**WZÓR**

**Umowa Dzierżawy**

zawarta w Świeciu w dniu ……… pomiędzy:

1. **Vistula-Park Świecie Sp. z o.o.** z siedzibą w Świeciu przy ul. Sienkiewicza 3, 86-100 Świecie, reprezentowaną przez Tomasza Kellera – Prezesa Zarządu,

zwaną dalej **„Wydzierżawiającym”,**

1. ………………………………,

zwanym dalej „**Dzierżawcą”**

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest oddanie w dzierżawę pomieszczeń znajdujących się w budynku Parku Wodnego położonym w Świeciu przy ul. Bydgoskiej 1, usytuowanej na działce o nr 105/24 dla której Sąd Rejonowy w Świeciu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o nr BY1S/00034009/3 w oparciu o Uchwałę Zarządu Vistula – Park Świecie Sp. z o.o. nr 6/2015 z dnia 7 grudnia 2015 roku „w sprawie ogłoszenia przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę pomieszczeń bufetu, znajdujących się na terenie Parku Wodnego w Świeciu przy ul. Bydgoskiej 1.”
2. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada umowę najmu Parku Wodnego w Świeciu z Gminą Świecie z możliwością podnajmowania pomieszczeń innym podmiotom.
3. Strony ustalają, że oddanie w dzierżawę przedmiotowych pomieszczeń następuje z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej.

**§ 2**

1. Przedmiotem umowy dzierżawy są pomieszczenia:

- bufet – 19,25 m2,

- zaplecze bufetu – 4,84 m2,

- szatnia personelu z węzłem sanitarnym – 5,11 m2,

- strefa oczekiwania – 27,06 m2

Razem: 56,26 m2

1. Wydanie pomieszczeń wraz z wyposażeniem następuje w chwili podpisania umowy na podstawie protokołu przekazania do dzierżawy.

**§ 3**

1. Dzierżawca przedmiotowych pomieszczeń zobowiązany jest płacić czynsz ustalony w oparciu o postępowanie przetargowe przeprowadzone w dniu 28 grudnia 2015 roku w wysokości ……….. *(słownie:……..)* brutto miesięcznie.
2. Czynsz dzierżawy będzie płatny z góry do 21 każdego miesiąca za dany miesiąc rozrachunkowy na podstawie faktur wystawianych przez Wydzierżawiającego na konto:

Banku Spółdzielczego w Brodnicy Oddział w Świeciu

Nr: 13 9484 1163 0700 0270 2007 0002.

1. Opłata za dzierżawę będzie podlegała corocznie podwyższeniu o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS liczony od 1 stycznia każdego roku.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie Wydzierżawiający naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości.
3. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego oraz przekazanego wyposażenia i wszelkich pozostałych roszczeń Wydzierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy, mogących wyniknąć z realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca wpłaca na rachunek bankowy Wydzierżawiającego – określony w § 3 pkt 2 umowy – kaucję w wysokości 6.000 zł (słownie: sześć tysięcy złotych). Wydzierżawiający dopuszcza możliwość zaliczenia wadium z postępowania przetargowego na poczet kaucji. W przypadku stwierdzenia zniszczenia powierzonego mienia Wydzierżawiający dokonuje wyceny zniszczeń i będzie w pierwszej kolejności zaspokajał swoje roszczenia z wpłaconej przez Dzierżawcę kaucji. W przypadku zniszczeń, których równowartość przekraczałaby kwotę wpłaconej kaucji, Wydzierżawiający wystosuje do Dzierżawcy żądanie pokrycia pozostałej części szkody. Wycenę szkody określa się w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Kierownik Parku Wodnego upoważniony jest do kontrolowania stanu przekazanego wyposażenia.
5. W okresie obowiązywania gwarancji na przekazane wyposażenie Dzierżawca ma obowiązek zgłaszania wszystkich zauważonych usterek Kierownikowi Parku Wodnego w Świeciu. Po zakończonym okresie gwarancyjnym za wszelkie usterki odpowiada Dzierżawca, który ponosi koszty napraw.
6. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi Dzierżawcy w dniu ustania umowy, po potrąceniu przez Wydzierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będących następstwem szkód dokonanych przez Dzierżawcę, bądź wynikłych z naruszenia przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy.
7. Dzierżawca ponosi dodatkowe koszty związane z zawarciem tej umowy w postaci opłat za energię elektryczną zużytą w wynajętych przez siebie pomieszczeniach (na podstawie comiesięcznego stanu licznika) na podstawie odrębnej faktury, wystawionej ostatniego dnia danego miesiąca płatnej w terminie 14 dni od daty wystawienia. Dzierżawca zobowiązany jest pod koniec każdego miesiąca udostępnić pracownikom Wydzierżawiającego wgląd do stanu podlicznika energii elektrycznej, celem spisania stanu i potwierdzenia tego faktu w protokole.
8. Dzierżawca ponosi koszty związane z wywozem nieczystości powstałych na skutek prowadzonej przez niego działalności w dzierżawionych pomieszczenia, na podstawie umowy zawartej ze stosownym podmiotem.

**§ 4**

1. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie dbania o przedmiot dzierżawy należy:
2. ponoszenie kosztów eksploatacji pomieszczeń w wysokości zapewniającej utrzymanie przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
3. zapewnienie bezpieczeństwa korzystającym z obiektów,
4. przygotowanie pomieszczeń w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla korzystających,
5. zabezpieczenie i utrzymanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki,
6. bieżąca naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, okien, drzwi, wykładzin podłogowych w pomieszczeniach,

- osprzętu i instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,

- malowanie/tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- ubezpieczenie pomieszczeń od odpowiedzialności cywilnej, nieszczęśliwych wypadków oraz od ognia i innych zdarzeń losowych i przedłożenie przez upoważnionego przedstawiciela Wydzierżawiającego do jego wewnętrznej dokumentacji,

- naprawa i usuwanie wszystkich usterek zaistniałych i powstałych w trakcie bieżącej działalności.

2. Wszelkie prace określone w postanowieniu § 4 pkt 1 Dzierżawca zobowiązany jest wykonać w reżimach technologicznych zgodnie ze stosowanymi przez Wykonawcę obiektu normami i standardami wymaganymi przez odpowiednie przepisy dla tego rodzaju pomieszczeń jak przedmiot umowy .

3. W przypadku konieczności przeprowadzenia niezbędnych napraw, do których dokonania zobowiązany jest Wydzierżawiający, Dzierżawca udostępni Dzierżawione pomieszczenia Wydzierżawiającemu na jego prośbę w terminie, który zapewni możliwie najszybsze przeprowadzenie prac.

**§ 5**

Wszelki dodatkowy sprzęt lub wyposażenie, jakie Dzierżawca zdecyduje się umieścić w pomieszczeniach w celu prowadzenia działalności zostanie opisane w odrębnym protokole i całkowicie zwrócone Dzierżawcy po ewentualnym zerwaniu umowy. Dzierżawca ma obowiązek każdorazowo zgłaszać dokupiony sprzęt oraz usunięcie sprzętów wcześniej wpisanych do protokołu.

**§ 6**

1. Umowa niniejsza została sporządzona na czas nieokreślony.
2. Stronom przysługuje prawo wcześniejszego jej rozwiązania za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

**§ 7**

1. Rozwiązanie niniejszej umowy bez zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia może nastąpić z inicjatywy Wydzierżawiającego, jeżeli Dzierżawca będzie zalegał z należnym czynszem dzierżawnym za co najmniej dwa okresy płatności lub będzie dopuszczał się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego bez zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z powodów wskazanych w § 7 pkt 1 umowy, Dzierżawcy zostanie wyznaczony termin do wydania przedmiotu umowy. Termin ten, liczony od dnia złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy, nie może być dłuższy niż dziesięć dni. W przypadku nie wydania przedmiotu umowy we wskazanym terminie, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 50% czynszu miesięcznego należnego Wydzierżawiającemu za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu umowy.

**§ 8**

Wydzierżawiającemu, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, przysługuje prawo sprawowania kontroli zarówno stanu technicznego przedmiotu umowy jak i wypełnienia przez Dzierżawcę postanowień umowy.

**§ 9**

1. Dzierżawca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników, klientów i gości, że nie spowodują szkód w budynku, a także że nie naruszą reputacji Wydzierżawiającego bądź innych użytkowników Parku Wodnego w Świeciu.

**§ 10**

Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność w sposób nie zakłócający działalności innych użytkowników Parku Wodnego w Świeciu.

**§ 11**

Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Dzierżawcy bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga spisania między stronami odrębnej umowy w tym zakresie.

**§ 12**

Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym, przywrócić pomieszczenia do pierwotnego stanu i przekazać je Wydzierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie siedmiu dni licząc od daty rozwiązania umowy.

**§ 13**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają pisemnej formy w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

**§ 14**

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 15**

W sporach powstałych na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd.

**§ 16**

Umowa niniejsza zostaje spisana w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA: