

Umowa dzierżawy

zawarta dnia r. w Nowym Dworze Mazowieckim pomiędzy:

Nowodworskim Ośrodkiem Kultury, z siedzibą przy ul. Paderewskiego 1a w Nowym Dworze Maz.

dalej zwanym **Wydzierżawiającym**,

a

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do odpłatnego korzystania pomieszczenie o pow. m znajdujące się w (dokładna lokalizacja pomieszczenia w Kasynie), i pobierania pożytków.
2. Dzierżawca będzie uprawniony do korzystania z części wspólnej, tj. korytarza prowadzącego do pomieszczenia, o którym mowa w ust.1 oraz toalet, które znajdują się na korytarzu i są przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Dzierżawca będzie korzystał z nieruchomości, o której mowa w ust.1 i 2 wyłącznie na cele prowadzonej działalności gospodarczej, polegającej na prowadzeniu kawiarni i restauracji.
4. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny oddanych w dzierżawę pomieszczeń i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
5. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie **protokołu** przekazania określającego stan techniczny oraz wyposażenie pomieszczeń, podpisany przez obie Strony, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Strony oświadczają, że w załączniku nr 2 do umowy jest wskazany stan liczników mediów, w dniu przekazania przedmiotu najmu umowy.

§ 2

1. Wynajmujący prześle wynajmującemu dokumentację powykonawczą dot. technologii kuchni, w celu zgłoszenia do odbioru przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną (Sanepid).
2. Wyzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1, stanowi jego własność i pozostanie nią do wygaśnięcia niniejszej umowy.
3. Najemca umożliwi pracownikowi Wynajmującego dostęp do przedmiotu najmu w celu dokonywania odczytów podliczników energii elektrycznej i wody oraz okazjonalnego sprawdzania stanu technicznego urządzeń.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy pozostawione w przedmiocie najmu.
5. Dzierżawca przez cały okres obowiązywania umowy utrzyma ważną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej na kwotę co najmniej 200.000,00 zł.
6. W dniu zawarcia niniejszej Umowy przedłoży Wynajmującemu opłaconą polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej Najemcy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
7. Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność w taki sposób, aby nie kolidowało to z działalnością statutową Wynajmującego.
8. Najemca nie może swoją działalnością zakłócać pracy ośrodka kultury. Prezentowana gościom muzyka powinna być stonowana, a jej głośność nie może zakłócać pracy artystycznej i innych wydarzeń odbywających się w przestrzeni obiektu.
9. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości w oddanych w najem pomieszczeniach. Najemca zapewni kosze na śmieci w restauracji dla swoich klientów.
10. Najemca będzie segregować odpady zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Nowy Dwór Maz.
11. Dzierżawca zawrze umowę na odbiór śmieci w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
12. Najemca nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3

1. Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości zł brutto miesięcznie.

2. Czysznisz dzierżawny jest płatny w terminie do na rachunek Wydzierżawiającego w Banku
]nr
.....
3. Stawka czynszu najmu podlegać będzie waloryzacji raz w roku na dzień 1 stycznia każdego roku. Czysznisz waloryzowany będzie średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi 1 stycznia 2025 r. Waloryzacja nastąpi automatycznie, bez konieczności składania przez Strony odrębnych oświadczeń. Czysznisz za okres od 1 stycznia danego roku do czasu ogłoszenia wskaźnika przez Prezesa GUS będzie uiszczany w dotychczasowej wysokości, zaś wyrównanie nastąpi wraz z pierwszą fakturą wystawioną przez Wynajmującego po dacie ogłoszenia wskaźnika.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty kosztów eksploatacyjnych za:
 - a) energię elektryczną - wg wskazań podliczników x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości.
 - b) ryczałt za eksploatację ogólnodostępnych toalet – 500,00 zł + podatek VAT w należnej wysokości
 - c) ryczałt za dostęp do internetu – 100,00 zł + podatek VAT w należnej wysokości.
 - d) opłaty MPEC – rozumiane jako koszty centralnego ogrzewania, ciepła technicznego i podgrzania ciepłej wody użytkowej w wysokości 6 %, zgodnie z 12 proporcjonalnym udziałem powierzchni lokalu w całkowitej powierzchni użytkowej budynku, wg stawki obowiązującej pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości;
 - e) opłatę za odbiór odpadów na podstawie zawartych umów
 - f) wodę + ścieki - wg wskazań podliczników x stawka obowiązująca w rozliczeniach pomiędzy dostawcą a Wynajmującym + podatek VAT w należnej wysokości;
5. Dzierżawca ponosi też wszystkie koszty dodatkowe wynikające z prowadzenia działalności w lokalu, w tym przeglądy wentylacji i klimatyzacji, serwis i przeglądy wszystkich urządzeń technologii kuchni.

6. Koszty, o których mowa w ust. 4 Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy zawiadomienia o wysokości należności (w formie pisemnej lub mailowej), na numer rachunku bankowego, o którym mowa w ust. 2.

§ 4

1. Jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności, Wydzierżawiający, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do uregulowania zaległości w terminie 7 dni, może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, o którym mowa w par.5 pkt.2.
2. Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedzenia w przypadku, gdy: Dzierżawca będzie używał przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierżawy lub bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do używania, będzie używał przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z umową, swoją działalnością będzie zakłócał normalne funkcjonowanie Wydzierżawiającego.

§ 5

1. Umowa została zawarta na okres 36 miesięcy.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 6

1. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy na rzecz Dzierżawcy nastąpi w terminie do
.....

§ 7

1. Dzierżawca, bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może oddawać przedmiotu dzierżawy innej osobie do używania, poddzierżawić go, dokonywać w nim jakichkolwiek zmian, ulepszeń, czy też innego rodzaju nakładów.

2. Dzierżawca, bez uprzedniej zgody Wdzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może organizować w przedmiocie dzierżawy żadnych imprez okolicznościowych i innych wydarzeń, w tym w szczególności: koncertów, stand-upów, imprez firmowych, dyskotek.
3. Dostawa towarów do restauracji może odbywać się wyłącznie w godzinach pracy restauracji.

§ 8

1. W terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy, Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wdzierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki.
2. Jeżeli Najemca po rozwiązaniu umowy nie wyda opróżnionego przedmiotu najmu, będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania w wysokości dwukrotności czynszu obowiązującego w ostatnim dniu umowy za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy lub 1/30 tej kwoty za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

§9

1. W terminie do 7. dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Najemca uiszcza na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego przysługujących mu względem Najemcy związanych z realizacją Umowy, w wysokości trzech czynszów miesięcznie brutto.
2. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 14 dni od wydania przedmiotu najmu przez Najemcę Wynajmującemu, po potrąceniu z niej należności wynikających z Umowy. Kaucja jest nieoprocetowana i nie podlega waloryzacji.
3. Z wpłaconej kaucji Wynajmujący ma prawo potrącać czynsz i inne opłaty wskazane w § 6., jak również roszczenia odszkodowawcze i należności poboczne. Wybór należności danych do potrącenia należy do Wynajmującego.

§ 10

4. Najemca zapłaci Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia wezwania do zapłaty karę umowną z tytułu nienależytego wykonywania Umowy w następujących przypadkach i wysokości 500 zł za naruszenie obowiązków wynikających z Umowy lub z powodu nienależytego wykonywania Umowy w inny sposób niż naruszanie tych obowiązków.
5. W razie zaistnienia szkody przenoszącej wartość naliczonych kar umownych Wdzierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych,
6. Wdzierżawiający ma prawo potrącić naliczone kary umowne z kaucji, o której mowa w § 10 Umowy.

§ 11

1. Strony wskazują następujące osoby do bieżącego kontaktu w związku wykonywaniem Umowy:
 - a. - ze strony Wynajmującego:
 - b. - ze strony Najemcy:
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd miejsca położenia przedmiotu dzierżawy.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.