

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**”,
2.,
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 7/2015 z dnia 7 grudnia 2015 roku „w sprawie ogłoszenia przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w dzierżawę pomieszczeń masażu, znajdujących się na terenie Parku Wodnego w Świeciu przy ul. Bydgoskiej 1.”
2. Wydierżawiający 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:
 - salon masażu – 73,41 m²,
 - szatnia – 5,30 m²,
 - toaleta – 6,41 m²,

Razem: 85,12 m²

2. Wydanie pomieszczeń 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 Wydierżawiającego na konto:

Banku Spółdzielczego w Brodnicy Oddział w Świeciu

Nr: 13 9484 1163 0700 0270 2007 0002.
3. Opłata za dzierżawę będzie podlegała corocznie podwyższeniu o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS liczony od 1 stycznia każdego roku.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie Wydierżawiający naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości.
5. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu dzierżawnego i wszelkich pozostałych roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy, mogących wyniknąć z realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca wpłaca na rachunek bankowy Wydierżawiającego – określony w § 3 pkt 2 umowy – kaucję w wysokości 3.000 zł (słownie: trzy tysiące złotych). Wydierżawiający dopuszcza możliwość zaliczenia wadium z postępowania przetargowego na poczet kaucji.
6. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi Dzierżawcy w dniu ustania umowy, po potrąceniu przez Wydierżawiającego 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 pomieszczeniach, na podstawie umowy zawartej ze stosownym podmiotem.

§ 4

1. Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie dbania o przedmiot dzierżawy należy:
 - a) ponoszenie kosztów eksploatacji pomieszczeń w wysokości zapewniającej utrzymanie przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa korzystającym z obiektów,
 - c) przygotowanie pomieszczeń w sposób zapewniający bezpieczeństwo dla korzystających,
 - d) zabezpieczenie i utrzymanie przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki,
 - e) 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 Wydierżawiającego 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 Wdzierżawiający, Dzierżawca udostępni Dzierżawione pomieszczenia Wdzierżawiającemu 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 Wdzierżawiającego, 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 Wdzierżawiającego 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 Wdzierżawiającemu za każdy dzień opóźnienia w wydaniu przedmiotu umowy.

§ 8

Wydierżawiającemu, 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

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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającym, przywrócić pomieszczenia do pierwotnego stanu i przekazać je Wydierżawiającemu 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: