

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu.....r. w Złotym Stoku

pomiędzy Centrum Kultury i Promocji w Złotym Stoku, ul. 3 Maja 10 reprezentowanym przez dyrektora Edytę Zielonkę, zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym

a z siedzibą przy ulicy....., wpisaną do reprezentowaną przez: zwanym dalej Dzierżawcą.

PRZEMIOT DZIERŻAWY

§1

Wydierżawiający oświadcza, że:

1. Właścicielem nieruchomości położonej w Złotym Stoku przy ulicy 3 Maja 10 jest Gmina Złoty Stok
2. Posiada tytuł prawny do nieruchomości o której mowa w ust. 1, tj. trwały zarząd z dnia 28 sierpnia 2001r., decyzja nr 1/2001 Zarządu Miasta w Złotym Stoku
3. Uzyskał zgodę właściciela na dzierżawę przedmiotu umowy.

§2

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o powierzchni 359,2m², na który składa się:
 - 14 pokoi o łącznej powierzchni 228,90m², pokoje 2,3,4,5,6 osobowe,
 - 2 łazienki po trzy prysznice w każdej o powierzchni 26.30m²,
 - 2 toalety z trzema sanitariatami w każdej o powierzchni 25,80m²,
 - 2 korytarze o powierzchni 60,40m²,
 - hol o powierzchni 17,80m².
2. Wydierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków nieruchomość określoną w ust. 1 umowy, a dzierżawca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę.
3. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy jest przeznaczona do prowadzenia działalności hotelarskiej.

§3

1. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania umowy przez obydwie strony.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy wykorzystywał będzie na cele prowadzenia działalności hotelarskiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami prawidłowej gospodarki i z zachowaniem należytej staranności.

§4

Wydierżawiający zobowiązuje się do umożliwienia Dzierżawcy dostępu do energii elektrycznej, dostawy wody, odbioru ścieków i ogrzewania pomieszczeń.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§5

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w §3 ust.3 niniejszej umowy.
2. Dokonywania bieżących napraw i konserwacji własnym staraniem i na własny koszt, bez możliwości ubiegania się od Wydierżawiającego zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu.
3. Niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego o dostrzeżonych wadach, usterkach czy awariach mogących mieć istotny wpływ na pogorszenie stanu technicznego przedmiotu umowy
4. Uzyskania we własnym zakresie stosowanych zezwoleń i opinii inspekcji sanitarnej oraz innych instytucji niezbędnych do prowadzenia działalności hotelowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Wyposażenia lokalu w niezbędny podręczny sprzęt przeciwpożarowy w zakresie odpowiadającym normom dla obiektów hotelowych oraz jego okresowej kontroli.

6. Zapewnienia ochrony przeciwpożarowej lokalu zgodnej obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności z art. 4.1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej.
1. Dokonywania na koszt własny i własnym staraniem okresowych przeglądów stanu sprawności instalacji elektrycznych wraz z niezbędnymi pomiarami kontrolnymi. Wyniki w/w przeglądów i pomiarów Dzierżawca zobowiązuje się przekazać Wydzierżawiającemu w formie kserokopii niezwłocznie po ich uzyskaniu.

§6

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego oddać w użytkowanie, wynająć, poddzierżawić, czy udostępnić w innej formie przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca nie może dokonywać żadnych zmian budowlano - instalacyjnych bez zgody Wydzierżawiającego.
4. Wartość prac remontowych, o których mowa w §5 ust. 2 i §6 ust. 3 niniejszej umowy - po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu - nie podlega zwrotowi, również w przypadku o którym mowa w §8 ust. 4 niniejszej umowy. Wartość innych nakładów może podlegać zwrotowi, o ile strony niniejszej umowy tak postanowią w odrębnej umowie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w której zostanie określona wartość nakładów oraz wysokość należnego dzierżawcy zwrotu.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie umowy i jego bezpośrednim otoczeniu.
6. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy dzierżawy do ubezpieczenia na własny koszt od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia z rozszerzeniem o OC dzierżawcy. Minimalna suma gwarancyjna to 50 000 zł. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia Wydzierżawiającemu, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia umów ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentami potwierdzającymi opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. Pierwsza umowa ubezpieczenia powinna być zawarta nie później niż w ciągu 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
7. Dzierżawca ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot umowy od ognia i innych zdarzeń losowych zgodnie z wartością wskazaną przez wydzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego dostarczenia Wydzierżawiającemu, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia umów ubezpieczenia, kopii polisy ubezpieczeniowej wraz z dokumentem potwierdzającym opłacenie należnej składki ubezpieczeniowej. Pierwsza umowa ubezpieczenia powinna być zawarta nie później niż w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy.
8. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w ramach przedmiotu umowy obciążają bezpośrednio Dzierżawcę.
9. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.
10. Dzierżawca ma prawo do umieszczania reklam, szyldów, billboardów na terenie dzierżawionej nieruchomości.

OPLATY I OBCIĄŻENIA

§7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości wynikającej z przetargu tj. brutto (słownie.....) w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem na konto wydzierżawiającego od2019r. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów (tzw. wskaźnik inflacji).
2. Zapłata następować będzie na podstawie faktury przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego Bank Spółdzielczy w Ząbkowicach Śląskich/ o Złoty Stok 81 9533 1069 2008 0005 1389 0001.

3. Dzierżawca oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej nadany przez Urząd Skarbowy w NIP i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z realizacji niniejszej umowy Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
5. Dzierżawca ponosić będzie obciążenia z tytułu podatku od nieruchomości wynikające z przepisów podatkowych.
6. Dzierżawca ponosi koszty za wodę, ścieki, usuwanie odpadów i nieczystości stałych, usługi telekomunikacyjne na podstawie zawartych umów z dostawcami usług.
7. Opłatę za energię elektryczną Dzierżawca wnosi na podstawie wskazań podlicznika oraz wystawionej przez Wydierżawiającego faktury.
8. Opłatę za ogrzewanie Dzierżawca wnosi zgodnie z Zarządzeniem dyrektora w sprawie stawek opłat za ogrzewanie dzierżawionych lokali oraz wystawionej faktury.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§8

1. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat licząc od dnia jej zawarcia.
2. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) Opóźnienia w płatności czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe, po uprzednim wyznaczeniu 7- dniowego terminu do uregulowania należności,
 - 2) Oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wydierżawiającego
 - 3) Używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. Po rozwiązaniu umowy na zasadach wymienionych w ust. 2 lub z innych przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy - Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżaw, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. W pozostałych przypadkach prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów przysługuje na zasadach ustalonych przez strony w odrębnych umowach zawartych w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Po wygaśnięciu umowy Dzierżawca wyda Wydierżawiającemu nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki.
5. Po zakończeniu dzierżawy nakłady poczynione przez Dzierżawcę na ulepszenia w związku z przygotowaniem przedmiotu dzierżawy do działalności gospodarczej, późniejszą modernizacją, dokonane za zgodą Wydierżawiającego, przechodzą na własność Wydierżawiającego bez obowiązku zwrotu ich wartości Dzierżawcy.

§9

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

Spory mogące wyniknąć na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach dla każdej ze stron umowy.

Wydierżawiający

Dzierżawca