do umowy - po bezskutecznym wezwaniu przez Wyzierżawiającego do zaprzestania takich działań,

- oddanie przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do używania pod jakimkolwiek tytułem.

§14

1. Zmiana warunków umowy wymaga pisemnego aneksu, z wyjątkiem opłat eksploatacyjnych określonych w § 6 ust. 2, których zmiana następuje z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego.
2. Sprawy sporne podlegają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

PODPISY

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA