

PROWIZORIUM UMOWY

zawartej w dniu.....

pomiędzy: Zespołem Placówek Kultury w Żmigrodzie zwanym w dalszej części umowy **Wydierżawiającym**, reprezentowanym przez:

1.
2.

a

.....
.....
.....

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§1

Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest administratorem Zespołu Pałacowo – Parkowego w Żmigrodzie, ul. Parkowa, zgodnie z Porozumieniem – Umową nr 4/2008 z dnia 25 listopada 2008 roku.
2. Wydierżawiający wydierżawia lokal znajdujący się w ruinach pałacowych w Zespole Pałacowo – Parkowym o powierzchni 396,64 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§2

Cel dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej w wydierżawionym obiekcie zgodnie z przedstawioną ofertą konkursową (załącznik do niniejszej umowy).
2. W przypadku wykonywania działalności niezgodnej z przedstawioną w ofercie przetargowej nastąpi rozwiązanie umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Dzierżawca oświadcza, że zna stan techniczny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń. Dzierżawca z tytułu mogących się ujawnić wad przedmiotu dzierżawy nie będzie rościł wobec Wydierżawiającego żadnych pretensji.
4. W przypadku planowanej zmiany zakresu i rodzaju prowadzonej działalności na przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wydierżawiającego i zawrzeć stosowny aneks do umowy.
5. Wszelkie prace związane z w/wymienionym przedsięwzięciem Dzierżawca realizować będzie za zgodą Wydierżawiającego oraz we własnym zakresie, na własny koszt i zgodnie z prawem, zwłaszcza z prawem budowlanym, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa.

§3 Czynsz

1. Dzierżawca będzie płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny z góry, począwszy od, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz można wpłacać do kasy Zespołu Placówek Kultury, ul. Wrocławska 12 w Żmigrodzie lub na konto nr 92 2130 0004 2001 0325 2137 0001 prowadzone przez Volkswagen Bank.
2. Wysokość miesięcznego czynszu wynosi + podatek VAT.
3. Nie otrzymanie przez Wydierżawiającego faktury VAT nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty czynszu w terminie określonym w ust.1.
4. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na konto Wydierżawiającego, w związku z czym Dzierżawca powinien dokonywać wpłat z odpowiednim wyprzedzeniem, jeżeli realizuje je za pośrednictwem innego banku lub urzędu pocztowego.
5. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, posiada numer identyfikacyjny NIP i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
6. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP 915-000-40-56.
7. Dzierżawca zobowiązany jest na dowodzie przelewu wpisać rodzaj świadczenia, którego płatność dotyczy.
8. Z tytułu opóźnienia w opłacie czynszu Dzierżawca uiści odsetki umowne w wysokości % za każdy dzień opóźnienia. Dochodząc zapłatę czynszu dzierżawnego Wydierżawiający może naliczyć koszty upomnienia i skierować sprawę na drogę egzekucji sądowej.
9. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany każdego roku stawek czynszu stosownie do wysokości wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez GUS na dzień 1 stycznia – bez konieczności sporządzania aneksu i uzyskania zgody Dzierżawcy lub do negocjacji stawek czynszu. Zmiana czynszu dokonywana będzie najpóźniej do dnia 28 lutego każdego roku z ważnością obowiązywania od dnia 1 marca. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o wskaźnik inflacji dokonywana będzie w drodze powiadomienia i nie będzie wymagała formy aneksu.
Brak zgody Dzierżawcy na zmianę czynszu w powyższy sposób upoważniać będzie Wydierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§4 Inne opłaty

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów z dostawcami w przypadku korzystania z sieci:
 - ♣ elektroenergetycznej;
 - ♣ wodociągowej;
 - ♣ kanalizacyjnej;
 - ♣ telekomunikacyjnej;
 - ♣ gazowej;oraz do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych i odpadów przemysłowych, w przypadku ich wytwarzania.
2. Dzierżawca podlegać będzie zobowiązaniom podatkowym wobec Gminy Żmigród, w związku z tym dzierżawca niezwłocznie po podpisaniu umowy musi wypełnić

wymagane deklaracje w Urzędzie Miejskim w Żmigrodzie.

§5

Okres dzierżawy

1. Wyzierżawiający oddaje w dzierżawę lokal opisany w §1 na okres 10 lat, tj. od dnia do a Dzierżawca przedmiot dzierżawy przyjmuje.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do uruchomienia lokalu najpóźniej w terminie 15 maja 2013 roku, zgodnie z przedstawioną ofertą konkursową, stanowiącą integralną część niniejszej umowy.
3. Przedłużenie obowiązywania niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie na podstawie aneksu sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku uchybienia przez dzierżawcę w punkcie 2 zobowiązany on będzie do zapłacenia w dzierżawcę kary umownej w wysokości za każdy dzień opóźnienia

§6

Obowiązki Dzierżawcy

Do obowiązków Dzierżawcy należy:

1. Uzyskanie wszelkich uzgodnień oraz pozwoleń (lub koncesji) właściwych organów, wynikających ze stosownych przepisów, a wiążących się z potrzebami prowadzonej działalności. Postanowienia te obowiązują również przy zmianie sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy, po uprzednim uzyskaniu zgody Wyzierżawiającego.
2. Uzyskanie pisemnej zgody Wyzierżawiającego na poniesienie nakładów na przedmiot dzierżawy, w tym na prowadzenie wszelkich prac adaptacyjnych, inwestycyjnych.
3. Zdemontowanie na własny koszt i przekazanie Wyzierżawiającemu urządzeń i rzeczy stanowiących własność Wyzierżawiającego zbędnych Dzierżawcy, określonych w protokole zdawczo – odbiorczym.
4. Dokonywanie na własny koszt bieżących remontów przedmiotu dzierżawy oraz utrzymanie go w należytym stanie technicznym.
5. Przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, wyposażenie pomieszczenia w sprzęt gaśniczy, BHP, sanitarno – epidemiologicznych oraz ochrony mienia wraz z ponoszeniem kosztów ubezpieczenia z tego tytułu i innych ryzyk.
6. Nie przenoszenie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez zgody Wyzierżawiającego na osoby trzecie, w tym zwłaszcza poddzierżawiania pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy z winy dzierżawcy.
7. Utrzymywanie czystości i estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy. W przypadku stwierdzenia na przedmiocie dzierżawy lub obrębie naruszeń porządku publicznego, aktów wandalizmu, kradzieży lub dokonania innych czynów karalnych, Dzierżawca ma obowiązek zawiadomić o ich stwierdzeniu Wyzierżawiającego oraz właściwe organy państwowe, tj. zwłaszcza Policję, Państwową Straż Pożarną, Pogotowie Ratunkowe.
8. Umożliwienie przedstawicielowi Wyzierżawiającego wstępu do przedmiotu dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania.
9. Zapewnienie upoważnionym osobom swobodnego dostępu do przedmiotu dzierżawy w celu przeprowadzenia konserwacji urządzeń i instalacji oraz usuwania awarii.
10. Informowanie Wyzierżawiającego o wszystkich zmianach w zakresie prowadzonej działalności.
11. Pisemne powiadomienie Wyzierżawiającego o każdorazowej zmianie swego

adresu lub statusu prawnego. Zaniedbanie tych obowiązków powodować będzie, iż korespondencja wysyłana pod adres wskazany w niniejszej umowie traktowana będzie jako doręczona. Za skutki prawne wynikłe z niedopełnienia powyższych obowiązków i szkodzące interesom Wydierżawiającego, Dzierżawca odpowiadać będzie w pełnej wysokości.

12. Dzierżawca ma obowiązek przez okres obowiązywania niniejszej umowy ubezpieczyć mienie ruchome znajdujące się w przedmiocie dzierżawy od wszelkiego ryzyka, w szczególności pożaru, powodzi, zalania i innych zdarzeń losowych. Kopia właściwego certyfikatu ubezpieczeniowego zostanie doręczona Wydierżawiającemu na każde jego żądanie.
13. W przypadku wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko, powstałego w związku z przedmiotową dzierżawą. Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia przyczyn takiego oddziaływania i doprowadzenia do stanu właściwego. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości wywierających negatywny wpływ na środowisko, Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy oraz domagać się rekompensaty finansowej za spowodowanie szkody.
14. Niezwłocznie po ustaniu lub rozwiązaniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca ma obowiązek zdemontować wszystkie urządzenia i rzeczy znajdujące się w przedmiotowym lokalu i pozostawić lokal w należyтым porządku oraz protokołem zdawczo – odbiorczym wydać przedmiotowy lokal Wydierżawiającemu.

§7

Obowiązki Wydierżawiającego

Do obowiązków Wydierżawiającego należy wydanie i odbiór przedmiotu od Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w dniu rozpoczęcia obowiązywania umowy i odbiór w dniu zakończenia obowiązywania umowy.

§8

Warunki rozwiązania umowy

Poza przypadkami określonymi w kodeksie cywilnym, Wydierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

- ♣ zalegania z należnym czynszem dzierżawnym za dwa pełne okresy płatności;
- ♣ naruszenie postanowień zawartych w umowie, wskazanych w §6 ust. od 1 do 12;
- ♣ odmowy zapłaty podwyższonego czynszu określonego na warunkach przewidzianych w §3 ust. 9 oraz opłat o których mowa w §4;
- ♣ stwierdzenia samowoli budowlanej w przedmiocie dzierżawy.

§9

Warunki zagospodarowania przedmiotu dzierżawy

Wszelkie prace remontowo – budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Wydierżawiający winne być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, ppoż., itp. Obowiązkiem dzierżawcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień od Wydierżawiającego, jak i właściwych organów administracji publicznej. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność z tytułu ewentualnych szkód w tym zakresie, zarówno wobec Zespołu Placówek Kultury w Żmigrodzie, jak i osób trzecich.

§10

Inne warunki umowy

1. Dowodem wydania Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy po ustaniu lub rozwiązaniu stosunku dzierżawy jest protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez obie strony. Strony niniejszym zgodnie oświadczają, że brak sporządzenia przedmiotowego protokołu stanowi dowód na bezumowne korzystanie przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku opóźnienia w przekazaniu przedmiotu dzierżawy Dzierżawca za każdy dzień opóźnienia zostanie obciążony karą umowną w wysokości 10% czynszu obowiązującego w chwili ustania lub rozwiązania stosunku dzierżawy. Wydzierżawiający zastrzega możliwość dochodzenia odszkodowania, jeśli szkoda przewyższa wartość naliczonej kary umownej. Niezależnie od powyższego, Dzierżawca ma obowiązek uiszczać bieżący czynsz do czasu zdania przedmiotu dzierżawy stronie Wydzierżawiającej.

§11

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu (§3 ust. 9).
2. Wszelkie ewentualne opłaty, mogące wyniknąć w związku z zawarciem niniejszej umowy, ponosi Dzierżawca.

§12

Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych uzyskanych przez Wydzierżawiającego w związku z zawarciem niniejszej umowy w zakresie niezbędnym do jej realizacji (podstawa prawna: ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych).

§13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu miejscowo sądowi.

§14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Dzierżawcy i Wydzierżawiającego.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: