

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta w dniu **20.12** 2016 r. pomiędzy Miejską Biblioteką Publiczną im. W. Kętrzyńskiego Plac Zamkowy 1 11-400 Kętrzyn REGON 001323797 NIP 7421033963, reprezentowaną przez dyrektorazwaną w dalszym ciągu umowy „Wydzierżawiającym” a, zwanym w dalszym ciągu umowy „Dzierżawcą” została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę:

1. Lokal o pow. **163,1m²**, położony na parterze w budynku byłej Loży Masońskiej przy ulicy Mickiewicza 1 w Kętrzynie, składający się z :
 2. Przybudówki
 3. Hollu –
 4. Zespołu sanitariatów / 3 pomieszczenia /
 5. Aneksu kuchennego wraz z zapleczem sanitarnym

Dodatkowo dzierżawa obejmuje :

1. Taras przed przybudówką
2. Plac porządkowy przewidziany do ustawienia kontenerów na śmieci.

§ 2.

1. Umowa dzierżawy została zawarta na okrespo upływie tego okresu wygasa i milcząco przedłużona być nie może.
2. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy:
 - Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nie zamortyzowanych nakładów koniecznych, a w przypadku innych nakładów stosuje się odpowiednio art.,676 Kodeksu Cywilnego, w związku z art.694 KC,
 - Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie i przekazać uporządkowaną nieruchomość wydzierżawiającemu.

§ 3.

Czynsz dzierżawny w stosunku **miesięcznym**:

Za lokal został ustalony w kwocie**brutto / słownie: złotych brutto**

§ 4.

Czynsz dzierżawny:

- określony w § 3 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać z góry za każdy miesiąc do 10-tego każdego miesiąca, bez uprzedniego wezwania,

Czynsz płatny na konto Wydzierżawiającego:

PKO SA Nr 52 1240 5774 1111 0000 5725 7608.

Nie uregulowanie czynszu w terminie powoduje doliczenie ustawowych odsetek za zwłokę.

§ 5.

Dzierżawca zobowiązuje się:

1. Do prowadzenia działalności w dzierżawionym lokalu na poziomie odpowiadającym charakterowi funkcjonowania całego budynku.
2. Do nieodpłatnego udostępniania węzłów sanitarnych i ciągów komunikacyjnych wchodzących w zakres dzierżawy.
3. Do prowadzenia swojej działalności w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z nieruchomości Wydierżawiającemu lub pozostałym użytkownikowi pozostałej części budynku.
4. Do każdorazowego uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego na umieszczanie reklam i szyldów oraz w przypadku dokonywania jakichkolwiek zmian w zakresie konstrukcji i wykończenia wnętrz.
5. Do usuwania na własny koszt, w porozumieniu z właścicielem wszelkich szkód w dzierżawionej nieruchomości, powstałych w wyniku prowadzonej przez niego działalności (w tym również wyrządzone przez klientów dzierżawcy).
6. Prowadzenia prac konserwatorskich i do utrzymania w czystości w obrębie dzierżawionych pomieszczeń oraz tarasu i placu porządkowego.
7. Do uzyskania wymaganych pozwoleń formalno – prawnych związanych z prowadzeniem przez niego działalności w wydierżawionym przez niego lokalu.
8. Rozpocząć działalność niezwłocznie po podpisaniu umowy nie później niż w ciągu 10 dni od podpisania umowy.
11. Zapewnić otwarcie lokalu codziennie od 10⁰⁰ do 18⁰⁰. Zmianę godzin prowadzenia działalności oraz zawieszenie działalności należy uzgodnić z Wydierżawiającym.

§ 6.

W wydierżawionych pomieszczeniach będzie prowadzona kawiarnia ze szczególnym uwzględnieniem:

- funkcji lokalu,
- aranżacji udostępnionych wnętrz,

Zmiana przyjętych rozwiązań w zakresie aranżacji może nastąpić tylko w uzgodnieniu Z wydierżawiającym.

§ 7.

Wydierżawiający nie przewiduje możliwość sprzedaży w wydierżawionym lokalu alkoholu

§ 8.

Wydierżawiający zobowiązuje się do:

1. Stałego i bezkonfliktowego udostępniania dzierżawy hallu i klatki schodowej nie objętych umową dzierżawy.
2. Umożliwienia dzierżawcy korzystania z wejścia głównego i hallu przy wejściu.

§ 9.

Dzierżawca pokrywa Wydierżawiającemu koszty związanych z eksploatacją dzierżawionej części nieruchomości:

- a) koszty energii elektrycznej ryczałtem w kwocie zł/brutto/ miesięcznie (..... złotych miesięcznie),
- b) wody na podstawie wystawianego przez Wyzierzawiającego rachunki w wysokości 85% zużycia wody z licznika ogólnego,
- c) koszty wywozu nieczystości Dzierżawca pokrywa we własnym zakresie,
- d) podatki i należności publicznoprawne Dzierżawca pokrywa we własnym zakresie.

§ 10.

Budynek położony przy ul. Mickiewicza 1 w Kętrzynie wpisany jest do rejestru zabytków decyzją z dnia 26 kwietnia 1950r. pod nr A – 37/0. Wszelkie inwestycje w przedmiotowym lokalu należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz właściciela budynku.

§ 11.

W okresie trwania umowy dzierżawy Dzierżawca:

1. Ponosi odpowiedzialność za przejęte składniki mienia oraz za utrzymanie w należytych stanie nieruchomości i terenu przyległego do niej.
2. Dbą o właściwy stan techniczny lokalu przeprowadzając bieżące remonty i konserwację po uzgodnieniu ich Wyzierzawiającym. Koszty tych remontów i konserwacji ponosi dzierżawca.
3. Uzupełnia na swój koszt wyposażenie lokalu oddane w dzierżawę i przekazane do użytkowania (m.in. bar), które w czasie prowadzenia działalności uległy uszkodzeniu. Uzupełnienie to może nastąpić również w przypadku stwierdzenia przez Wyzierzawiającego lub organ nadzoru sanitarnego, przeciwpożarowego, bhp, itp. konieczności jego uzupełnienia.
4. Może wyposażać obiekt na własny koszt w dodatkowe urządzenia (sprzęt), które uzna za niezbędne. Urządzenia te stanowią własność dzierżawcy i mogą być w każdej chwili wycofane.

§ 12.

Dzierżawca nie ma prawa bez zgody Wyzierzawiającego poddzierżawić lokalu jak również oddawać go do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.

§ 13.

1. Strony dopuszczają możliwości rozwiązania niniejszej umowy na mocy porozumienia stron z 3-miesięcznym wyprzedzeniem.
2. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy, za uprzednim jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku:
 - a/ rażącego naruszenia § 3, § 4, § 5, § 6, § 9, § 10, § 12 umowy
 - b/ w przypadku konieczności przejęcia przez Wyzierzawiającego nieruchomości w całości lub na części na cele związane z realizacją zadań własnych lub miasta.

§ 14.

W przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy przez Wyzierzawiającego, Dzierżawca Zobowiązany jest przekazać przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, uwzględniając Normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania.

§ 15.

Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli dzierżawionej nieruchomości.

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17.

Rozstrzyganie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwego Sądu.

§ 18.

Przekazanie lokalu i wyposażenia nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 19.

Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana oraz sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY :

DZIERŻAWCA :

/podpis/

/podpis/