

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... w pomiędzy:

**Giżyckim Centrum Kultury reprezentowanym przez Dyrektora Pana Dariusza Skrzypka** z siedzibą w Giżycku przy ulicy Konarskiego 8 zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiający**

a

Firmą .....

zam. ....

NIP ..... REGON .....

Zarejestrowanym w Centralnej Ewidencji I Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**,

### § 1

1.1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę lokal użytkowy położony w Twierdzy Boyen Droga Straży o powierzchni .....

1.2. Wydzierżawiający oświadcza, iż lokal opisany w §1 pkt 1 oraz nieruchomość na której się znajduje nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami i ciężarami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, nie toczy się w stosunku do nich żadne postępowanie sądowe dotyczące własności, nie są przedmiotem zabezpieczeń w szczególności bankowych, a nadto że obecnie nie są nikomu wynajmowane ani wydzierżawiane.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

3. Strony zgodnie oświadczają, że w/w lokal jest przystosowany do umówionego użytku a ewentualne wszelkie dodatkowe prace modernizacyjne i adaptacyjne Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt w uzgodnieniu z konserwatorem zabytku oraz Wydzierżawiającym.

### § 2

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wyłącznie na urządzenie i prowadzenie działalności gastronomicznej, zgodnie ze złożoną ofertą z dn. ....

2. Wydzierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

### § 3

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz brutto .....zgodnie ze złożoną ofertą na podstawie wystawianych faktur.

2. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydzierżawiającemu opłaty miesięczne ponoszenia kosztów w postaci dostaw energii elektrycznej jak również ewentualnych odbiorów odpadów na podstawie refaktury.

3. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym w ust. 1 i 3 jest on zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

4. Wyzierżawiający jest zobowiązany wystawiać Dzierżawcy faktury VAT nie później niż 7 dni przed upływem terminów płatności określonych jak w ust. 1 i 2.

#### § 4

1. Dzierżawca może dokonywać adaptacji, ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego na ich wykonanie.

2. Z zastrzeżeniem §1 pkt 1.5 Dzierżawca w czasie trwania umowy dzierżawy zobowiązany jest do zachowania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, w szczególności do:

1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:

a) malowania pomieszczeń,

b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,

c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

d) naprawy ściennych

w pomieszczeniach, w których są zamontowane,

e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,

f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,

g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,

h) naprawy tynków,

i) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów,

2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyłym stanie sanitarno – porządkowym

#### § 5

Dzierżawca zobowiązany jest wyposażać lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

#### § 6

Dzierżawca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie przedmiotu dzierżawy jak również zmienić jego przeznaczenia bez zgody Wyzierżawiającego.

#### § 7

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas oznaczony od dnia 01.07.2022 do dnia 31.08.2022r.

Umowa rozwiązuje się:

a) z upływem okresu, na który została zawarta,

b) za wypowiedzeniem dokonany przez Wyzierżawiającego z przyczyn określonych w ust. 3

c) za porozumieniem stron.

3. Umowa zostaje rozwiązana przez Wyzierżawiającego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

a) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,

b) dopuszcza się 30-dniowego opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,

c) poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lub część przedmiotu umowy bez zgody Wyzierżawiającego,

d) bez zgody Wyzierżawiającego: zmienił przeznaczenie przedmiotu umowy lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

e) bez zgody Wyzierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) przedmiotu umowy,

f) nie wykonuje napraw, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. a-l umowy, o ile Wydierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.

Postanowienia ust. 3 lit. g stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Dzierżawca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 2 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje przedmiot dzierżawy i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust. 2 pkt. 3 umowy),

g) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wydierżawiającego.

4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.

5. W przypadku rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 lit. a-j, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

6. Nie opuszczenie przez Dzierżawcę przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje Wydierżawiającemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

7. Używanie przedmiotu umowy, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu umowy.

8. W okresie, o którym mowa w ust. 7, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wydierżawiającego:

a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto w skali roku,

b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 6 umowy w wysokości ponoszonej przez Wydierżawiającego.

## **§ 8**

1. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez dzierżawcę, to Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie przedmiotu umowy do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia przedmiotu dzierżawy będącego następstwem jego prawidłowego używania.

3. Po zakończeniu umowy, w sytuacji gdy Dzierżawca nie będzie zalegał względem Wydierżawiającego z zapłatą z tytułu jakichkolwiek zobowiązań w niej przewidzianych, Wydierżawiający w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy złoży oświadczenie skutkujące zwolnieniem z dokonanych zabezpieczeń.

## **§ 9**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

## **§ 10**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **§ 11**

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.

## § 12

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**