

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2012 r. w Poznaniu pomiędzy:

Pływalnią Miejską Atlantis
60-687 Poznań
os. Stefana Batorego 101
tel. 61 827 60 70
faks 61 827 60 78
NIP 972-12-22-652
REGON 301617160

reprezentowanym przez:

1. Marcina Stroemicha – Dyrektora
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,
a

.....
zwanym dalej **Dzierżawcą** o następującej treści:

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **dzierżawa części nieruchomości o łącznej powierzchni 70,00 m² stanowiącej własność Miasta Poznania położonej na terenie Miejskiej Pływalni Atlantis na osiedlu Stefana Batorego 101 z przeznaczeniem na prowadzenie punktu gastronomicznego wraz z tarasem** będącego własnością Miasta Poznań.
2. Wydierżawiający oświadcza, że jest upoważniony do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości w imieniu i na rzecz Miasta Poznań
3. Dzierżawca wykorzystywał będzie lokal w celu prowadzenia punktu gastronomicznego.
4. Zmiana przez dzierżawcę sposobu wykorzystywania wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Samowolna zmiana sposobu dzierżawy skutkuje natychmiastowym zerwaniem umowy przez Wydierżawiającego oraz przepadkiem kaucji, o której mowa § 10.
6. Wydanie przez Wydierżawiającego przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w momencie podpisania przez strony protokołu przekazania w dniu2012 r. i od tego dnia naliczany będzie czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 6.
7. Protokół przekazania stanowi załącznik nr 1 do umowy.
8. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot opisany w ust. 1 w dzierżawę, w zamian za co Dzierżawca zobowiązuje się płacić określony w § 6 czynsz.
9. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie do 7 dni od podpisania umowy do kompletnego wyposażenia punktu gastronomicznego w meble i sprzęt umożliwiający prowadzenie działalności gospodarczej zgodnie z przepisami prawa.

§ 2

Zmiany w przedmiocie dzierżawy

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa oddawania przedmiotu dzierżawy ani w całości ani w części w poddzierżawę, ani do bezpłatnego używania, podmiotom trzecim.
2. Dzierżawca może dokonywać zmian w przedmiocie dzierżawy wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego udzieloną na piśmie.

§ 3

Zwrot przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy, najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, w stanie opisanym w protokole przekazania (załącznik nr 1 do umowy) z uwzględnieniem normalnego zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. O ile Dzierżawca nie zwróci lokalu będącego przedmiotem dzierżawy w terminie określonym w ust. 1, Wydierżawiający może sam dokonać otwarcia lokalu i opróżnienia go ze znajdujących się w nim rzeczy na koszt Dzierżawcy. W takim przypadku Dzierżawca ponosi również koszty składowania tych rzeczy.

§ 4

Inne postanowienia związane z przedmiotem dzierżawy

1. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczenia dzierżawionych pomieszczeń przed włamaniem do nich oraz problem zabezpieczenia i ubezpieczenia wszelkich przedmiotów znajdujących się w tych pomieszczeniach. Dzierżawca ubezpieczy przedmiot dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej. Dzierżawca poniesie ewentualne skutki wynikłe z nie wywiązania się z powyższego zobowiązania.
2. Dzierżawca może korzystać z parkingu znajdującego się na posesji określonej w § 1 ust.1 na ogólnych zasadach obowiązujących innych użytkowników.
3. Dzierżawca na swój własny koszt dokona wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt, urządzenia i meble oraz uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia wymagane przepisami prawa pozwalające prowadzić punkt gastronomiczny.
4. Jadłospis dań przygotowywanych przez Dzierżawcę musi uzyskać akceptację Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca może zainstalować na posesji określonej w § 1, za dodatkową odpłatą urządzenia reklamowe po uzyskaniu pisemnej zgody od Wydierżawiającego, a także korzystać w celach reklamowych z witryny internetowej posesji po uzgodnieniu warunków z Wydierżawiającym.
6. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o porządek i utrzymywać w ciągłej czystości oraz sprzątać przedmiot dzierżawy na swój własny koszt.
7. Po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu, pomieszczenia w stanie, w jakim je otrzymał, przy uwzględnieniu ewentualnych zmian dokonanych za zgodą Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca będzie prowadził w dzierżawionych pomieszczeniach punkt gastronomiczny w godzinach od 6:00 – 22:00, we wszystkie dni tygodnia.
9. W godzinach pobytu (godziny przedpołudniowe) dzieci i młodzieży szkolnej (grup zorganizowanych) obowiązywać będzie serwowanie dań niskokalorycznych. Jadłospis dań zostanie ustalony z Wydierżawiającym.

§ 5

Czas obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01 stycznia 2013 do dnia 31 grudnia 2013 r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Strony mogą wypowiedzieć umowę w przypadkach i na zasadach przewidzianych w przepisach Kodeksu cywilnego a także w razie naruszenia przez drugą stronę postanowień umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z mocą natychmiastową.
4. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu przez jeden pełny okres rozliczeniowy Wydierżawiający wyznaczy mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty wszelkich zaległych należności wynikających z umowy. W razie nie dokonania przez Dzierżawcę zapłaty w wyznaczonym terminie w/w należności, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z dniem upływu terminu, o którym mowa wyżej, w formie pisemnej.

§ 6

Czynsz dzierżawy

1. Miesięczny czynsz dzierżawy strony ustalają w **wysokości zł + podatek VAT (23%) zł** razem zł brutto (słownie: 00/100). **W cenie tej uwzględniono opłatę ryczałtem za energię elektryczną, wodę wraz z odprowadzaniem ścieków oraz podatek od nieruchomości.**
2. W przypadku zalegania z płatnością Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu odsetki w wysokości ustawowej.
3. Dzierżawca będzie uiszczał wysokość miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 na podstawie faktury wystawionej w terminie do 10-tego dnia każdego, następnego miesiąca. Należność uregulowana zostanie poleceniem przelewu na rachunek bankowy Wydierżawiającego – ING BNK ŚLĄSKI 13 1050 1520 1000 0023 5331 3907 w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury VAT
4. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktury bez podpisu odbiorcy.
5. Wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji na koniec roku kalendarzowego w drodze negocjacji.
6. Podstawą waloryzacji, o której mowa w ust. 6 będzie wskaźnik wzrostu cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku publikowany przez GUS (rocznie), za rok poprzedzający datę waloryzacji.

§ 7

Obowiązki Wydierżawiającego

Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy spokojne posiadanie przedmiotu dzierżawy na czas trwania umowy.

§ 8

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
 - a) używać nieruchomości dla celu określonego w § 1 ust. 3 umowy, zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - b) przestrzegać w toku używania nieruchomości właściwych przepisów prawa publicznego, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, przepisów sanitarnych i ochrony środowiska oraz przepisów dotyczących bezpieczeństwa i p.poż.,
 - c) ponosić na własny koszt wszelkie świadczenia i ciężary publiczne związane z własnością lub posiadaniem nieruchomości, jak również koszty ubezpieczenia oraz wszelkie inne świadczenia cywilnoprawne związane z używaniem nieruchomości,
 - d) do ponoszenia wszelkich opłat i podatków związanych z dzierżawioną nieruchomością, utrzymywać nieruchomość w porządku i czystości, współpracując w tym zakresie z Wydierżawiającym,
 - e) na bieżąco wywozić śmieci oraz nieczystości z dzierżawionej nieruchomości,
 - f) ponosić koszty bieżącej konserwacji terenu wokół tarasu tj. wykaszanie trawy,
 - g) przestrzegać zaleceń i postanowień wynikających z kontroli przeprowadzonej przez upoważnione instytucje oraz Wydierżawiającego,
 - h) po ustaniu stosunku dzierżawy przywrócić przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego,
 - i) nakłady poniesione przez Dzierżawcę przechodzą na rzecz Wydierżawiającego bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości po okresie, na który Umowa została zawarta lub po jej rozwiązaniu,
 - j) nie prowadzenia na terenie przedmiotu dzierżawy sprzedaży i wydawania wyrobów tytoniowych i alkoholowych oraz działalności innej niż określonej w § 1 ust.1 i 3,
 - k) przestrzegać na dzierżawionej powierzchni zakazu palenia tytoniu
 - l) w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy natychmiast wydać nieruchomość Wydierżawiającemu.
2. Wyposażenie, o którym mowa w ust. 1 lit. k) musi spełniać wszystkie niezbędne normy wymagane obowiązującymi przepisami prawa.
3. Wyposażenie przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 lit. k) stanowi własność Dzierżawcy i w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązuje się zabrać swój sprzęt, urządzenia i meble.
4. W przypadku niewywiązania się, nienależytego i nieterminowego wywiązania się przez Wydierżawiającego z obowiązku wynikającego z ust. 1 lit. k) Dzierżawca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z prawem do naliczenia kar wynikających z § 11 ust. 4 oraz zachowaniem kaucji, o której mowa w § 9.

§ 9

Kaucja

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kaucję w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) na konto nr ING BNK ŚLĄSKI 13 1050 1520 1000 0023 5331 3907 nie później niż w dniu podpisania umowy.
2. Kaucja przeznaczona będzie na zabezpieczenie terminowego regulowania czynszu.
3. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić kaucję gwarancyjną przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr ING BNK ŚLĄSKI 13 1050 1520 1000 0023 5331 3907
4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona dzierżawcy na jego pisemny wniosek w terminie do 1 miesiąca od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
5. W przypadku dzierżawy w drodze aneksu do niniejszej umowy dodatkowych powierzchni, Dzierżawca zapłaci w terminie do 7 dni od daty zawarcia takiego aneksu kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu należnego za dodatkowo dzierżawioną powierzchnię, Oprocentowanie, rozliczenie i zwrot kaucji według zasad opisanych w § 8 ust. 1

§ 10
Postanowienia dodatkowe

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania w użytkowanych pomieszczeniach remontów bieżących i konserwacyjnych na koszt własny oraz zachować porządek i czystość.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania w użytkowanych pomieszczeniach przeglądów technicznych (gaz, instalacja elektryczna, wentylacja) w terminach wynikających z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie na swój własny koszt. O wynikach przeglądów technicznych Dzierżawca zobowiązuje się poinformować Wydierżawiającego na piśmie w terminie do 14 dni.
3. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy wyniknie potrzeba napraw obciążających Wydierżawiającego, Dzierżawca powinien o tym bezzwłocznie zawiadomić Wydierżawiającego, w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.
4. W przypadku nie wywiązywania się Dzierżawcy z, któregokolwiek obowiązku wynikającego z treści niniejszej umowy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 20% wartości określonej w § 6 ust. 1 (brutto).
5. W przypadku trzykrotnego nie wywiązywania się Dzierżawcy z, któregokolwiek obowiązku wynikającego z treści niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, z prawem do naliczenia kar wynikających z § 11 ust. 4 oraz zachowaniem kaucji, o której mowa w § 10, chyba że niedochowanie obowiązków przez Dzierżawcę wynika z przyczyn od niego niezależnych.

§ 11
Postanowienia końcowe.

1. Do umowy dołącza się załączniki nr 1 stanowiący jej integralną część.
2. Niniejsza umowa może być zmieniona pod rygorem nieważności jedynie w formie pisemnej z podpisami stron.
3. W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Strony ustalają, że właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów wynikłych ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową jest właściwy sąd w Poznaniu dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY