

Umowa dzierżawy nieruchomości

Zawarta w dniu r. w Wąbrzeźnie
pomiędzy:

Wąbrzeskim Domem Kultury, z siedzibą w Wąbrzeźnie, przy ul. Wolności 47,
NIP 878 - 000 - 63 - 75
reprezentowanym przez Dyrektora – Gizelę Pijar, przy kontrasygnacie Głównego
Księgowego WDK – Małgorzaty Tryczak,
zwanym dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....
.....
.....zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę przyczepę gastronomiczną, znajdującą się na terenie Podzamcza (plaża) wraz z częścią działki ewidencyjnej nr 276/4 o powierzchni 57,6 m² położonej w obrębie 2 miasta Wąbrzeźna nad jeziorem Zamkowym, zapisanej w księdze wieczystej KW nr TO1W/00000491/0, na której zlokalizowana jest przyczepa.
2. Lokalizacja przedmiotu dzierżawy wskazana jest na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 do umowy, natomiast szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawiera Załącznik nr 2 do umowy.
3. Dzierżawca na przedmiocie dzierżawy jest zobowiązany prowadzić wyłącznie działalność gastronomiczną.

§ 2

1. Wydierżawiający oświadcza, że opisane w §1:
 - 1) nieruchomość (część działki) stanowi własność Gminy Miasto Wąbrzeźno i została mu przekazana w użyczenie na czas nieoznaczony, na podstawie umowy użyczenia z dnia 1 kwietnia 2009 r.;
 - 2) przyczepa gastronomiczna użytkowana jest na podstawie umowy leasingowej zawartej z EFL SA.
2. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest w stanie przydatnym do umówionego użytku zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności przepisami prawa budowlanego.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje przedmiot dzierżawy w dzierżawę na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego, określającego stan techniczny dzierżawionej nieruchomości oraz przyczepy i zobowiązuje się prowadzić na niej działalność gastronomiczną.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi załącznik nr 3 niniejszej umowy.

§ 4

1. Na Dzierżawcy spoczywają następujące obowiązki:
 - 1) ponoszenia wszelkich kosztów mediów (woda, energia elektryczna) niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania przyczepy, kosztów wywozu nieczystości oraz opłat z tytułu ewentualnych zobowiązań wobec ZAiKS i STOART;
 - 2) przestrzeganie przepisów dotyczących bezpieczeństwa osób, b.h.p., ochrony p-poż.,
 - 3) dozór wszelkiego mienia w przedmiocie dzierżawy i zabezpieczenie przed kradzieżą i dewastacją,
 - 4) utrzymywanie przedmiotu dzierżawy w stanie nie budzącym zastrzeżeń, w tym:
 - a) natychmiastowe usuwanie zniszczeń i szkód powstałych na skutek wandalizmu i zgłaszanie wszelkich aktów dewastacji Policji,
 - b) utrzymywanie wydzierżawionego terenu w czystości.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości złotych netto + podatek VAT 23%.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie do dnia 10 następnego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca oprócz czynszu jest zobowiązany do regulowania opłat za media tj. energię elektryczną, wodę i ścieki oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na podstawie odrębnych faktur wystawianych przez Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca jest ponadto zobowiązany do regulowania ewentualnych opłat na rzecz ZAiKS i STOART.
5. Wysokość czynszu dzierżawnego, począwszy od 2024 roku, będzie raz w roku waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości będzie następowała począwszy od 1 kwietnia danego roku na podstawie pisemnego powiadomienia przez

Wydzierżawiającego i nie wymaga ona wypowiedzenia dotychczas obowiązującego czynszu dzierżawnego.

§ 6

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie ma prawa oddania całości lub części przedmiotu niniejszej umowy w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

§ 7

1. Dzierżawca ma prawo do dokonywania inwestycji oraz ulepszeń dzierżawionego terenu wyłącznie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego i pod warunkiem, że planowane inwestycje i ulepszenia będą zgodne z dokumentacją techniczną dla rozwoju tego terenu w posiadaniu której jest Gmina Miasto Wąbrzeźno.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania nakładów koniecznych na przedmiot umowy. Za nakłady konieczne uznaje się wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to w szczególności remonty, naprawy i konserwacja.
3. Wydatki poniesione na nakłady konieczne nie będą zwracane Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego.
4. Jeżeli Dzierżawca dokonał inwestycji lub ulepszenia na przedmiocie dzierżawy, Wydzierżawiający po zakończeniu dzierżawy może, według swego wyboru, albo zatrzymać ulepszenia i inwestycje za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrócenia dzierżawionego terenu oraz przyczepy w stanie nie pogorszonym oraz do bieżącej likwidacji szkód powstałych w okresie dzierżawy na własny koszt.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat - od dnia r. do dnia r.
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem tego okresu za porozumieniem Stron.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy przedmiot dzierżawy stanie się potrzebny Gminie Miasto Wąbrzeźno na cele komunalne.
4. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) nie wywiązywania się Dzierżawcy z obowiązków określonych w § 5,
 - 2) nie zawarcia przez Dzierżawcę umów ubezpieczenia określonych w § 9,

3) zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego za okres ponad 3 miesiącey.

§ 9

1. Od chwili objęcia przedmiotu dzierżawy (podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego) Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za stan przedmiotu dzierżawy i szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników Dzierżawcy oraz osób trzecich, a także związanych z ruchem pojazdów.

2. Dzierżawca ponosi od chwili objęcia przedmiotu dzierżawy pełną odpowiedzialność cywilną deliktową i kontraktową wobec osób i mienia znajdujących się na terenie przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmującej szkody na mieniu lub osobie wyrządzone przez Dzierżawcę w związku z działalnością prowadzoną na dzierżawionym terenie oraz ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych.

4. Dzierżawca jest zobowiązany przedłożyć Wyzdierżawiającemu umowę ubezpieczenia wraz z opłatą składki w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. W przypadku umów ubezpieczenia obowiązujących na kolejne lata Dzierżawca jest zobowiązany do ich przedkładania wraz z opłatą składki w terminie 3 dni od dnia upływu obowiązywania poprzedniej umowy.

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla Wyzdierżawiającego.

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

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca