

UMOWA DZIERŻAWY

Nr.....

Zawarta pomiędzy:

Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Bolesławcu z siedzibą w Bolesławcu przy ul. Zgorzeleckiej 52, NIP: 612-183-99-05 REGON: 021412901- zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, który reprezentują:

- 1) Dariusz Joško – Dyrektor
- 2) Renata Kozinoga – Główny Księgowy

a

.....
.....
.....
.....
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”

O następującej treści:

§1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa lokalu użytkowego - Pokoi Gościnnych wraz z wyposażeniem - położonego na terenie Ośrodka Wodno-Sportowego MOSiR przy ulicy Spacerowej 24-265 w Bolesławcu, zwanych dalej „Pokojami” lub „Przedmiotem Dzierżawy”.
2. Szczegółowy opis wyposażenia Pokoi przedstawia Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada umożliwiający mu zawarcie przedmiotowej umowy tytuł prawny do „Przedmiotu Dzierżawy”.
4. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków, na cel określony w ust. 5, a Dzierżawca przyjmuje Przedmiot Dzierżawy w dzierżawę i zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia działalności hotelarskiej.

§2

Używanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykorzystywania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z umówionym przeznaczeniem, określonym przepisami prawa oraz zasadami bezpieczeństwa powszechnego.

2. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość Przedmiotu Dzierżawy wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.
3. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Dzierżawy w poddierżawę do używania osobie trzeciej na innej podstawie tak w całości, jak i w części bez zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się w trakcie całego okresu trwania dzierżawy utrzymać co najmniej dotychczasowy standard Pokoi.
6. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania.

§ 3

Prawa i obowiązki Stron

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - 1) organizowania prowadzonej przez siebie działalności w taki sposób aby w jak najmniejszym stopniu kolidowała ona z działaniami prowadzonymi przez Wydierżawiającego na terenie Ośrodka.
 - 2) utrzymania, we własnym zakresie i na koszt własny, porządku i czystości, w tym utrzymania zimowego Przedmiotu Dzierżawy; Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności we własnym zakresie i na własny koszt zapewnić wywóz wytworzonych przez siebie odpadów komunalnych, na dowód czego zobowiązuje się przedłożyć kopię stosownej umowy z odbiorcą ww. odpadów,
 - 3) dokonywania bieżących remontów i ponoszenia nakładów, których konieczność wynika z używania Przedmiotu Dzierżawy,
 - 4) zapewnienia ochrony Przedmiotu Dzierżawy,
 - 5) zapewnienia dostaw mediów (wody, energii elektrycznej, ciepła) poprzez zawarcie odpowiednich umów z dostawcami, a także przedstawienia kopii tych umów Wydierżawiającemu,
 - 6) utrzymania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszony (z wyjątkiem zużycia będącego wynikiem prawidłowego używania) i przydatnym do użytku w tym w szczególności do obsługi, konserwacji, dokonywania napraw i przeglądów instalacji elektrycznych, teletechnicznych oraz wody i kanalizacji, a także urządzeń wchodzących w skład tych instalacji,
 - 7) zawarcia w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy ubezpieczenia przedmiotu Dzierżawy od wszelkiego ryzyka na kwotę co najmniej jeden milion zł.(słownie złotych: jeden milion) oraz posiadania i utrzymywania przez cały okres trwania umowy polisy ubezpieczeniowej obejmującej to ubezpieczenie, a nadto Dzierżawca zobowiązuje się, że dokona w tym samym terminie cesji wszelkich praw z umowy ubezpieczenia na Wydierżawiającego. W przypadku przedłużania umowy ubezpieczenia na kolejne okresy Dzierżawca jest zobowiązany do przedkładania Wydierżawiającemu nowych polis najpóźniej w dniu upływu okresu ważności dotychczasowej polisy,

2. Wydierżawiający ma prawo do kontroli Przedmiotu Dzierżawy i sposobu wykonania niniejszej umowy pod kątem oceny jej należytego wykonywania.
3. Wydierżawiający oświadcza, że zapoznał się z Przedmiotem Dzierżawy, jest w pełni świadomy jego stanu i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń z tym związanych.

§ 4

Czas obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony - 3lat.
2. Umowa zostaje zawarta z dniem jej podpisania przez obie Strony.
3. Umowa może zostać rozwiązana na zasadzie porozumienia stron w każdym czasie.
4. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - 1) zalega z zapłatą czynszu lub opłat za media za dwa kolejne okresy płatności. W takim przypadku Wydierżawiający uprzedzi Dzierżawcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub opłat za media,
 - 2) oddał Przedmiot Dzierżawy lub jego część w poddzierżawę lub używania osobie trzeciej – bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody wydierżawiającego,
 - 3) używa Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 4) dopuszcza się rażącego naruszenia innych, istotnych postanowień umowy lub braku wniesienia kaucji,
 - 5) nie ubezpieczył przedmiotu Dzierżawy lub dopuścił do nieprzedłużenia ubezpieczenia na kolejny okres ochrony oraz nie dokonał cesji,
 - 6) doprowadza do zaniedbania stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy i nie usuwa go mimo pisemnego wezwania w wyznaczonym terminie.
5. W razie rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie Przedmiotu Dzierżawy będące wynikiem prawidłowego użytkowania. W przypadku stwierdzenia pogorszenia stanu technicznego przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązany jest do bezzwłocznego naprawienia szkód lub pokrycia kosztów naprawy w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.
6. W przypadku nie dokonania zwrotu Przedmiotu Dzierżawy niezwłocznie po zakończeniu dzierżawy, Wydierżawiający, za czas bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, ma prawo żądać od Dzierżawcy odszkodowania w wysokości trzykrotnie wyższej niż dotychczas obowiązująca miesięczna stawka czynszu za dzierżawę.

§ 5

Kaucja

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wniesienia w terminie 14 dni od dnia podpisania na rzecz Wydierżawiającego kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania umowy i roszczeń z tym związanych, w wysokości wylicytowanego czynszu miesięcznego, tj.zł (słownie złotych:).
2. Kaucja może być wniesiona w następujących formach:
 - 1) pieniądzu,
 - 2) poręczeniach bankowych,
 - 3) gwarancjach bankowych
 - 4) gwarancjach ubezpieczeniowych.
3. Dokumenty dotyczące kaucji, o których mowa w § 5 w ust. 2 pkt 2) do 4) muszą być zgodne co do treści i formy z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności:
 - 1) Ustawą Prawo bankowe ,
 - 2) Ustawą o działalności ubezpieczeniowej.
4. Kaucja wniesiona w pieniądzu będzie przechowywana na oprocentowanym rachunku bankowym, a jej zwrot nastąpi wraz z odsetkami pomniejszonymi o koszty obsługi rachunku bankowego, na którym była przechowywana.
5. Zwrot kaucji i/lub dokumentu gwarancji nastąpi po zakończeniu umowy dzierżawy i podpisaniu przez obie strony protokołu wydania Przedmiotu Dzierżawy, w którym zostanie stwierdzone, że zostaje wydane w stanie niepogorszonym (z wyjątkiem zużycia będącego wynikiem prawidłowego używania) oraz pod warunkiem braku roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy wynikających z umowy dzierżawy.

§ 6

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wylicytowanego w postępowaniu przetargowym miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokościzł (słownie:.....) złotych brutto, w tym 23% - podatek VAT w wysokości(słownie:.....) złotych, płatnego z góry do 15-go dnia każdego miesiąca, za dany miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego.
2. Wpłaty z tytułu dzierżawy przeznaczone będą w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek z tytułu nieterminowych wpłat a następnie na należność główną.
3. W przypadku zmiany stawki VAT, czynsz w kwocie netto pozostaje stały i nie ulega zmianie.
4. Dzierżawca zobowiązuje się pokrywać koszty wynikające z konieczności rozliczania podatku obciążającego Przedmiot Dzierżawy, przy czym obejmuje to również inne niż obecne formy i zasady opodatkowania nieruchomości w przypadku ich wprowadzenia w przyszłości przez ustawodawcę (np. podatek katastralny, itp.)
5. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku Wydierżawiającego.

6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie przez Dzierżawcę czynszu dzierżawnego naliczane będą odsetki ustawowe.
7. Czynsz dzierżawny będzie podlegał corocznie waloryzacji w oparciu o opublikowany w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego roczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku niezwłocznie po opublikowaniu wskaźnika. Wartość waloryzacji ustalona będzie jako iloczyn wskaźnika wzrostu cen za rok poprzedni o którym mowa wyżej oraz dotychczasowej rocznej stawki czynszu. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2012 r.
8. Waloryzacja czynszu o której mowa w ust. 7, nie stanowi zmiany umowy i następuje poprzez wystawienie przez Wyzdierżawiającego faktury obejmującej na czynsz w wysokości zwaloryzowanej.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy, z zastrzeżeniem § 6 ust.8, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą w sposób polubowny, a w przypadku braku zgody spór rozstrzygany będzie przez Sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.
3. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Dzierżawcy i dwa dla Wyzdierżawiającego.

Załączniki:

- 1) Szczegółowy opis Przedmiotu Dzierżawy – Załącznik nr 1

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
.....

Podpis (podpisy)

Podpis (podpisy)