



Załącznik nr 1

**Umowa dzierżawy
nr/2013**

zawarta w dniu 2013 r. pomiędzy:

Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Gołdapi z siedzibą przy ul. Stadionowej 5A, 19-500 Gołdap, reprezentowanym przez:

Dyrektora – Marka Kuskowskiego

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

.....,
prowadzącym(a) działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez pod nr,
NIP,
zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§ 1.

1. Wyzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w najem część nieruchomości o powierzchni _____ m² znajdującej się na terenie Ośrodka Wypoczynkowego „Słoneczny Zakątek” przy ul. Promenada Zdrojowa w Gołdapi, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej i handlowej.

2. Wyzierżawiana część nieruchomości wyposażona jest w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną.

3. Stan techniczny wydzierżawianej części nieruchomości strony określają w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy.

4. Prowadzenie przez Dzierżawcę prac adaptacyjnych wymaga pisemnego porozumienia obu stron umowy dzierżawy, zawierającego zgodę Wyzierżawiającego na prowadzenie prac, określenie warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu umowy.

5. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązany jest uzyskać wymagane odrębnymi przepisami zezwolenia i opinie niezbędne do prowadzenia działalności.

6. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania umowy nie podlegają rozliczeniu z Wyzierżawiającym. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów ani odszkodowanie niezależnie od terminu i sposobu rozwiązania umowy.



7. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zatrzymania tytułem poniesionych nakładów, a zatem Dzierżawca zobowiązuje się z takiego prawa nie korzystać i nie powoływać się na nie.

§ 2.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca opłacać będzie Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości zł, powiększony o należny podatek VAT w stawce wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów.

2. Dzierżawca ponosić będzie ponadto koszty zużycia energii elektrycznej wg aktualnie obowiązujących cen po zakończeniu miesiąca zgodnie ze wskazaniami podlicznika nr

3. Dzierżawca na własny koszt zobowiązany jest do usuwania nieczystości i utrzymywania czystości na terenie prowadzonej działalności oraz w bezpośrednim sąsiedztwie.

4. Obciążenie czynszem oraz opłatami określonymi w ust. 2 nastąpi fakturą VAT z góry z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.

5. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem VAT o numerze NIP i upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktury bez swojego podpisu.

6. Dzierżawca wpłacił Wydierżawiającemu kaucję w kwocie stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 3.

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje naliczenie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zaległość w opłaceniu czynszu za pełen okres płatności upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 4.

Przeróbek oraz adaptacji przedmiotu dzierżawy Dzierżawca może dokonać każdorazowo za zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej, na koszt własny Dzierżawcy.

§ 5.

1. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani oddawać go w poddzierżawę osobom trzecim.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do trzymania porządku oraz przestrzegania bezpieczeństwa ppoż. zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zaniedbania w tym zakresie.



3. Umowa dzierżawy może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia:
- w razie naruszenia obowiązków wymienionych w ust. 2;
 - w przypadku używania wydzierżawionych pomieszczeń w sposób sprzeczny z ich przeznaczeniem lub ich dewastacji;
 - w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy;
 - w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy w posiadanie osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego;
 - w przypadku zmiany sposobu wykorzystania dzierżawionej powierzchni w stosunku do określonego w umowie;
 - w razie zaprzestania użytkowania dzierżawionej powierzchni na co najmniej tydzień.

4. Obowiązki w zakresie właściwego zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed kradzieżą, włamaniem itp. obciążają Dzierżawcę.

§ 6.

1. Umowę zawarto od dnia 01.07.2013 r. do 30.08.2013 r.

2. Niezależnie od okoliczności określonych w § 3 ust. 2 i § 5 ust. 3 Wydierżawiający może rozwiązać umowę za 2-tygodniowym okresem wypowiedzenia w przypadku konieczności przeznaczenia terenu na inne cele statutowe Wydierżawiającego.

§ 7.

1. Po zakończeniu stosunku najmu Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż to wynika z prawidłowego użytkowania.

2. Jeżeli Wydierżawiający uzna za przydatne do dalszego używania trwale związane z przedmiotem dzierżawy elementy adaptacyjne, Dzierżawca pozostawi je Wydierżawiającemu za zapłatą uzgodnioną przez strony, odpowiadającą ich wartości.

3. W przypadku naruszenia obowiązku z ust. 1 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 10% opłaty miesięcznej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 za każdy dzień zwłoki związanej z wydaniem przedmiotu dzierżawy, co nie wyłącza obowiązków ponoszenia opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 2 ust. 2.

4. Zastrzeżenie ust. 3 nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 8.

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.



2. Dzierżawca wyraża zgodę na dokonywanie przez Wydierżawiającego potrąceń wszelkich przysługujących mu należności z kaucji lub innych otrzymanych kwot.

3. Kaucja podlega zwrotowi po zakończeniu umowy dzierżawy, po potrąceniach dokonanych na podstawie niniejszej umowy.

4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Dzierżawcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu przedmiotu dzierżawy.

§ 9.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, a ewentualne spory rozstrzygać będzie właściwy sąd dla Wydierżawiającego.

§ 10.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze otrzymuje Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

Dzierżawca

Wydierżawiający