

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2021 r. w Polkowicach, pomiędzy:

Centrum Kultury w Polkowicach z siedzibą przy ul. Skalników 4,
59-100 Polkowice, NIP 5020119876, REGON 385172889,

reprezentowanym przez:

Bogusława Godlewskiego - Dyrektora Centrum Kultury w Polkowicach
przy kontrasygnacie Marty Moskaluk – Głównego Księgowego
zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....z siedzibą

w.....NIP.....

REGON..... reprezentowaną przez:

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

zwanymi łącznie „**Stronami**”

i każdą z osobna „**Stroną**”,

o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem dzierżawy jest wyznaczona przez Wydzierżawiającego powierzchnia pawilonu usług gastronomicznych przy zabytkowym wiatraku holenderskim na prowadzenie działalności kawiarniano-restauracyjnej. Pawilon usługowy położony jest w granicach działki o nr 114/3, przy ul. Młyńskiej 1 w Polkowicach o pow. użytkowej 59,60 m² (dokładne rozplanowanie pomieszczeń lokalu opisane jest w załączniku nr 1 do niniejszej umowy).
2. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca przejmie na czas użytkowania następującą część powierzchni użytkowej o której mowa w ust. 1 wraz ze znajdującym się tam wyposażeniem wymienionym w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do ścisłej współpracy z Centrum Kultury, oraz do prowadzenia w przedmiocie dzierżawy działalności, określonej w ust.1, nie krócej niż w godzinach pracy wiatraka.

§ 2.

1. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł netto plus należny podatek VAT 23%, co daje kwotę brutto zł (słownie:złotych 00/10). Czynsz dzierżawny za lokal obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku.
2. Dzierżawca ma prawo wnioskować do Wydzierżawiającego o czasowe obniżenie czynszu w przypadku braku możliwości prowadzenia działalności z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy, a wynikających w szczególności z nakazów, zakazów lub ograniczeń działalności Wydzierżawiającego lub Dzierżawcy wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa wydanych np. w związku z epidemią.
3. Strony zgodnie postanawiają, że należność miesięczna określona w § 2 ust. 1. płatna będzie przez Dzierżawcę na podstawie faktury, w terminie do 25 dnia – każdego miesiąca, na konto Wydzierżawiającego wskazane na fakturze.
4. Opóźnienie Dzierżawcy w zapłacie czynszu dzierżawnego na rzecz Wydzierżawiającego skutkować będzie naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Dzierżawca posiada nr identyfikacyjny NIP oraz oświadcza że jest płatnikiem podatku VAT.

6. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności.
7. Ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych leży po stronie Wydzierżawiającego.
8. Wysokość czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1 będzie aktualizowana nie częściej niż raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za poprzedni rok kalendarzowy, podawany przez Główny Urząd Statystyczny.
9. Waloryzacja czynszu, o której mowa ust. 7 nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

§ 3.

1. Dzierżawca jest zobowiązany do dostarczenia Wydzierżawiającemu zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej ("Kaucja").
2. Kaucja zostanie wpłacona w kwocie jednomiesięcznego czynszu dzierżawnego na rachunek bankowy wskazany przez Wydzierżawiającego.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Dzierżawcę z przyczyn zależnych od Dzierżawcy lub osób, za które Dzierżawca jest odpowiedzialny z mocy prawa, Wydzierżawiający może wykorzystać lub zatrzymać całość lub część Kaucji do kwoty zaległych należności od Dzierżawcy lub innej kwoty poniesionej przez Wydzierżawiającego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Dzierżawcę. Jeżeli jakaś część Kaucji zostanie wykorzystana przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca uzupełni tę wykorzystaną część Kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wydzierżawiającego.
4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. W terminie 1 miesiąca od daty wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Wydzierżawiający zobowiązany jest zwrócić Dzierżawcy kwotę Kaucji, jaka pozostanie po potrąceniu jakiegokolwiek kwoty, którą Wydzierżawiający uprawniony jest potrącić na podstawie umowy.

§ 4.

1. Rozliczanie kosztów mediów zewnętrznych odbywać się będzie zgodnie z umowami zawartymi pomiędzy Centrum Kultury i dostawcami poszczególnych mediów, na zasadzie refaktury, płatnej przelewem w terminie 7 dni, wg następujących kryteriów:
 - a) Centralne ogrzewanie – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
 - b) Woda i ścieki – ryczałt określony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 14.01.2002 r.
 - c) Energia elektryczna – ryczałt określony na podstawie dziennej stawki zużycia energii elektrycznej (dystrybucji i sprzedaży) zgodnie z mocą zainstalowanych urządzeń
2. Opóźnienie Dzierżawcy w zapłacie należności, o których mowa w ust. 1, na rzecz Wydzierżawiającego skutkować będzie naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Rozliczanie kosztów proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni będzie następowało wg następujących kryteriów:
 - Centrum Kultury – 62,64 % ,
 - Dzierżawca – 37,36 %.
4. Dzierżawca we własnym zakresie jest zobowiązany do zawarcia umowy na wywóz nieczystości.

§ 5.

1. Strony współodpowiadają za utrzymanie części wspólnych, określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Przez utrzymanie należy rozumieć:
 - a) utrzymanie czystości przez każdą ze stron w czasie prowadzenia przez nią działalności oraz po zakończeniu każdego dnia pracy,
 - b) pokrycie kosztów remontów, które będą następstwem naturalnego zużycia po 50 %.

3. Wszelkie zmiany (remonty) części wspólnych podyktowane przepisami wynikającymi z rodzaju prowadzonej przez strony umowy działalności, obciążają tę stronę, która zmuszona jest takie zmiany wykonać.
4. Naprawy i remonty w częściach wspólnych niezbędne ze względu na szkody powstałe w wyniku działalności prowadzonej przez jednego ze Współużytkowników obciążają go w 100 %.
5. Za utrzymaniem porządku na zewnątrz (w szczególności odśnieżanie) wokół wejść do budynku oraz drogi dojścia, w trakcie prowadzenia działalności odpowiedzialna jest ta Strona umowy, która z danego wejścia korzysta.

§ 6.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) użytkowania pawilonu usługowego zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) właściwego utrzymania należytego stanu technicznego, zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów prawa, w tym m. in. do: odpowiedniego wyposażania, utrzymania, konserwacji sprzętu, który jest na stanie pawilonu usługowego należącego do Centrum Kultury, a z którego korzysta Dzierżawca,
 - c) wykonywania zaleceń i dyspozycji Wydierżawiającego nie przekraczających zakresu kompetencji określonego umową tj. np. dbanie o czystość i wizerunek pawilonu handlowego,
 - d) stosowania się do wszystkich zaleceń sanitarnych GIS.
2. Dzierżawcy zabrania się:
 - a) oddawania powierzchni do używania (tj. np. wydierżawienie, wynajęcie, użyczenie) osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - b) dokonywania jakichkolwiek zmian i poprawek w wydierżawionych pomieszczeniach naruszających ich stan lub stan budynku,
 - c) prowadzenia uciążliwej działalności która wpływałaby negatywnie na funkcjonowanie pawilonu usługowego przy zabytkowym wiatraku holenderskim .

§ 7.

1. Umowa została zawarta na czas od dnia r. do r.
2. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze Stron z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić dzierżawioną powierzchnię wraz z wyposażeniem określonym w załączniku nr 2 w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, na żądanie Wydierżawiającego przywrócić stan poprzedni (usunąć adaptacje), w zakresie oraz terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, a ewentualne szkody naprawić na swój koszt.
4. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca bez względu na sposób rozwiązania umowy nie będzie miał prawa domagania się od Wydierżawiającego jakiegokolwiek zwrotu kosztów poniesionych na remont, modernizację powierzchni będącej przedmiotem umowy dzierżawy.
5. W przypadku korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu umowy, czynsz określony w § 2 ust. 1 umowy ulega podwyższeniu o 300%.

§ 8

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia postanowień umowy,
 - b) Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i uprzedzony o zamiarze rozwiązania umowy nie dokona zapłaty zaległego czynszu w wyznaczonym terminie dodatkowym,
 - c) bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do używania.
 - d) Dzierżawca używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub zaniedbuje przedmiot do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenia,

- e) właściciel obiektu przeznaczy przedmiot dzierżawy pod inwestycje gminne lub podejmie decyzję o jego zbyciu,
 - f) Dzierżawca nie będzie dysponował wpisem do rejestru podlegających urzędowi kontroli organom Państwowej Inspekcji Sanitarnej,
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym postanowienia § 7 ust. 3 – 5 znajdują zastosowanie.

§ 9.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Strony wyłączają formę dokumentową o której mowa w art. 77² k.c., czyniąc formę pisemną pod rygorem nieważności formą wyłączną.

§ 10.

Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 11.

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

Integralną częścią niniejszej umowy są:

1. protokół zdawczo – odbiorczy dla przedmiotowej powierzchni,
2. potwierdzony za zgodność z oryginałem odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
3. Załącznik nr 1,
4. Załącznik nr 2.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy nr z dnia

Pomieszczenia zaplanowane do oddania w całości w dzierżawę potencjalnemu dzierżawcy to 20,89 m²:

- a. Zmywalnia 3,90 m²
- b. WC personelu 3,06 m²
- c. Korytarz 10,01 m²
- d. Kuchnia 3,92 m²

Pomieszczenia zaplanowane do oddania w dzierżawę w ½ części to 77,41 m²:

- a. Kawiarnia 53,98 m²
- b. Korytarz 15,08 m²
- c. WC damskie/niepełnosprawnych 4,61 m²
- d. Szatnia/serwerownia 3,74 m²

Wykaz wyposażenia w wydierżawionych pomieszczeniach:

- a. Kawiarnia – bar:
 - zabudowa baru szafkami do przechowywania naczyń;
 - ekspres do kawy z młynkiem;
 - chłodziarki na napoje;
 - podstawowe wyposażenie kawiarni w stoły i krzesła oraz porcelanę i szkło (zastawa stołowa, szkło);
 - regał – ścianka z wieszakami.

- b. Zmywalnia:
 - zmywarko-wypaźarka;
 - zabudowa brudownika.

- c. Kuchnia:
 - płyta indukcyjna;
 - piec konwekcyjny;
 - chłodziarko – zamrażarka;
 - meble kuchenne ze stali;
 - stół ze zlewem.