

UMOWA DZIERŻAWY NR/2015

w dniu 2015 r. pomiędzy Centrum Kultury i Rekreacji w Supraślu,
ul. Cieliczańska 1, 16-030 Supraśl, NIP 9661767476, reprezentowanym przez
Dyrektora – Adama Wojciecha Jakucia, dalej zwanym Wydierżawiającym,

a

..... prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą
..... , pod adresem: , NIP:..... zwanym dalej
Dzierżawcą.

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że na mocy umowy użyczenia na czas nieokreślony dysponuje nieruchomością o nr geodezyjnym 635 o powierzchni 0,6854 ha, położoną w Supraślu przy ul. J. Piłsudskiego 11 zabudowaną budynkiem „Dom Ludowy” o łącznej powierzchni 484,70 m².
2. Wydierżawiający oświadcza, że uzyskał zgodę na oddanie w dzierżawę pomieszczeń określonych w niniejszym paragrafie.
3. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę lokal położony w prawej części budynku, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, o powierzchni 88,60 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomiczno-kulturalnej, a Dzierżawca lokal ten przyjmuje.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z przedstawioną przez siebie ofertą w przetargu i zgodnie z warunkami przetargu.

Czynsz i opłaty

§ 2

1. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu:
 - a) za okres od dnia 1 kwietnia do 31 października każdego roku kwotę w wysokości złotych miesięcznie;
 - b) za okres od dnia 1 listopada do dnia 31 marca każdego roku kwotę w wysokości złotych miesięcznie;
2. Czynsz płatny będzie z góry do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydierżawiającego prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Białymstoku Oddział w Supraślu numer 41 8060 0004 0680 0651 2000 0010.
3. Czynsz będzie waloryzowany raz do roku z końcem marca każdego na podstawie pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego złożonego Dzierżawcy do 31 marca każdego roku. Waloryzacja nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga podpisania aneksu.
4. Wydierżawiający na wniosek Dzierżawcy może obniżyć stawkę czynszu ze względu na nakłady inwestycyjne poniesione przez Dzierżawcę w związku z wykończeniem budowlanym wnętrza (bez wyposażenia) przedmiotu dzierżawy.
5. Wydierżawiający stosuje zniżkę, o której mowa w ust. 4, na podstawie przedstawionych przez Dzierżawcę faktur potwierdzających poniesione nakłady inwestycyjne związane z wykończeniem wnętrza (bez wyposażenia) przedmiotu dzierżawy.

6. Wdzierżawiający może zastosować ulgę, o której mowa w ust. 4, maksymalnie przez okres 3 lat od zawarcia umowy w wysokości nie wyższej niż 50% stawek czynszu, o których mowa w ust. 1 a i b.

§ 3

1. Dzierżawca oprócz czynszu zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej, ciepłej, wody i kanalizacji, zgodnie z rachunkami lub fakturami wystawionymi przez dostawców mediów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć umowę z dostawcą energii elektrycznej w terminie 3 dni od zawarcia niniejszej umowy i dokonywać bieżących rozliczeń z dostawcą energii.
3. Opłata za gaz do ogrzewania dokonywana będzie według faktury wystawionej przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA, wyliczona zostanie według proporcji powierzchni przedmiotu dzierżawy do powierzchni „Domu Ludowego”.
4. Opłata za wodę i ścieki dokonywana będzie na podstawie faktury wystawionej przez Komunalny Zakład Budżetowy Wyliczona zostanie po spisaniu stanu wody z podlicznika.
5. Podatek od nieruchomości zostanie uiszczony na podstawie wystawionej faktury.
6. Opłaty, o których mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu dokonywane będą w terminie określonym przez dostawców mediów, chyba że Wdzierżawiający określi inny termin zapłaty.

§ 4

Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy i dokonania cesji polisy na rzecz Wdzierżawiającego w terminie 3 dni od podpisania niniejszej umowy.

§ 5

Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty każdorazowo kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu w przypadku naruszenia postanowień § 6 ust. 3 pkt 1 i 2, § 7, § 8 ust. 1 lit. a, § 8 ust. 1 lit. c, § 10 ust. 4.

Wydanie lokalu i jego eksploatacja

§ 6

1. Przedmiot dzierżawy zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy widział, jego stan techniczny jest mu znany oraz nie zgłasza zastrzeżeń w tym zakresie.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - 1) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, tj. do prowadzenia punktu usługowo - gospodarczego, z wyłączeniem funkcji mieszkalnej;
 - 2) niewykonywania bez zgody Wydierżawiającego zmian naruszających substancję dzierżawionych pomieszczeń. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę adaptacje budowlane czy przebudowy pomieszczeń na własny koszt muszą być każdorazowo uzgadniane z Wydierżawiającym i wymagają pisemnej zgody; Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, których nie można odłączyć bez naruszenia substancji przedmiotu dzierżawy;
 - 3) ponoszenia kosztów związanych z remontami i naprawami związanymi z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy;
 - 4) po zakończeniu stosunku dzierżawy – zwrócić lokal Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące wynikiem prawidłowego korzystania. W przypadku niezwrócenie

przedmiotu dzierżawy z chwilą wygaśnięcia umowy dotychczasowy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej za bezumowne korzystanie w wysokości trzymiesięcznego czynszu za każdy miesiąc opóźnienia zwrotu przedmiotu umowy.

§ 7

Dzierżawca nie może poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy ani oddawać do bezpłatnego używania bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wymogami bhp, ppoż. i ochrony mienia;
- b) dokonywania we własnym zakresie i na swój koszt napraw bieżących, wynikających z normalnej eksploatacji przedmiotu dzierżawy i urządzeń w nim się znajdujących;
- c) utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach oddanych w użytkowanie oraz w pomieszczeniach wspólnych (toaleta, korytarz).

2. W przypadku uszkodzenia lub ponadprzeciętnego zużycia przedmiotu dzierżawy lub jego części, wynikającego w szczególności z niewłaściwego lub z niezgodnego z przeznaczeniem lub umową korzystania z lokalu Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania w kwocie uzgodnionej przez strony umowy. W razie braku zgody, co do wysokości odszkodowania, wyceny dokona uprawniony rzeczoznawca. Koszt wyceny poniesie Dzierżawca.

3. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć w całości szkody poniesione przez Wydierżawiającego powstałe wskutek nieprawidłowej eksploatacji, bądź niewłaściwego lub niezgodnego z przeznaczeniem lub umową korzystania z przedmiotu dzierżawy, a także wynikłe z niewłaściwego zabezpieczenia

antywłamaniowego, przeciwpożarowego lub nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów bhp.

§ 9

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za straty i szkody Dzierżawcy powstałe w czasie trwania stosunku dzierżawy oraz po jego wygaśnięciu.

Obowiązki umowy

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od.....do.....
2. Po okresie 3 lat od zawarcia umowy każdej ze stron przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy bez podania przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, w szczególności, jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy niezgodnie z celem określonym w niniejszej umowie albo dopuszcza się jakiegokolwiek naruszenia postanowienia niniejszej umowy.
4. W terminie 20 dni od wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i rozliczyć się z Wydierżawiającym.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W razie sporu właściwym miejscowo jest Sąd dla siedziby Wdierżawiającego.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

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