

- projekt -

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Rudniku nad Sanem

pomiędzy :

Gminą Rudnik nad Sanem reprezentowaną przez **Burmistrza Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem mgr. inż. Waldemara Grochowskiego**
zwaną w dalszej części umowy „Wydierżawiającym”

a

.....
.....
..... zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka nr **2631/6**, położonej w Rudniku nad Sanem przy ul. Mickiewicza 44, objętej księgą wieczystą TB1N/00042523/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nisku.

W budynku Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, który jest częścią składową opisanej nieruchomości, wyodrębniono trzy lokale użytkowe wraz z wyposażeniem, zwane w dalszej części umowy „Przedmiotem Dzierżawy”:

- **lokal nr 1**, na który składają się pomieszczenia na parterze z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, o łącznej powierzchni użytkowej – 355,09 m²;
- **lokal nr 2**, na który składają się pomieszczenia hotelowe na piętrze budynku o łącznej powierzchni użytkowej - 281,99 m²;
- **lokal nr 3**, na który składają się pomieszczenia przeznaczone na gabinet masażu i saunę o łącznej powierzchni użytkowej 40,90 m².

Ponadto przedmiotem dzierżawy są pomieszczenia do użytku wspólnego tj. korytarze i klatka schodowa o łącznej powierzchni 94,71 m².

§ 2

Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do wykorzystania gospodarczego polegającego na **świadczeniu usług gastronomicznych i usług hotelarskich**. Wydierżawiający oświadcza że Dzierżawca będzie miał całkowitą wyłączność na wyżej wymienione wykorzystanie gospodarcze Przedmiotu Dzierżawy.

§ 3

1. Za używanie i pobieranie pożytków z Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w wysokości:zł + VAT tj.zł, co stanowi łącznie kwotę**zł** (słownie: złotych) miesięcznie, na który składa się należność za:

- lokal nr 1 – zł + zł (..... % VAT), co stanowi łącznie **zł** (słownie: złotych),
- lokal nr 2 – zł + zł (..... % VAT), co stanowi łącznie **zł** (słownie: złotych),
- lokal nr 3 – zł + zł (... % VAT), co stanowi łącznie **zł** (słownie: złotych).
- części do użytku wspólnego –zł + zł (..... % VAT), co stanowi łącznie **zł** (słownie: złotych).

Stawka czynszu będzie rewaloryzowana corocznie, w pierwszym kwartale każdego roku o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS. Zrewaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia każdego roku poczynając od 2016 r.

2. Stawka czynszu dzierżawnego nie obejmuje ponoszonych przez Dzierżawcę:
 - 1) pozostałych własnych kosztów związanych z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności takich jak: własnego ubezpieczenia, wywozu nieczystości stałych, dostawy wody i odprowadzania ścieków, opłat za telefon, podatku od nieruchomości.
 - 2) odrębnie rozliczanych z Wydierżawiającym kosztów z tytułu zużycia gazu i energii elektrycznej, które będą rozliczane według liczników lub norm zużycia i płatne na podstawie refaktur wystawianych przez MOSiR.
3. Należny Wydierżawiającemu czynsz wymagalny będzie co miesiąc do 15 dnia następnego miesiąca. Płatność będzie dokonywana na podstawie faktur VAT wystawianych co miesiąc przez Urząd Gminy i Miasta w Rudniku nad Sanem.
4. W przypadku niedotrzymania terminu płatności z tytułu dzierżawy zostanie ściągnięta w trybie przymusowym, z doliczeniem kosztów postępowania i odsetek za zwłokę.

§ 4

1. Umowa zawarta zostaje na okres 3 lat licząc od dnia **1 września 2015 r.** Z dniem **31 sierpnia 2018 r.** umowa niniejsza wygasa.
2. Dzierżawca zobowiązuje się w terminie 30 dni przed zakończeniem umowy powiadomić Wydierżawiającego o zamiarze jej przedłużenia.
3. Rozwiązanie umowy w ww. okresie może nastąpić w każdym czasie za zgodą obydwu stron.

§ 5

1. Wydierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do:
 - 1) zainstalowania w terminie niezwłocznym na własny koszt pojemników do gromadzenia odpadów stałych i zawarcia umowy z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, dotyczącej ich usuwania,
 - 2) złożenia informacji o Przedmiocie Dzierżawy od dnia zawarcia umowy celem opodatkowania wydierżawionej powierzchni podatkiem od nieruchomości.
2. Wydierżawiający uprawnia Dzierżawcę do zawarcia umowy z Telekomunikacją Polską na usługi telefoniczne.

§ 6

1. Zapłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków będzie następować w ciągu 14 dni od wystawienia refaktury na podstawie faktur wystawionych przez Zakład Gospodarki Komunalnej Mieszkaniowej w Rudniku nad Sanem dla MOSiR. Refakturowanie należności przez MOSiR odbywać się będzie na podstawie wskazań wodomierza z tym, że dla potrzeb lokalu nr 3 dzierżawca zapłaci 100 % należności wg wskazania podlicznika nr 06365758, a za zużycie wody dla potrzeb lokali nr 1 i 2 dzierżawca zapłaci za różnicę wskazania wodomierza i podlicznika nr 06365758 pomnożoną przez wynoszący 59 % udział powierzchni dzierżawionej w sumie powierzchni lokali nr 1 i 2 i powierzchni użytkowanej przez MOSiR.
2. Zapłata za usuwanie odpadów będzie następować na podstawie faktur wystawianych dla Dzierżawcy przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Rudniku nad Sanem.
3. Zapłata za zużycie gazu do celów centralnego ogrzewania i ogrzewania wody będzie następować na podstawie faktur wystawianych przez Rejon Gazowniczy w Rudniku nad

Sanem w terminie 14 dni od wystawienia refaktur. Refakturowanie przez MOSiR następowac będzie na podstawie wskazań liczników zużycia gazu, przy czym:

- a) za zużycie gazu do centralnego ogrzewania **lokali nr 1 i 2** dzierżawca będzie płacić 100 % należności wg wskazania podlicznika nr 0086/1110 a za zużycie gazu do centralnego ogrzewania **lokalu nr 3** dzierżawca płacić będzie 8 % należności wynikającej ze wskazania podlicznika nr 0351/1110.
 - b) za zużycie gazu do podgrzewania wody, Dzierżawca będzie płacić 59 % należności wynikającej ze wskazania podlicznika nr 0192/0610,
 - c) za zużycie gazu do celów gastronomicznych, Dzierżawca będzie płacić 100 % należności wynikającej ze wskazania licznika nr 110560.
4. Zapłata za użytą energię elektryczną będzie następować w ciągu 14 dni od wystawienia refaktury na podstawie faktur wystawionych przez Zakład Energetyczny i refakturowaniu należności przez MOSiR na podstawie wskazań podliczników energii elektrycznej.
 5. Zapłata podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Rudnik nad Sanem będzie następować na podstawie decyzji Burmistrza Gminy i Miasta Rudnik nad Sanem w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości.

§ 7

Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę w zapłacie czynszu lub w zapłacie chociażby jednej z należności wymienionych w § 6 niniejszej umowy - za dwa pełne okresy płatności.

Wydzierżawiający zobowiązany jest w takim przypadku wezwać pisemnie Dzierżawcę do zapłaty zaległych należności, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin i dopiero po bezskutecznym jego upływie umowa ulega rozwiązaniu.

§ 8

1. Koszty, wydatki i opłaty związane z utrzymaniem, eksploatacją i przeglądami urządzeń wod.- kan. i c.o. przynależnych do wydzierżawianych pomieszczeń będą należały do Dzierżawcy.
2. Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw i konserwacji niezbędnych do zachowania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Remonty dokonywane przez Dzierżawcę przekraczające zakres napraw i konserwacji niezbędnych do zachowania Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę za zgodą Wydierżawiającego mogą być rozliczone na podstawie kosztorysu powykonawczego.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się do świadczenia usług gastronomicznych co najmniej od godz. 10⁰⁰ do 22⁰⁰.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do uwzględniania ceny śniadania w cenie noclegu hotelowego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do świadczenia na rzecz Wydierżawiającego usług gastronomicznych po przedłożeniu przez niego pisemnego zlecenia oraz ustaleniu warunków płatności za usługę.

§ 10

W czasie trwania corocznej imprezy plenerowej „Wiklina – rok - Rudnik nad Sanem” na obiektach Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, wprowadza się całkowity zakaz sprzedaży w restauracji wszelkich rodzajów alkoholi.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązany jest stale utrzymywać Przedmiot Dzierżawy oraz teren przyległy do budynku w strefie oznaczonej na załączniku graficznym stanowiącym **załącznik nr 2** do niniejszej Umowy, w należytym porządku.
2. Dzierżawca w równym stopniu z MOSiR zobowiązany jest do utrzymywania w należytym porządku części wspólnych budynku, z których korzystać będzie zarówno Dzierżawca, jak i MOSiR (hol, korytarze, klatka schodowa) o łącznej powierzchni 94,71 m².
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zachowania ładu i porządku publicznego, w związku z prowadzoną działalnością.
4. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć skutki naruszenia ładu i porządku przez klientów Przedmiotu Dzierżawy na całej nieruchomości zajętej przez MOSiR.
5. Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, po udowodnieniu, że działalność prowadzona przez Dzierżawcę, zakłóca ład i porządek publiczny, a przede wszystkim powoduje zakłócanie ciszy nocnej i naruszanie ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.

§ 12

Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego wykorzystywać działki nr 2631/6 do celów innych niż przechód, przejazd i parkowanie samochodów.

§ 13

Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać Przedmiotu Dzierżawy osobom trzecim.

§ 14

Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy w takim stanie, w jakim obecnie się znajduje, nie ręcząc za jego dochodowość.

§ 15

1. Przed przystąpieniem do prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę, wspólnie przez obie strony umowy zostanie sporządzony raport stwierdzający stan Przedmiotu Dzierżawy, który stanowić będzie podstawę do określenia wyjściowego stanu, w jakim ma on być zwrócony po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
2. W każdym przypadku zakończenia dzierżawy, wynikającego z niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym,
3. Doprowadzenie Przedmiotu Dzierżawy do stanu, w jakim się znajdował przed dzierżawą, nastąpi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
Koszty z tym związane pokryje Dzierżawca.

§ 16

Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli Przedmiotu Dzierżawy pod względem zgodności jego wykorzystywania z treścią niniejszej umowy.

§ 17

1. Strony umowy podejmą w dobrej wierze wysiłek w celu rozwiązania na drodze polubownej wszelkich sporów pomiędzy Stronami, które wynikną z zastosowania umowy lub jej interpretacji.

2. Spory wynikające z umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla miejsca Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy dokonywane będą na piśmie w formie aneksów podpisanych przez obie Strony.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: