

**UMOWA DZIERŻAWY CZĘŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI
- ZAGRODY WISZA**

Zawarta w dniu 2018 roku pomiędzy:

Muzeum Archeologicznym w Biskupinie, Biskupin 17, 88-410 Gąsawa
reprezentowanym przez:

Henryka P. Dąbrowskiego – dyrektora Muzeum
zwanym dalej Wyzdierzawiającym

a

.....
.....

reprezentowanym przez:

.....
.....

zwanym dalej Dzierżawcą

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa części zabudowanej nieruchomości – Zagrody Wisza stanowiącej własność Muzeum Archeologicznego w Biskupinie o łącznej powierzchni 260,0 m², w skład której wchodzi:
 - Chata Wisza – budynek drewniany kryty trzcina, podłoga z bruku drewnianego o powierzchni użytkowej 69,04 m² z przeznaczeniem na pomieszczenie konsumpcyjne
 - Wozownia – budynek drewniany kryty trzcina, podłoga z bruku drewnianego o powierzchni użytkowej 18 m² z wiatą krytą trzcina z glinianym klepiskiem o powierzchni 17 m² z przeznaczeniem na przystosowanie jako zaplecze gastronomiczne.
2. Dzierżawca wykorzystywał będzie przedmiot dzierżawy wyłącznie na działalność gastronomiczną w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

3. Wdzierżawiający zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu dzierżawy pracownikom i klientom dzierżawcy bez ograniczeń.
4. Dzierżawca nie ma prawa bez zgody Wdzierżawiającego odstępować na rzecz osób trzecich przedmiotu dzierżawy w całości lub w części.
5. Dzierżawca na własny koszt jest zobowiązany doprowadzić do punktu gastronomicznego wszystkie wymagane media.

§ 2

1. Ustala się miesięczne opłaty za dzierżawiony przedmiot umowy – opis jak § 1:
 - kwota miesięczna dzierżawy netto: 3000,00 zł. + należny podatek VAT płatna na rzecz wdzierżawiającego do 14 dnia następnego miesiąca
 - % od przychodów ewidencjonowanych netto, potwierdzonych miesięcznym raportem fiskalnym + należny podatek VAT płatne na rzecz wdzierżawiającego do 14 dnia następnego miesiąca
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada nr NIP: i upoważnia Wdzierżawiającego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
3. Strony ustalają następujący adres Dzierżawcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
4. W przypadku zwłoki w płatnościach, Wdzierżawiający ma prawo do naliczania odsetek umownych za każdy dzień zwłoki.
5. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez dzierżawcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wdzierżawiającego.

§ 3

1. Oprócz dzierżawy wymienionej w § 2 dzierżawca będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
2. Opłaty za energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych dzierżawca regulować będzie na podstawie odrębnych rachunków zgodnie z zawartymi przez dzierżawcę umowami. W przypadku braku możliwości zawarcia odrębnych umów przez dzierżawcę ww. opłaty będą naliczane przez Wydzierżawiającego wg wskazań podliczników lub określonego przez Wydzierżawiającego ryczałtowego zużycia mediów.
3. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wydzierżawiający ma prawo niezwłocznie naliczyć dzierżawcy i nie jest to traktowane jako zmiana warunków umowy wymagająca zgody dzierżawcy w formie zawarcia aneksu.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać część nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania porządku na terenie wydzierżawianej części nieruchomości.
3. Po zakończeniu umowy dzierżawca zobowiązuje się oddać część nieruchomości uporządkowaną i w stanie nie pogorszonym.
4. Przekazanie Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu.

§ 5

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:
 - Dzierżawca wynajmie część nieruchomości bez zgody Wydzierżawiającego
 - Dzierżawca zalega z opłatami dzierżawy za dwa pełne okresy płatności

- Dzierżawca naruszy inne, istotne warunki umowy
2. W przypadku zaistnienia któregokolwiek z ww. zdarzeń, Wydierżawiającemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku dzierżawca ma obowiązek oddać przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 6

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 7

1. Umowę zawarto na czas określony tj. od dnia zawarcia umowy r. do 31 lipca 2018 r. z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron z jedno miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.
2. Wydierżawiający może przedłużyć w formie aneksu okres dzierżawy na kolejny okres nie dłuższy niż 3 miesiące, informując o tym Dzierżawcę najpóźniej 2 tygodnie przed końcem niniejszej umowy.

§ 8

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 10

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

Wydzierżawiający

Dzierżawca