

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia2016 roku w Kościelisku pomiędzy:
Gminą Kościelisko z siedzibą: 34-511 Kościelisko ul. Strzelców Podhalańskich 44, reprezentowaną przez:
Wójta Gminy Kościelisko – Bohdana Pitoń
za kontrasygnatą Skarbnika Gminy – Stanisławy Czubernat
Zwaną dalej Wydzierżawiającym,

a

.....
Zwanym dalej Dzierżawcą

W wyniku przeprowadzonego w dniu2016 roku przetargu na dzierżawę lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 187,50 m² położonego w budynku Centrum Tardycji i Turystyki w Kościelisku, przy ul. Nędzy-Kubińca 136, została zawarta umowa następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem umowy dzierżawy jest lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 187,50 m² położony w Kościelisku przy ul. Nędzy-Kubińca 136.
2. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia:
 - 1) sala rekreacyjno-sportowa o powierzchni 138,4 m² wraz z wyposażeniem (sala zabaw typu małpi gaj, 4 urzędzenia do ćwiczeń, ciężarki i piłki do ćwiczeń oraz podesty do stepów),
 - 2) szatnia dla użytkowników sali rekreacyjno-sportowej o powierzchni 19,2 m²,
 - 3) prysznic dla użytkowników sali o powierzchni 6,2 m²,
 - 4) WC o powierzchni 1,5 m²,
 - 5) przedsionek o powierzchni 5,0 m²
 - 6) pomieszczenie biurowe o powierzchni 17,2 m².
3. Podstawę określenia stanu, w jakim przedmiot dzierżawy był wydany Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.
4. Dzierżawcy przysługuje wyłącznie prawo używania lokalu wyszczególnionego w ust. 1 - bez prawa poddzierżawy i najmu osobom trzecim.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania lokal określony w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności polegającej na prowadzeniu zajęć edukacyjnych i sportowych dla dzieci i młodzieży oraz zajęć sportowych dla dorosłych (fitness, step, zumba, itp.), z wyłączeniem prowadzenia handlu i dystrybucji odżywek, suplementów i anaboliików oraz rozpowszechniania i sprzedaży czasopism, plakatów, itp. zawierających treści reklamy i dystrybucji używek i anaboliików.
2. Dzierżawca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do nie udostępniania sanitariatu osobom nie uprawnionym.

CZYN SZ I INNE ODCIĄŻENIA

§ 3

1. Ustala się, że Dzierżawca z tytułu **dzierżawy lokalu** stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, płacić będzie miesięcznie czynsz w wysokości **zł netto + 23% VAT tj. zł brutto** (słownie:)
2. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać wpłaty czynszu dzierżawnego miesięcznego, po wystawieniu przez Wydzierżawiającego faktury VAT w terminie wskazanym na fakturze dany miesiąc w kasie Urzędu Gminy Kościelisko lub na konto podane na fakturze.
3. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), czynsz za dzierżawę brutto ulegnie zmianie stosownie do zmiany stawki podatku, bez zmiany wysokości czynszu netto. Zmiana ta nastąpi bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
4. Poczynawszy od stycznia 2018 roku, czynsz będzie podwyższany każdego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłoszony przez Prezesa GUS – bez konieczności wypowiedzenia umowy.
5. Podwyżka czynszu obowiązywać będzie od miesiąca stycznia następującego po roku, za który ogłoszono wysokość wskaźnika, bez konieczności podpisywania Aneksu do niniejszej umowy. O podwyżce Dzierżawca zostanie poinformowany pismem przez Wydzierżawiającego

6. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie zostaną naliczone odsetki ustawowe.
7. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek nienależytej realizacji przez niego obowiązków określonych w § 4 ust. 1.

OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do :
 - 1) używania lokalu użytkowego określonego w § 1 zgodnie z przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - 2) dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy wynikających z bieżącej eksploatacji na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym,
 - 3) utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie porządkowym, czystości, usuwania odpadów i zanieczyszczeń,
 - 4) dokonywania napraw zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za pisemną zgodą w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wyzdierżawiającym,
 - 5) ubezpieczenia lokalu od pożaru, zniszczenia, zalania itp.

UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 5

1. Odrębnej pisemnej zgody Wyzdierżawiającego wymaga:
 - 1) umieszczenie jakichkolwiek szyldów, banerów, reklam, ogłoszeń na zewnątrz lokalu, lub przy wejściu do lokalu,
 - 2) zajęcie terenu na zewnątrz lokalu oddanego w dzierżawę na prowadzenie działalności dzierżawcy.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony (3 lata) tj. **od 01.07.2017 roku do 30.06.2020 roku.**
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.
3. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - 1) zamierza przeznaczyć lokal na działalność związaną z wykonywaniem zadań własnych gminy,
 - 2) ulegną zmianie i wejdą w życie przepisy prawa uniemożliwiające dzierżawę lokalu.
4. Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - 1) nastąpi likwidacja prowadzonej działalności,
 - 2) lokal stał się zbędny dla Dzierżawcy.
5. Wyzdierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Dzierżawca :
 - 1) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wyzdierżawiający nie jest zobowiązany do upominania Dzierżawcy,
 - 2) używa lokal i sanitariat w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu bez zgody Wyzdierżawiającego, albo używa lokal w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenia,
 - 3) oddał lokal do korzystania osobom trzecim,
 - 4) dwukrotnego stwierdzenia przez Wyzdierżawiającego nie przestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków umownych.

§ 7

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy Wyzdierżawiającemu w stanie nie pogorszonym.
2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal był wydany Dzierżawcy przez Wyzdierżawiającego stanowi protokół zdawczo odbiorczy.
3. Po opuszczeniu lokalu i rozwiązaniu niniejszej umowy, mimo wprowadzenia ulepszeń, czy podniesienia standardu lokalu, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie z tytułu poniesionych kosztów i nakładów.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

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

§ 10

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

3. Ewentualne spory wynikłe z nienależytego wykonywania postanowień niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Wyzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA