

Umowa dzierżawy Nr /2019

zawarta w dniu2019 r. w Łebie pomiędzy:

PORTEM JACHTOWYM W Łebie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łebie przy ul. Jachtowej 8, wpisanym w Krajowym Rejestrze Sądowym Nr 0000103740 prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Panią Julię Tomicką** zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

.....
.....

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

OŚWIADCZENIA

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą terenu oraz obiektu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

PRZEDMIOT DZIERŻAWY

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest teren o powierzchni m² położony w Łebie , na który Dzierżawca będzie prowadzić działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności gastronomicznej/handlowej tj. Przedmiot dzierżawy został dodatkowo oznaczony kolorem na mapce stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.
2. Na mocy przeprowadzonego w dniu 2019 r. przetargu , Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę, na warunkach określonych niniejszą umową powierzchnię użytkową opisaną w pkt.1 powyżej.
3. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy może zostać zmienione wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.

§ 2

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń.
2. Zabezpieczeniem warunków umowy jest **kaucja w wysokości 20 %** czynszu dzierżawnego od kwoty brutto.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. **od dnia 2019 roku do dnia 2019 roku.**
2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym z następujących przyczyn:

- a) opisanych w niniejszej umowie,
- b) niewpłacenia przez Dzierżawcę w terminie określonym w niniejszej umowie kaucji,

- o której mowa w par. 8 niniejszej umowy,
- c) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za co najmniej jeden okres płatności i/lub innych kosztów opisanych w niniejszej umowie,
 - d) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z warunkami określonymi w niniejszej umowie,
 - e) poddzierżawienie, oddanie w użyczenie przedmiotu dzierżawy osobie/osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
 - f) rozpoczęcia przez Wyzierżawiającego planowanych prac renowacyjno - remontowych, uniemożliwiających dalszą dzierżawę przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową,
 - g) w innych przypadkach przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa.

CZYN SZ

§ 4

1. Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości zł netto plus 23% podatku VAT, tj., co łącznie daje kwotę zł brutto (słownie: 00/100) za cały okres trwania dzierżawy w następujący sposób:

- a) pierwsza rata wartości czynszu uregulowana została wpłatą wadium w kwocie
- b) pozostała część wartości czynszu za dany okres dzierżawy - płatna najpóźniej w terminie do dnia

2. Z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu Wyzierżawiający ma prawo do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.

3. Strony wyłączają prawo dzierżawcy do powoływania się na okoliczności uzasadniające obniżenie czynszu na podstawie art. 700 KC.

§ 5

1. Czynsz dzierżawny płatny będzie na rachunek bankowy Wyzierżawiającego prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Łebie
Nr rach. **86 9324 0008 0002 3881 2000 0020**

2. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Dzierżawcy.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 6

- 1. Dzierżawca zobowiązuje się do sprawowania należytej pieczy z zachowaniem zasad dobrego gospodarza nad przedmiotem dzierżawy oraz używania go dla celów określonych w niniejszej umowie.
- 2. W zakresie utrzymania przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw i remontów pomieszczeń na własny koszt,
- 3. Dzierżawca zobowiązuje się do rozliczania się za zużytą energię elektryczną, pobór wody oraz

odprowadzanie ścieków na podstawie umów zawartych we własnym zakresie bezpośrednio z dostawcami usług.

4. Na Dzierżawcy ciąży obowiązek uregulowania opłaty targowej, podatku od nieruchomości, oraz podatku gruntowego za okres trwania umowy dzierżawy lub ich równowartości na rzecz Wydierżawiającego w przypadku, gdy obowiązek podatkowy spoczywa na Wydierżawiającym.
5. Dzierżawca będzie prowadził działalność na podstawie wymaganych przez prawo zezwoleń i decyzji,
6. Dzierżawca prowadzący działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży napojów alkoholowych musi posiadać koncesję na sprzedaż napoi alkoholowych i alkoholu,
7. Dzierżawca prowadzący działalność polegającą na sprzedaży napojów alkoholowych i alkoholu oświadcza, że jest świadomy obowiązków wynikających z ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi z dnia 26 października 1982 roku z późn. zm. w tym szczególnie o zakazie sprzedaży alkoholu osobom nietrzeźwym i w wieku poniżej 18-lat,
8. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do:
 - a) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej jego eksploatacji zgodnym z przedmiotem umowy,
 - b) utrzymania porządku i czystości, w tym do usuwania odpadów w sposób określony przepisami, zawarcie odrębnej umowy z firmą zajmującą się usuwaniem odpadów,
 - c) nie gromadzenia śmieci i odpadów dłużej niż to konieczne, oraz do wyrzucania śmieci w pojemniki do tego przeznaczone,
 - d) niedokonywania żadnych zmian, przeróbek, dobudówek ani ulepszeń na dzierżawionym terenie bez uprzednich uzgodnień z Wydierżawiającymi i ich pisemnego potwierdzenia. Jeżeli Dzierżawca bez uzyskania zgody Wydierżawiającego dokona jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy – Wydierżawiający ma prawo przywrócić je do stanu poprzedniego bez zgody Dzierżawcy i na jego koszt.
 - e) przestrzegania przepisów bhp oraz p-poż.
 - f) zawarcia stosownych umów ubezpieczenia od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem i od odpowiedzialności cywilnej.
9. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy w związku z prowadzoną działalnością.
10. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za swoich pracowników, klientów i inne osoby przebywające na terenie przedmiotu dzierżawy i wyrządzone przez nich szkody.
11. Po zakończeniu niniejszej umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do bezzwłocznego opróżnienia z rzeczy stanowiących jego wyłączną własność oraz do opuszczenia przedmiotu dzierżawy.
12. Upoważnieni pracownicy Wydierżawiającego mają prawo do kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę warunków korzystania z przedmiotu dzierżawy, określonych niniejszą umową.

KARY UMOWNE

§ 7

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, na Dzierżawcy ciąży obowiązek zapłacenia kary umownej w wysokości równowartości czynszu za okres pozostały do zakończenia umowy zgodnie z treścią § 3 ust.1 niniejszej umowy .
2. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy dotyczących zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu niniejszej umowy (bez względu na sposób zakończenia umowy), Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości **5%** wartości czynszu netto o którym mowa w § 4 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w opuszczeniu i opróżnieniu przedmiotu dzierżawy.
3. Kara umowna powinna być uregulowana w terminie 7-dniu dni od otrzymania od Wydierżawiającego wezwania do zapłaty.

4. Od kary umownej, która nie zostanie uregulowana w terminie będą naliczane odsetki w wysokości ustawowej.
5. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody w wysokości przewyższającej kwotę kary umownej.

ZABEZPIECZENIE UMOWY

§ 8

1. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wyzierżawiającego, które mogą powstać w stosunku do Dzierżawcy, a wynikających z tytułu niniejszej umowy, w szczególności: z tytułu czynszu, opłat za media, kar umownych, podatków, odsetek, kosztów dochodzenia należności, ewentualnych kar nałożonych na Dzierżawcę przez podmioty trzecie, Dzierżawca zobowiązany jest wpłacić Kaucję w wysokości 20 % czynszu dzierżawnego od kwoty brutto na nr konta
2. Wpłata kaucji nie powoduje naliczania odsetek od zdeponowanej kwoty.
3. W przypadku użycia przez Wyzierżawiającego całości lub części wpłaconej kaucji z powodu zaistnienia przesłanek, Dzierżawca ma obowiązek, najdalej w terminie 7 dni uzupełnić kwotę kaucji poprzez dokonanie stosownego przelewu na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

W okresie trwania dzierżawy strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.

W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 10

Prawa wynikające z powyższej umowy nie są zbywalne, w tym nie podlegają dziedziczeniu.

§ 11

Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, zaś ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania poddaje się rozstrzygnięciu sądów powszechnych.

§ 13

Spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przed sądem właściwym miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 14

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wyzierżawiający

.....
(podpis)

Dzierżawca

.....
(podpis)

Załączniki:

1. Mapa
2. Protokół zdawczo – odbiorczy
3. Dowód wpłacenia kaucji