

Umowa dzierżawy (wzór)

zawarta dnia r. w Nowym Dworze Mazowieckim pomiędzy:

Nowodworskim Ośrodkiem Kultury, z siedzibą przy ul. Paderewskiego 1a w Nowym Dworze Maz. reprezentowanym przez Dyrektora Agnieszkę Kubiak-Falęcką

dalej zwanym **Wydzierżawiającym**,

a

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do odpłatnego korzystania część budynku o łącznej powierzchni 313,1 m² i pobierania pożytków w Kasynie Oficerskim przy ul. Ledóchowskiego 160 w Nowym Dworze Maz. (Twierdza Modlin):
 - lokal o pow. **187,4 m²**, z przeznaczeniem na prowadzenie **kawiarni** (93,2 m² na 40 osób) oraz
 - **restauracji** (94,2 m² na 50 osób).
 - **toaleta** dla gości kawiarni i restauracji
 - część magazynowo – kuchenna o powierzchni **98,2 m²**,
 - szatnie, WC, i magazyn - znajdujące się w piwnicy o łącznej pow. **27,5 m²**.
2. Dzierżawca będzie uprawniony do korzystania z części wspólnej, tj. korytarza prowadzącego do pomieszczenia (w zakresie poruszania się po obiekcie), o którym mowa w ust.1.
3. Dzierżawca, jego pracownicy i klienci będą uprawnieni do korzystania z nieruchomości, o której mowa w ust.1 i 2 wyłącznie na cele prowadzonej działalności gospodarczej, polegającej na prowadzeniu kawiarni i restauracji.
4. Dzierżawca 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 w dniu.....

§ 2

1. Wyzierżawiający przekaze Dzierżawcy dokumentację powykonawczą dot. technologii kuchni, w celu zgłoszenia do odbioru przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną (Sanepid).
2. Wyzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w § 1.
3. Dzierżawca umożliwi minimum raz w miesiącu pracownikowi Nowodworskiego Ośrodka Kultury dostęp do przedmiotu dzierżawy w celu dokonywania odczytów podliczników energii elektrycznej i wody oraz okazjonalnego sprawdzania stanu technicznego urządzeń, w tym przeprowadzania badań higrometrem.
4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy 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 Dzierżawca przedłoży Wyzierżawiającemu opłaconą polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
7. Dzierżawca nie może swoją działalnością zakłócać pracy Wyzierżawiającego, w ten sposób, by muzyka i hałas z restauracji były słyszalne w salach na piętrze budynku, w szczególności sali kinowej. Dzierżawca jest zobowiązany prowadzić działalność w taki sposób, aby nie kolidowało to z działalnością statutową Wyzierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości w oddanych w najem pomieszczeniach, w tym toaletach dla gości. Dzierżawca zapewni kosze na śmieci w restauracji dla swoich klientów.
9. Dzierżawca będzie segregować odpady zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Nowy Dwór Maz.
10. Dzierżawca zawrze umowę na odbiór śmieci w terminie 7 dni od dnia zawarcia Umowy i przedstawi Wyzierżawiającemu do wglądu.
11. Dzierżawca nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3

1. Dzierżawca będzie opłacał Wydierżawiającemu czynsz z góry do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący w wysokości zł netto, tj. zł brutto miesięcznie, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego na wskazany na fakturze rachunek bankowy.
2. Za nieterminowe płatności naliczane będą ustawowe płatności za opóźnienie.
3. Stawka czynszu podlegać będzie waloryzacji raz w roku na dzień 1 stycznia każdego roku. Czynsz 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. Czynsz 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 Wydierżawiającego po dacie ogłoszenia wskaźnika.
4. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest ponosić wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem dzierżawionego lokalu, a w szczególności:
 - a) energię elektryczną + podatek VAT w należnej wysokości.
 - b) ryczałt za dostęp do internetu – 100,00 zł + podatek VAT w należnej wysokości.
 - c) opłaty CO – zgodnie z przedstawionym rozliczeniem
 - d) wodę + ścieki - wg wskazań podliczników + podatek VAT w należnej wysokości.
5. Dzierżawca ponosi też wszystkie koszty dodatkowe wynikające z prowadzenia działalności w lokalu, w tym naprawy sprzętu, przeglądy wentylacji i klimatyzacji, serwis i przeglądy wszystkich urządzeń technologii kuchni, według wytycznych w tym dokonywanie serwisu i czyszczenia separatorów tłuszczu wg obowiązujących przepisów.
6. Koszty, o których mowa w ust. 4 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu na podstawie wystawionej faktury przez Wydierżawiającego.

§ 4

1. Jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu i pozostałych opłat za 2 pełne okresy płatności, Wydierżawiający, po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do uregulowania zaległości w terminie 7 dni, może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.

2. Wyzierzawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedzenia w przypadku, gdy: Dzierżawca będzie używał przedmiotu dzierzawy w sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zmieni przeznaczenie przedmiotu dzierzawy lub bez zgody Wyzierzawiającego wyrażonej na piśmie odda przedmiot dzierzawy osobie trzeciej do używania, będzie używał przedmiotu dzierzawy w sposób niezgodny z umową, swoją działalnością będzie zakłócał normalne funkcjonowanie Wyzierzawiającego.

§ 5

1. Umowa została zawarta na okres 36 miesięcy, tj. od dnia.... do dnia.....
2. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) Przedmiot dzierzawy stał się niezdatny do umówionego użytku na skutek wad ujawnionych po dniu odbioru przedmiotu dzierzawy, a Wyzierzawiający tej zdatności nie usunął w terminie 14 dni albo usunąć jej się nie dało.
 - b) Zawieszenia wykonywania działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.

§ 6

1. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.
2. Wydanie przedmiotu dzierzawy na rzecz Dzierżawcy nastąpi w dniu.....
3. Czynsz dzierzawy i koszty eksploatacji płatne będą od dnia.....
4. W okresie od dnia do dnia..... Dzierżawca nie może prowadzić działalności w lokalu. Dzierżawca w tym okresie ponosi koszty eksploatacyjne.

§ 7

1. Dzierżawca, bez uprzedniej zgody Wyzierzawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może oddawać przedmiotu dzierzawy innej osobie do używania, poddzierzawić go, dokonywać w nim jakichkolwiek zmian, ulepszeń, czy też innego rodzaju nakładów.
2. Dzierżawca, bez uprzedniej zgody Wyzierzawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie może organizować w przedmiocie dzierzawy 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.
4. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie, przestrzegać zarządzeń sanitarnych, przepisów p.poż oraz stosować się do obowiązujących przepisów administracyjnych, budowlanych, przemysłowych i innych, a po zakończeniu dzierżawy zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.

§ 8

1. W terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej Umowy, Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki.
2. Jeżeli Dzierżawca po rozwiązaniu umowy nie wyda opróżnionego przedmiotu dzierżawy, 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 Dzierżawca zapłaci na rachunek bankowy nr..... Wydzierżawiającego kaucję na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego przysługujących mu względem Dzierżawcy związanych z realizacją Umowy, w wysokości trzech czynszów miesięcznie brutto, tj.....
2. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 14 dni od zwrotu przedmiotu dzierżawy, po potrąceniu z niej należności wynikających z Umowy.
3. Z wpłaconej kaucji Wydzierżawiający ma prawo potrącać czynsz i inne należności wynikające z umowy, jak również roszczenia odszkodowawcze i należności poboczne.

§ 10

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia wezwania do zapłaty karę umowną z tytułu nienależytego wykonywania Umowy w wysokości 500 zł za każde naruszenie obowiązków wynikających z Umowy.

2. W razie zaistnienia szkody przenoszącej wartość naliczonych kar umownych Wdzierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Wdzierżawiający ma prawo potrącić naliczone kary umowne z kaucji, o której mowa w § 9 Umowy.

§ 11

1. Strony wskazują następujące osoby do bieżącego kontaktu w związku wykonywaniem Umowy:
 - a. - ze strony Wdzierżawiającego: Agnieszka Kubiak-Falęcka (Dyrektor), Marzena Balasa (Recepcja Kasyna – sprawy organizacyjne), Agnieszka Chowaniec (sprawy administracyjne)
 - 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.

Wdzierżawiający

Dzierżawca


DYREKTOR
NOWODWORSKIEGO CASYNA I KULTURY
Agnieszka Kubiak-Falęcka