

Umowa dzierżawy - WZÓR

Zawarta w dniu **10 kwietnia 2021 r.** w Brennej pomiędzy :

Ośrodkiem Promocji Kultury i Sportu Gminy Brenna , z siedzibą w 43-438 Brennej, przy ul. Wyzwolenia 77 reprezentowanym przez dyrektora Katarzynę Macura zwanym dalej Wydzierżawiającym

A

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Reprezentowana przez xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zwaną dalej Dzierżawcą

o następującej treści :

§1.

Ośrodek Promocji Kultury i Sportu Gminy Brenna oświadcza, że dysponuje prawem do dzierżawy kiosku gastronomicznego nr x na podstawie umowy użyczenia zawartej z Gminą Brenna dnia 10 stycznia 2012 r. o powierzchni położonego przy ul. stanowiącego działkę ewidencyjną nr, dalej jako „kiosk” lub „kiosk gastronomiczny”.

§2.

1. Wydzierżawiający oddaje do odpłatnego używania i pobierania pożytków kiosk gastronomiczny, znajdujący się w 43-436 Górkach Wielkich, ul. Sportowa 8, Pod Brandysem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Dzierżawca na własny koszt doposaża kiosk gastronomiczny.
3. Szczegółowy wykaz wyposażenia podstawowego kiosku zawiera załącznik nr 1 (protokół zdawczo odbiorczy) do umowy.

§3.

1. Umowę zawiera się na czas **od xxx 2021r do xxxx 2024r.**
2. W wydzierżawionym kiosku Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia tylko i wyłącznie działalności gastronomicznej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania własnym staraniem wszelkich pozwoleń i koncesji niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej przed rozpoczęciem działalności.

§4.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania porządku w toaletach publicznych znajdujących się obok wynajmowanego kiosku oraz do otwierania i zamykania toalet w dniach otwarcia punktu.
2. Dzierżawca nie może prowadzić w dzierżawionych pomieszczeniach działalności innej, niż wskazania niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp, ppoż itp., a także w sposób nie zakłócający działalności wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników na terenie Wydzierżawiającego, oraz zobowiązuje się, iż nie spowoduje szkód na wydzierżawionych powierzchniach, a także nie naruszy dobrego imienia Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania bieżących drobnych napraw przedmiotu

- dzierżawy na własny koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w niepogorszonym stanie
6. Dzierżawca zobowiązany jest do regularnego serwisowania przekazanego wyposażenia we właściwych punktach serwisowych. Wszelkie koszty serwisu obciążają Dzierżawcę.
 7. Dzierżawca dokona we własnym imieniu i na własny koszt zakupu i ewentualnego montażu dodatkowego wyposażenia niezbędnego do prowadzenia lokalu gastronomicznego, w zakresie uzgodnionym uprzednio, bez prawa dochodzenia zwrotu ich wartości od Wydierżawiającego.
 8. Dzierżawca zapewni dostęp Wydierżawiającemu lub firmą współpracującym do zainstalowanego w środku kiosku systemu monitoringu wraz z liniami światłowodowymi (metalowa skrzynka pod sufitem)
 9. Dzierżawca ma prawo do dokonania zmian wewnątrz kiosku na własny koszt, za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo z Wydierżawiającym w formie pisemnej, przy zachowaniu przepisów sanitarnych, bhp, ppoż itp.
 10. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę ani do oddania przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania osobom trzecim .
 11. Jakakolwiek ingerencja w zewnętrzny wizerunek kiosku (szyldy, reklamy,) wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
 12. Dzierżawca ma prawo do wystawienia stołów, ław i parasoli wokół kiosku, na terenie ściśle uzgodnionym z Wydierżawiającym
 13. Dzierżawca po uzgodnieniu z Wydierżawiającym może zorganizować na terenie „Pod Brandysem” imprezę, event lub wydarzenie pod warunkiem:
 - a) poinformowania Wydierżawiającego minimum 31 dni przed wydarzeniem o planowanej imprezie, dostarczenia plakatu wraz z programem, ewentualnych zgóg, pozwoleń czy opinii,
 - b) zapewnienia bezpieczeństwa uczestnikom oraz porządku podczas jej trwania, zapewnienia środków technicznych niezbędnych do jej realizacji,
 - c) rozliczenie wszystkich kosztów wydarzenia, w tym: związanych z organizacjami zbiorowego zarządzania, karami bądź wykroczeniami,

§6.

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy określony Załącznikiem nr 1 na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego i utrzymać go w stanie zdatnym do użytku przez cały okres trwania umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający zapewni Dzierżawcy dostęp do mediów (prąd ,woda, ścieki).
3. Wydierżawiający ma prawo do kontroli pomieszczeń, w czasie godzin pracy w obecności Dzierżawcy.

§7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu:

a/ czynsz w wysokości **xxxx + 23% VAT co stanowi za rok xxxxx netto**

b/ opłaty za media wg wskazań liczników (stan początkowy określony zostanie w momencie sporządzenia protokołu zdawczo -odbiorczego)

2. Rozliczenie dzierżawy będzie następować w okresie rocznym
 - płatny z góry za rok do 31 sierpnia każdego roku dzierżawy .
3. Opłata wymieniona w punkcie 1 ust a niniejszego paragrafu obejmuje: czynsz za dzierżawę powierzchni, opłatę za wywóz śmieci, utrzymanie porządku na terenie Parku Turystyki, ochronę zewnętrzną, amortyzacje kiosków i podatek od nieruchomości.
4. Opłata wymieniona w pkt 1 ust b , obejmuje opłatę za zużycie: energii elektrycznej, wody , odprowadzonych ścieków. Opłaty te rozliczane będą co najmniej raz w roku.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Dzierżawcę

- naliczane będą odsetki ustawowe.
6. Wyzierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. O nowej stawce czynszu Dzierżawca będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wyzierżawiającego.
 7. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§8.

1. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a/ zwłoki przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w par. 6 przez jeden okres płatności, rozumianej jako przekroczenie terminu płatności jednej faktury.
 - b/ oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim
 - c/ używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem
 - d/ nie utrzymywania w wydzierżawionych pomieszczeniach standardów sanitarnych, bhp, ppoż.
 - e/ innych rażących przypadków naruszenia umowy.
2. Strony zachowują możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez każdą z nich za pisemnym trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia lub w każdym czasie na mocy porozumienia stron. Warunkiem takiego rozwiązania umowy jest powstanie ważnych powodów uniemożliwiających dalszą kontynuację umowy.
3. W razie rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności na żądanie Wyzierżawiającego usunąć wszelkie poniesione poczynione przez siebie nakłady.. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
4. Postawą ustalenia stanu technicznego kiosku, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy.

§9.

Tytułem zabezpieczenia należności czynszowych i ewentualnie powstałej w przedmiocie umowy Dzierżawca złoży w chwili zawarcia umowy kaucję w kwocie **4 000,0zł. (słownie: cztery tysiące złotych)**. Kwota powyższa będzie nieoprocentowana i będzie podlegać zwrotowi w chwili zakończenia umowy pomniejszona o zaległe należności czynszowe i koszty naprawienia ewentualnych szkód.

§10.

Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem umowy, a w szczególności za szkody powstałe w wyniku nieprawidłowej eksploatacji.

§11

1. Bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, jak również rozporządzać w inny sposób. Zakaz powyższy dotyczy także zawierania innych umów i składania oświadczeń woli, przedmiotem których byłaby wydzierżawiona nieruchomość.
2. Jakakolwiek umowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu zawierana z osobami trzecimi, w odniesieniu do której Wyzierżawiający wyraził zgodę, o której mowa w ust. 1, nie może być zawarta na okres dłuższy niż okres, na który została zawarta umowa dzierżawy.

3. Rozwiązanie bądź wygaśnięcie umowy przed upływem okresu, na który została zawarta, jest równoznaczne z cofnięciem zgody Wdzierżawiającego.

§12

1. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
2. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności.

§13.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla Wdzierżawiającego.
4. Wszelkie załączniki stanowią integralną część umowy.

§ 14.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Dzierżawca, drugi Wdzierżawiający, a trzeci Urząd Gminy w Brennej. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

.....
Dzierżawca

.....
Wdzierżawiający

Załącznik nr 1
do umowy dzierżawy z dnia xxx 2020.r.

**Protokół
zdawczo-odbiorczy
spisany dnia xxx 2020 r. w Brennej**
Kiosku gastronomicznego nr 1 położonego w Parku Turystyki w Brennej Centrum.

Wydzierżawiający : **Ośrodek Promocji Kultury i Sportu Gminy Brenna, ul. Wyzwolenia 77,
43 - 438 Brenna**

Dzierżawca: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Osoby biorące udział w przekazaniu kiosku:

Katarzyna Macura – ze strony Wydierżawiającego
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - ze strony Dzierżawcy

Ustalenia dotyczące przedmiotu dzierżawy:

Na podstawie zapoznania się ze stanem nieruchomości przekazuje się Dzierżawcy:

1. Kiosk gastronomiczny wykonany w technologii ściany warstwowej drewnianej z wykończeniem zewnętrznym jako bale drewniane , posadowione na fundamentach betonowych. Wyposażone w instalację wodno -kanalizacyjną, elektryczną i wc. o powierzchni zabudowy xxxx m²
2. Na wyposażeniu kiosku znajduje się :
 - umywalka wisząca – 3 szt
 - elementy montażowe do umywalki montowane na ścianie – 3 szt
 - bateria umywalkowa – 3 szt
 - bateria zmywakowa stojąca – 1 szt
 - zlewozmywak ze stali nierdzewnej w komplecie z szafką – 1 szt
 - przepływowy podgrzewacz wody z kompletem złączy – 1 szt
 - ustępy z płuczką ustępową typu KOMPAKT – 1 szt
 - promiennik ciepła – 1 szt.
3. Podlicznik energetyczny , stan
4. Podlicznik wodomierza, stan

5. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dierzawcy, drugi dla Wydierżawiającego i trzeci dla Urzędu Gminy .

.....
Dierzawca

.....
Wydierżawiający