

UMOWA DZIERŻAWY NR _____

zawarta w dniu _____ w Wałbrzychu pomiędzy:
Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą Zamek Książ w Wałbrzychu Sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: 0000107734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2 916 000 zł, REGON: 890011550, NIP: 886-000-24-16, zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowaną przez:

Annę Żabską – Prezesa Zarządu

a

_____,
zwaną / ym dalej „**Dzierżawcą**”, reprezentowaną / ym przez:

W wyniku przeprowadzonego przetargu pisemnego nieograniczonego i za zgodą Gminy Wałbrzych, Strony zawierają umowę dzierżawy o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że:

1. Właścicielem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ul. Wrocławskiej 158, działka nr 83/28 i 83/29, obręb Szczawienko Nr 2, jest Gmina Wałbrzych.
2. Posiada tytuł prawny do nieruchomości o której mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, tj. umowę nr UM/BNM/D-W/1/1/1-DW/2012 z dnia 27 listopada 2012 roku o zarządzanie nieruchomością „Palmiarni” ze zm.
3. Uzyskał zgodę właściciela na poddzierżawienie przedmiotu umowy.

§ 2

1. Przedmiotem dzierżawy są pomieszczenia kawiarni znajdującej się w obiekcie Palmiarni, położonej przy ul. Wrocławskiej 158 w Wałbrzychu (58-306), o łącznej powierzchni podlegającej dzierżawie 695,30 m², w tym: sala główna o powierzchni 189,60 m², zaplecze kuchenne, gospodarcze i socjalne o powierzchni 78,70 m² oraz ogródek letni o powierzchni 427,00 m².
2. **Wydzierżawiający** oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość, określoną w § 2 ust. 1 niniejszej umowy a **Dzierżawca** nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie **Strony** i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

4. **Dzierżawca** oświadcza, że przedmiot dzierżawy wykorzystywał będzie na cele gastronomiczne – kawiarnia, w ramach własnej działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§ 3

Wydzierżawiający zobowiązuje się do:

1. Umożliwienia **Dzierżawcy** dostępu do energii elektrycznej, dostawy zimnej wody, odbioru ścieków, wywozu nieczystości stałych, ochrony obiektu.
2. Utrzymania w czystości wspólnie użytkowanych ciągów komunikacyjnych prowadzących do lokalu będącego przedmiotem dzierżawy.

§ 4

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.
2. Dokonywania bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od **Wydzierżawiającego** o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu.
3. Niezwłocznego powiadomienia **Wydzierżawiającego** o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mających istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu dzierżawy lub/i budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiot dzierżawy.
4. Umożliwienia dostępu upoważnionym przez **Wydzierżawiającego** osobom do urządzeń pomiarowych (liczników) w celu dokonania odczytów, kontroli stanu technicznego, naprawy lub wymiany.
5. Wyposażenia przedmiotu dzierżawy w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla pomieszczeń gastronomicznych oraz jego okresowej kontroli, konserwacji i/lub naprawy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Przestrzegania obowiązujących przepisów z zakresu bhp i ppoż., porządkowo – sanitarnych i innych dotyczących przedmiotu dzierżawy i prowadzonej przez **Dzierżawcę** działalności.

§ 5

1. **Wydzierżawiający** wyraża zgodę na przeprowadzenie przez **Dzierżawcę** we własnym zakresie i na własny koszt, prac projektowych i remontowo – adaptacyjnych oraz wyposażenia przedmiotu dzierżawy, zgodnie z koncepcją aranżacji sali konsumpcyjnej kawiarni, remontu zaplecza, wymiany wyposażenia oraz zagospodarowania ogrodu zewnętrznego, zaakceptowaną przez **Wydzierżawiającego**.
2. **Dzierżawca** nie może dokonywać w przedmiocie dzierżawy żadnych zmian

budowlanych i instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** oraz Konserwatora Zabytków. Jeżeli na zakres zmian wymagane jest pozwolenie w oparciu o odrębne przepisy, **Dzierżawca** po uzyskaniu zgody od **Wydzierżawiającego** zobowiązany jest uzyskać stosowne zezwolenie własnym staraniem i na koszt własny.

§ 6

1. **Dzierżawca** nie może bez pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** oddać w użyczenie, wynająć, poddzierżawić czy udostępnić w innej formie przedmiotu dzierżawy lub jego części osobie trzeciej.
2. **Dzierżawca** nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
3. **Dzierżawca** nie może dokonywać w przedmiocie dzierżawy żadnych zmian budowlano – instalacyjnych bez uprzedniej pisemnej zgody **Wydzierżawiającego** oraz Konserwatora Zabytków.
4. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie dzierżawy i jego bezpośrednim otoczeniu.
5. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zawarcia, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy dzierżawy, na własny koszt umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC **Dzierżawcy**. **Dzierżawca** zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia **Wydzierżawiającemu**, nie później niż w terminie 3 dni od daty zawarcia umów ubezpieczenia, kopii polis ubezpieczeniowych wraz z dokumentami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej i utrzymania tego ubezpieczenia przez okres obowiązywania umowy.
6. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez **Dzierżawcę** działalności gospodarczej w ramach przedmiotu dzierżawy obciążają bezpośrednio **Dzierżawcę**.
7. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale **Dzierżawcy**.

§ 7

1. W związku z wydzierżawieniem przedmiotu dzierżawy, opisanym w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, **Dzierżawca** płacić będzie **Wydzierżawiającemu** czynsz według stawki w wysokości _____ zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej:
 - 1) w sezonie wysokim (od 1 kwietnia do 30 września): 695,30 m², tj. miesięcznie _____ zł netto (słownie: _____),
 - 2) w sezonie niskim (od 1 października do 31 marca): 268,30 m², tj. miesięcznie _____ zł netto (słownie: _____).
2. Miesięczna stawka czynszu naliczana będzie od daty protokolarnego przekazania – przejęcia przedmiotu dzierżawy lub w przypadku uchylania się **Dzierżawcy** od przystąpienia do protokolarnego odbioru – po upływie 7 dni od daty wyznaczonej przez **Wydzierżawiającego** jako termin przekazania przedmiotu dzierżawy.
3. Do czynszu o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy doliczony zostanie

- należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Stawka czynszu podlegać będzie rocznej waloryzacji w oparciu o wysokość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego a publikowanego w Dzienniku Urzędowym GUS i Monitorze Polskim za rok poprzedzający planowaną waloryzację. W przypadku wystąpienia deflacji wysokość czynszu pozostanie na dotychczasowym poziomie.
 5. Zmiany stawki czynszu obowiązywać będą od dnia 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2021 roku.
 6. Zmiana wysokości czynszu i podatku VAT, o których mowa w § 7 niniejszej umowy, następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wydzierżawiającego** i nie wymaga akceptacji **Dzierżawcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 8

1. Oprócz opłaty czynszowej **Dzierżawca** zobowiązany jest do uiszczania niżej wymienionych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy naliczanych w cyklach miesięcznych:
 - 1) opłaty za dostarczane media (dostawa zimnej wody, odbiór ścieków, energia elektryczna),
 - 2) wywóz nieczystości stałych.
2. Opłaty naliczane będą od daty protokolarnego przekazania – przejęcia przedmiotu dzierżawy.
3. Podstawę rozliczenia należności za zużyte media stanowią:
 - 1) dla zimnej wody, ścieków, energii elektrycznej i dystrybucji energii stanowić będzie zużycie według wskazań liczników oraz ceny jednostkowe obowiązujące u dostawców, z którymi **Wydzierżawiający** ma podpisaną umowę, aktualne w danym okresie rozliczeniowym,
 - 2) wywóz nieczystości stałych naliczany będzie ryczałtowo w uzależnieniu od cen podmiotu świadczącego tę usługę.
4. Do opłat o których mowa w § 8 ust. 1 i 3 niniejszej umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz odpowiednie opłaty abonamentowe określone przez poszczególnych dostawców mediów.
5. Opłaty za media, wywóz nieczystości stałych ulegać będą zmianie w przypadku zmiany tych cen przez dostawców lub kosztów eksploatacji.
6. Zmiana opłat i podatku VAT, o których mowa w § 8 niniejszej umowy następuje w formie pisemnej informacji dokonanej przez **Wydzierżawiającego** i nie wymaga akceptacji **Dzierżawcy** i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§ 9

1. Opłata czynszowa naliczana będzie z góry za każdy miesiąc rozliczeniowy, a opłaty za media liczone zgodnie z ich zużyciem w oparciu o wskazania liczników naliczane będą po zakończeniu każdego miesiąca.
2. Opłata czynszowa i opłaty wymienione w § 8 niniejszej umowy płatne będą na

rachunek **Wydierżawiającego** prowadzony przez _____ w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez **Wydierżawiającego**.

3. **Dzierżawca** oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: _____ nadany przez Urząd Skarbowy w _____ i upoważnia **Wydierżawiającego** do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy **Wydierżawiającemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 10

1. Umowa zostaje zwarta na czas nieoznaczony od daty podpisania umowy.
2. Umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia jeżeli **Dzierżawca**:
 - 1) zalegać będzie choćby częściowo z opłatami o których mowa w § 7 i 8 niniejszej umowy za jeden miesiąc płatności. Przed rozwiązaniem umowy **Wydierżawiający** zobowiązuje się wezwać **Dzierżawcę** do zapłaty zaległości,
 - 2) naruszy istotne postanowienia niniejszej umowy,
 - 3) zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub jego części bez zgody **Wydierżawiającego**.
3. Umowa może być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.
4. Po rozwiązaniu umowy **Dzierżawca** wyda **Wydierżawiającemu**, nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, przedmiot dzierżawy, w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy.
5. Po rozwiązaniu umowy na zasadach, o których mowa w § 10 ust. 2 i 3 niniejszej umowy **Dzierżawcy** nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego.
6. **Dzierżawca** oświadcza, że podda się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie wydania przedmiotu niniejszej umowy po rozwiązaniu umowy oraz zobowiązuje się do przedłożenia **Wydierżawiającemu** stosownego oświadczenia w tym przedmiocie, złożonego w formie aktu notarialnego w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 11

W przypadku zniszczeń, uszkodzeń przedmiotu dzierżawy stwierdzonych w czasie jej trwania lub po zakończeniu, **Dzierżawca** zobowiązany jest pokryć **Wydierżawiającemu** straty w pełnej wysokości według cen obowiązujących na dzień stwierdzenia strat. Określenie strat nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego w obecności

przedstawicieli obu Stron.

§ 12

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Protokół przekazania – przejęcia przedmiotu dzierżawy stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy, Ogłoszenie o przetargu, Warunki przetargu i Oferta **Dzierżawcy** stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 13

Spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wydierżawiającego**.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po 1 egz. dla każdej ze Stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca