

Umowa dzierżawy lokalu użytkowego Nr _____

zawarta w dniu _____ roku w Bytomiu, pomiędzy:

Gminą Bytom – Ośrodek Sportu i Rekreacji w Bytomiu z siedzibą w **41-902 Bytom, ul. Parkowa 1**, NIP 626-000-23-93, zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowaną przez:

- Andrzeja Kijankę – Dyrektora OSiR

przy kontrasygnacie:

- Jolanty Plichty – głównej księgowej OSiR.

a

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

§ 1

Przedmiot umowy

1. Budynek wielofunkcyjnej hali sportowej, przy ulicy Modrzewskiego w Bytomiu, położony na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bytomiu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW: KA1Y/00040022/5 (działki gruntu: 282/9 i 578/11) stanowi własność Gminy Bytom.
Wydzierżawiający oświadcza, iż jest *użytkownikiem/zarządcą* lokalu użytkowego zwanego dalej przedmiotem dzierżawy, usytuowanego na pierwszej kondygnacji wyżej określonego budynku na podstawie przepisów kodeksu cywilnego oraz aktów prawa obowiązujących na terenie Gminy Bytom.
2. Przedmiotem dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 jest „sauna wraz z pomieszczeniami dodatkowymi” o łącznej powierzchni użytkowej 130,47 m², zlokalizowana na pierwszym piętrze hali widowiskowo – sportowej, na którą składają się:
 - a) pomieszczenie sauny „fińskiej” mieszczącej jednorazowo ok. 12 osób, wyposażone w prysznice, toalety,
 - b) pokój wypoczynku (wraz z leżakami),
 - c) 2 niezależne szatnie wyposażone w szafki z siedziskami (16 szafek w szatni damskiej oraz 16 szafek w szatni męskiej), szatnie zaopatrzone w sanitariaty.
3. Podstawą zawarcia niniejszej umowy jest _____ *protokół z przeprowadzonego przetargu* _____.
4. Na zasadach określonych w niniejszej umowie i z dniem jej zawarcia Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków lokal użytkowy określony w ust. 2.
5. Szczegółowy stan techniczny oraz wyposażenie przedmiotu dzierżawy wskazanego w ust. 2 określony jest w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

6. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy na cele zgodne z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy w ustalonych przez Wydierżawiającego godzinach otwarcia budynku hali widowiskowo – sportowej, o której mowa w ust. 1.
7. W związku z możliwością organizacji przez Wydierżawiającego lub przez podmioty zewnętrzne imprez zamkniętych na terenie wielofunkcyjnej hali sportowej określonej w § 1, strony dopuszczają możliwość wyłączenia od użytkowania, na czas trwania takich imprez zamkniętych, pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy.
8. W sytuacji określonej w ust. 7 Dzierżawca zobowiązany jest do należytego zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy, a Wydierżawiający do powiadomienia Dzierżawcy o organizacji imprezy zamkniętej na 3 dni przed jej terminem.
9. Z tytułu opłaty za wyrównanie straty za wyłączenie od użytkowania przedmiotu dzierżawy w związku z organizowaną imprezą zamkniętą, Wydierżawiający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Dzierżawcy kwoty odpowiadające 1/10 czynszu dzierżawnego określonego w § 2 ust. 1 za pierwsze dwa dni każdego miesiąca, natomiast w przypadku organizacji imprez zamkniętych w ilości przewyższającej dwa dni w każdym miesiącu, strony postanawiają uzgodnić na drodze wzajemnych negocjacji kwotę odpowiadającą stratom poniesionym przez Dzierżawcę za każdy następny dzień.

§ 2

Czynsz dzierżawny i opłaty dodatkowe

1. Dzierżawca będzie uiszczać Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny, którego wysokość ustalono zgodnie z ofertą z dnia _____ na kwotę:
_____ m² x _____ zł = _____ zł/mies.
2. Oprócz czynszu dzierżawnego, Dzierżawca uiszczać będzie Wydierżawiającemu dodatkowe opłaty miesięczne z tytułu:
 - a) opłat za CO lokalu użytkowego – płatne na podstawie refaktury wystawianej przez Wydierżawiającego,
 - b) zużycia ciepłej i zimnej wody – płatne na podstawie refaktury wystawianej przez Wydierżawiającego,
 - c) zużycia energii elektrycznej – płatne na podstawie refaktury wystawianej przez Wynajmującego;
 - d) wywozu nieczystości lokalu użytkowego – płatne na podstawie refaktury wystawianej przez Wydierżawiającego,
 - e) korzystania z telefonu, Internetu – płatne na podstawie odrębnej umowy z dostawcą;
 - f) podatków i opłat lokalnych, w tym w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości,
 - g) inne, jakie okażą się konieczne do korzystania przez Dzierżawcę z lokalu.
3. Opłaty dodatkowe określone w ust. 2 zostaną przez strony ustalone przy uwzględnieniu możliwości technicznych jako ryczałt miesięczny lub odczyty liczników. W przypadku możliwości zamontowania liczników lub wodomierzy, koszt montażu oraz samych urządzeń obciążać będzie w całości Dzierżawcę.
4. Na podstawie ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać łącznie kwotę _____ zł/mies. (słownie: _____) powiększoną o należny podatek VAT począwszy od dnia zawarcia umowy.
5. Opłaty określone w ust. 2 będą ulegać zmianie w oparciu o stosowne przepisy, a także zmiany w cennikach dostawców mediów.

6. Dzierżawca obowiązany jest uiszczać czynsz dzierżawny określony w ust. 1, opłaty określone w ust. 2 oraz należny podatek VAT miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-tego każdego miesiąca, za który przypada należność.
7. Strony zgodnie ustalają, iż czynsz dzierżawny za dwa pierwsze miesiące obowiązywania umowy, płatny będzie przez Dzierżawcę w terminie do ostatniego dnia drugiego miesiąca obowiązywania umowy.
8. Nieterminowe uiszczanie należności za przedmiot umowy spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za zwłokę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 3

Kaucja

1. Dzierżawca przy podpisaniu niniejszej umowy zobowiązany jest do wpłacenia na rzecz Wydierżawiającego kaucji w wysokości sześciomiesięcznego oferowanego czynszu brutto bądź weksla in balneo złożonego bez protestu podpisanego przez dwóch poręczycieli i potwierdzonego notarialnie, jako zabezpieczenia wszelkich roszczeń z tytułu należności wynikających z użytkowania przedmiotu dzierżawy.
2. Kaucja uiszczona w formie wpłaty pieniężnej zostanie zdeponowana na rachunku bankowym Wydierżawiającego i podlegać będzie oprocentowaniu według stopy procentowej obowiązującej w banku prowadzącym rachunek i zostanie zwrócona po zakończeniu okresu dzierżawy lokalu użytkowego, po potrąceniu kosztów obsługi bankowej.

§ 4

Forma płatności czynszu

1. Czynsz dzierżawny, opłaty za świadczenia dodatkowe oraz należny podatek VAT, o których mowa w § 2 Dzierżawca winien wpłacać na konto Wydierżawiającego prowadzone w Banku _____ pod nr _____.
2. Za dzień wpłaty na rachunek Wydierżawiającego uznaje się datę wpływu należności na to konto.

§ 5

Stan techniczny przedmiotu dzierżawy

Dzierżawcy znany jest stan techniczny lokalu określony w protokole zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 5 i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

§ 6

Remonty, ulepszenia i modernizacje

1. Zakres koniecznych prac remontowych jest każdorazowo określony przez Wydierżawiającego, natomiast prace związane z adaptacją, modernizacją, ulepszeniem przedmiotu dzierżawy wymagają uzgodnienia i akceptacji Wydierżawiającego.
2. Koszty prac, o których mowa w ust. 1 obciążają Dzierżawcę i nie podlegają zwrotowi Dzierżawcy po zakończeniu umowy.

§ 7

Obowiązki i odpowiedzialność Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest także do:

- a) uzgodnienia z Wdzierżawiającym wszelkich zmian związanych z przebudową przedmiotu dzierżawy, oraz elementów zewnętrznych, w szczególności: elewacji, szyldów, reklam i innych urządzeń w lokalu lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone następnie według obowiązujących przepisów prawa;
 - b) utrzymania czystości i porządku w lokalu będącym przedmiotem dzierżawy oraz jego bezpośrednim otoczeniu;
 - c) utrzymania właściwego wyglądu estetycznego przedmiotu dzierżawy;
 - d) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - e) posiadania pełnego ubezpieczenia lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla przedmiotu dzierżawy, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie;
 - f) zamontowania na własny koszt szyldu w miejscu wskazanym przez Wdzierżawiającego przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania czystości;
 - g) przeprowadzania konserwacji oraz dokonywania niezbędnych napraw przedmiotu dzierżawy,
 - h) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności jaka będzie w nim prowadzona; Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Dzierżawcę bez możliwości ich zwrotu ze strony Wdzierżawiającego,
 - i) zaopatrzenia przedmiotu dzierżawy w odpowiednie certyfikowane zabezpieczenia antywłamaniowe,
 - j) prowadzenia działalności usługowej w przedmiocie dzierżawy przez odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, posiadających wszelkie wymagane prawem uprawnienia i przeszkolenia,
 - k) zorganizowania w porozumieniu i za zgodą Wdzierżawiającego, na własny koszt i ryzyko, punktu kasowego oraz systemu dystrybucji biletów.
2. Dzierżawca jest wyłącznie odpowiedzialny za wszelkie ruchomości zarówno pozostawione w lokalu jak i stanowiące jego wyposażenie. Dzierżawca odpowiada za szkodę powstałą w przedmiocie dzierżawy z przyczyn leżących po jego stronie, jak również powstałą na skutek włamania.
 3. Dzierżawca odpowiada za szkody wyrządzone w przedmiocie dzierżawy przez osoby korzystające z przedmiotu dzierżawy w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz swoich pracowników jak za swoje własne.
 4. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy bez zgody Wdzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej.

§ 8

Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy

Dzierżawca nie ma prawa zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na inny rodzaj prowadzonej działalności bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wdzierżawiającego.

§ 9

Rozwiązanie umowy

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku niewykonania bądź nienależytego wykonania przez Dzierżawcę postanowień umowy, w szczególności jeżeli:

- a) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi ustalonym na obiekcie Wydierżawiającego, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- b) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty;
- c) w przypadku cesji praw dzierżawy lub poddzierżawiania lokalu bez zgody Wydierżawiającego;
- d) wykorzystuje przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
- e) nie realizuje innych postanowień określonych w umowie.

§ 10

Czas trwania umowy

Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas oznaczony do dnia _____ roku.

§ 11

Zakończenie umowy

1. Dzierżawca będzie zobowiązany po zakończeniu umowy dzierżawy:
 - a) zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji,
 - b) przekazać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy za protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez przedstawicieli obu stron.
2. W przypadku odmowy podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 1 lit. b) lub braku przedstawiciela Dzierżawcy przy wyznaczonych przez Wydierżawiającego czynnościach zdawczo – odbiorczych, Wydierżawiający ma prawo podpisania stosownego protokołu jednostronnie.
3. W przypadku nie zdania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w trybie określonym przez Wydierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości dwukrotności stawki czynszu, powiększonej o opłaty dodatkowe wynikające ze zużycia mediów, które określone zostały w § 2 niniejszej umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do likwidacji szyldu oraz wszelkich banerów reklamowych w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia umowy, pozostawiając elewację budynku nadającą się do wtórnego użytkowania.
5. W przypadku niewykonania zobowiązania określonego w ust. 4, Wydierżawiającemu przysługuje prawo wykonania tych czynności na koszt Dzierżawcy.

§ 12

Doręczenia w trakcie obowiązywania umowy

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adresy wskazane na wstępie umowy.
2. Oświadczenie lub inne pismo przesłane listem poleconym na adres określony w ust. 1 i nie odebrane przez adresata, strony uznają za prawidłowo i skutecznie doręczone.

3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu, o którym mowa w ust. 1. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest adresowane.
4. Zmiana danych, o których mowa w ust. 3 będzie następować w formie pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
5. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. uznaje się za prawidłowo doręczone.

§ 13

Postanowienie Końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego miejscowo i rzeczowo dla siedziby Wydierżawiającego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie oświadczenia wynikające ze stosowania niniejszej umowy strony uznają za doręczone, jeżeli zostały wysłane z potwierdzeniem nadania na adresy wskazane w umowie.
5. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 14

Załączniki

Załącznikami do niniejszej umowy są:

- 1) protokół zdawczo – odbiorczy,
- 2) *potwierdzenie uiszczenia kaucji w wysokości sześciomiesięcznego czynszu lub deklaracja wekslowa oraz weksel In blanco złożony bez protestu przez Dzierżawcę i podpisany przez dwóch poręczycieli i potwierdzony notarialnie,*
- 3) oferta z dnia _____ roku,
- 4) protokół z przeprowadzonego przetargu z dnia _____ roku.

Podpisy Stron:

Wydierżawiający

Dzierżawca