

UMOWA NR GN.6845...2021

zawarta w dniu 2021 r., pomiędzy:

Gminą Miasto Złotów, adres: al. Piasta 1, 77-400 Złotów, NIP: 7671669426,

reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Złotowa – Adama Pulita, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Jadwigi Skórcz, zwanego w dalszej treści umowy „*Wydzierżawiającym*”,

a

....., NIP, PESEL,
zwanym w dalszej części umowy „*Dzierżawcą*”,

o następującej treści:

§ 1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Złotowie przy ul. Domańskiego, stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym 242/7 o powierzchni 746 m², dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgę wieczystą nr PO1Z/00022885/8. Opisana nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem, którego wydzieloną część o łącznej powierzchni 341,80 m², obejmująca część restauracyjną (sala bankietowa, sala konsumpcyjna z barem, pomieszczenie biurowe, pomieszczenia kuchenne i sanitariaty) oraz część hotelową (dwa apartamenty z łazienkami w oficynie – piętro budynku, trzy pokoje dwuosobowe z łazienkami i jeden pokój jednoosobowy z dostępem do łazienki na drugim piętrze), wraz z pomieszczeniami piwnicznymi, stanowiącą zespół pomieszczeń użytkowych (w dalszej części umowy zwany „pomieszczeniem”), oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje te pomieszczenia do używania i pobierania pożytków.

§ 2. 1. Wydierżawiający oświadcza, że pomieszczenie opisane w § 1 nie jest obciążone prawami osób trzecich.

2. Pomieszczenie zostanie wydane Dzierżawcy w dniu zawarcia niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zawarty zostanie opis stanu technicznego pomieszczenia, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w pomieszczeniu.

3. Wydierżawiający ma prawo do dokonywania wizji pomieszczenia, w szczególności w celu kontroli właściwej ich eksploatacji.

4. Dzierżawca zapewni Wydierżawiającemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do pomieszczenia w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3. 1. Dzierżawca będzie wykorzystywał pomieszczenie wyłącznie na cel prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie działalności gastronomicznej i hotelarskiej.

2. Zmiana sposobu wykorzystania pomieszczenia wymaga uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wydierżawiającego i zmiany niniejszej umowy.

§ 4. 1. Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w pomieszczeniu wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.

2. Dzierżawca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wyzierżawiającego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.

§ 5. 1. Dzierżawca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wyzierżawiający wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy dzierżawca i nowy dzierżawca.

2. Wyzierżawiający ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 6. 1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) używania pomieszczenia z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) terminowego uiszczania czynszu,
- 3) używania pomieszczenia zgodnie z przepisami bhp,
- 4) przestrzegania przepisów i zasad bezpieczeństwa pożarowego (w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej i wyposażenia pomieszczenia w niezbędny sprzęt gaśniczy oraz dokonywania wymaganych przeglądów na własny koszt zgodnie, wedle stanu prawnego z dnia zawarcia niniejszej umowy, z § 3 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów),
- 5) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny pomieszczenia, utrzymywania pomieszczenia w porządku i czystości oraz ich okresowego odnawiania,
- 6) niedokonywania, z zastrzeżeniem § 19 ust. 1, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję pomieszczenia lub budynku, w którym pomieszczenie się znajduje, w szczególności wymiany, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 7) nie oddawania pomieszczenia w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
- 8) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
- 9) udostępniania na żądanie Wyzierżawiającego pomieszczenia do kontroli przestrzegania postanowień umowy,
- 10) powiadomienia Wyzierżawiającego o zmianach dotyczących nazwy Dzierżawcy, jego adresu, osób uprawnionych oraz reprezentujących Dzierżawcę.

2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w pomieszczeniu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie pomieszczenia oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w pomieszczeniu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7. 1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
- 2) drzwi, zamków i zamknięć,
- 3) urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 4) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
- 5) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
- 6) uzupełniania i oszklenia drzwi,
- 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 8) urządzeń wentylacyjnych,
- 9) innych elementów wyposażenia pomieszczenia.

2. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Dzierżawcę szczegółowego zakresu robót celem uzyskania zgody Wyzierżawiającego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Dzierżawca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

§ 8. 1. Dzierżawca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, o których mowa w § 7, oraz powinien uzyskać, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Dzierżawca powinien dostarczyć Wyzierżawiającemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

2. Dzierżawca nie może, z zastrzeżeniem § 19 ust. 1, dokonywać w pomieszczeniu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego i na warunkach przez niego określonych.

3. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w pomieszczeniu, które są na trwale z nim związane, stanowią część składową pomieszczenia. Po zakończeniu niniejszej

umowy Dzierżawca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych w lokalu przez niego, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową pomieszczenia.

4. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) pomieszczenie musiało zostać poddane adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian dokonanych w pomieszczeniu przez Dzierżawcę, prace te będą obciążać Dzierżawcę.

§ 9. 1. Wydzierżawiający zobowiązuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z ogrzewania pomieszczenia, energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków. Ponadto odpowiedzialny jest za wykonanie pozostałych napraw pomieszczenia i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Dzierżawcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Dzierżawcę na jego koszt.

2. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

3. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie oraz własnym staraniem zawrzeć na swoją rzecz i we własnym imieniu odpowiednie umowy z dostawcami mediów, tj. w zakresie dostarczania energii elektrycznej do pomieszczenia, ogrzewanie pomieszczenia, dostarczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji publicznej oraz wywozu odpadów komunalnych. Wydatki związane z opłacaniem usług wymienionych w zdaniu poprzedzającym obciążają Dzierżawcę.

4. Wydzierżawiający oświadcza, a Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że w budynku, w którym znajduje się zespół pomieszczeń objętych niniejszą umową dzierżawy, usytuowane są również, na pierwszym piętrze inne pomieszczenia użytkowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, jednostkę organizacyjną Gminy Miasto Złotów z siedzibą przy ul. Królowej Jadwigi 54, na podstawie odrębnej umowy zawartej z Wydzierżawiającym.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia wymienionemu w ust. 4 podmiotowi i innym zainteresowanym osobom korzystania z użyczonych im pomieszczeń, a także udostępniania wejścia do budynku oraz klatki schodowej, w tym do zapewnienia im swobodnego do nich dostępu.

6. Dzierżawca uprawniony jest do rozliczania poniesionych przez siebie kosztów utrzymania budynku (dostarczanie energii elektrycznej, ogrzewanie, dostarczanie ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej) z użyczającym pomieszczenia użytkowe na I piętrze budynku, na podstawie odrębnie zawartego z nim porozumienia. Wydzierżawiający oświadcza, na co Dzierżawca wyraża zgodę, iż Wydzierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w związku z zaległościami podmiotu wymienionego w ust. 4 w uiszczaniu Dzierżawcy opłat wskazanych w zdaniu poprzednim.

§ 10. 1. W przypadku konieczności dokonania w pomieszczeniu lub w budynku napraw obciążających Wydzierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wydzierżawiającego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do pomieszczenia.

2. Wydzierżawiający ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez wydzierżawiane pomieszczenie, przy czym Wydzierżawiający uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Dzierżawcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wydzierżawiającego, Dzierżawca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wydzierżawiającego. Powiadomienie pisemne Wydzierżawiającego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń pomieszczenia. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wydzierżawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Dzierżawcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wydzierżawiającego.
4. W przypadku awarii, której usunięcie obciążająca Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia pomieszczenia na żądanie Wydzierżawiającego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
6. Za czas wyłączenia pomieszczenia z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego, Dzierżawcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu dzierżawy.

§ 11. 1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na nieruchomości.

2. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż w związku z zawarciem niniejszej umowy zobowiązany jest na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych do uiszczania podatku od nieruchomości na rzecz Burmistrza Miasta Złotowa.

§ 12. 1. Z tytułu zawartej umowy Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz w stosunku miesięcznym w wysokości zł netto + podatek od towarów i usług VAT wedle obowiązującej aktualnie stawki (w chwili zawarcia niniejszej umowy - 23 %)- zł, razem**zł** brutto (słownie:/100). Wysokość czynszu nie jest ustalona poprzez odniesienie do wielkości metrażu wydzierżawianej części powierzchni budynku, lecz pozostaje w związku z jej oznaczeniem na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.

2. Czynsz płatny będzie od dnia zawarcia umowy dzierżawy.
3. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry do dnia 20 każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o numerze 968941 0006 0016 4975 2000 0010 w Spółdzielczym Banku Ludowym w Złotowie lub w kasie Urzędu Miejskiego w Złotowie. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wydzierżawiającego.
4. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawy przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia i bez konieczności wystosowywania przez Wydzierżawiającego odrębnego wezwania do zapłaty zaległego czynszu i bez

konieczności udzielania przez Wydierżawiającego Dzierżawcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

5. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 3 Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.

6. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Dzierżawcę wpłaty Wydierżawiający ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.

7. W przypadku, gdy pomieszczenia są przedmiotem współdzierżawy za zobowiązania finansowe, wynikające z wykonania umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy dzierżawcy.

§ 13. 1. Strony zgodnie ustalają, iż Wydierżawiający uprawniony jest, i to od roku 2022, do jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu co roku, ze skutkiem od 1 stycznia, bez konieczności sporządzania odrębnego aneksu i wypowiedzenia wysokości czynszu, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS. O podwyżce czynszu w trybie określonym w zdaniu poprzednim Wydierżawiający zobowiązany jest poinformować Dzierżawcę na piśmie w terminie najpóźniej trzech miesięcy od dnia ogłoszenia Komunikatu Prezesa GUS o wskaźniku wzrostu, wskazując jednocześnie nową wysokość czynszu od 1 stycznia danego roku i sposób jego naliczenia.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany umowy wymagającej akceptacji Dzierżawcy i następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 14. 1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony - od dnia 1 września 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2031 r.

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za doręczone.

3. Pismo przesłane drugiej stronie, na adres określony w ust. 2, awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 15. 1. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego pomieszczenia w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie pomieszczenia będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny pomieszczenia w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty przekazania pomieszczeń Wydierżawiającemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości pomieszczenia nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 i protokołu zdawczo-odbiorczego z daty przekazania pomieszczenia Wydierżawiającemu.

2. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać pomieszczenie protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, do dnia rozwiązania umowy dzierżawy, a w przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia - w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku dzierżawy.

3. W przypadku opuszczenia pomieszczenia przez Dzierżawcę bez protokolarnego przekazania Wydzierżawiającemu, stosownie do ust. 1 i 2, Wydzierżawiający ma prawo jednostronnego przejęcia pomieszczenia, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.

§ 16. Strony oświadczają, że odnośnie obowiązku zwrotu przez Dzierżawcę na rzecz Wydzierżawiającego pomieszczenia na zasadach i w terminach ustalonych w § 15 ust. 1 i 2 Dzierżawca podda się wobec Wydzierżawiającego, i to w terminie najpóźniej do 30 dnia po dniu zawarcia niniejszej umowy (najpóźniej w tym dniu Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczenia Wydzierżawiającemu stosownego oświadczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego) rygorowi egzekucji na mocy aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w sposób i na zasadach jak poniżej.

1) po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, jeżeli Dzierżawca dobrowolnie nie opróżni i nie wyda pomieszczenia, Wydzierżawiający doręcza Dzierżawcy żądanie opróżnienia i wydania pomieszczenia, sporządzone na piśmie, zawierające w szczególności oznaczenie Wydzierżawiającego i Dzierżawcy, wskazanie umowy dzierżawy i przyczynę jej ustania, a także termin, nie krótszy niż 7 (siedem) dni od dnia doręczenia żądania Dzierżawcy, w którym Dzierżawca winien opróżnić i wydać pomieszczenie.

2) Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się wydać i opróżnić pomieszczenie objęte niniejszą umową dzierżawy w terminie wskazanym w ust. 2, to jest w terminie najpóźniej do dnia r. i co do obowiązku wydania pomieszczenia we wskazanym wyżej terminie podda się egzekucji stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 17. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy, tj. braku przekazania go w terminie, o którym mowa w § 15 ust. 2, Dzierżawca obowiązany jest opłacać w miejsce czynszu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w miesięcznej wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu brutto. Przez miesiąc strony rozumieją okres 30 dni.

§ 18. 1. Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie, z zastrzeżeniem przypadku wskazanego § 19 ust. 1, nie może dokonywać zmian ani ulepszeń pomieszczenia. W przypadku zamiaru dokonania zmian w pomieszczeniu Dzierżawca obowiązany jest do powiadomienia Wydzierżawiającego o rodzaju i zakresie robót celem spisania porozumienia regulującego zakres prac do wykonania i sposób ich rozliczenia. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo odmowy wyrażenia zgody na dokonanie zmian lub ulepszeń.

2. Dokonanie przez Dzierżawcę zmian lub ulepszeń w pomieszczeniu bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego stanowi przesłankę wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego w trybie natychmiastowym. W przypadku braku Wydzierżawiającego zgody na dokonanie zmian lub ulepszeń Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych na ten cel wydatków oraz nakładów i odpowiada on wobec Wydzierżawiającego za wynikłą z samowolnego działania szkodę.

3. Jeżeli po opuszczeniu pomieszczenia przez Dzierżawcę w pomieszczeniu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Dzierżawca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wydierżawiającego, pozostawione w pomieszczeniu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Dzierżawcę.

§ 19. 1. Na podstawie złożonej w przetargu oferty, Dzierżawca zobowiązuje się, i to w terminie do dnia 2023 r., do zagospodarowania pomieszczenia i poniesienia w związku z tym nakładów inwestycyjnych w kwocie, zgodnie z zatwierdzoną przez Wydierżawiającego koncepcją zagospodarowania obejmującą wykonanie, przedstawioną przez Dzierżawcę wraz z ofertą przetargową. Dzierżawca we własnym zakresie uzyska decyzje i pozwolenia wymagane prawem, potrzebne do wykonania przedstawionej koncepcji zagospodarowania.

2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu odmowy wydania Dzierżawcy jakichkolwiek zezwoleń, koncesji lub innych decyzji właściwych organów dotyczących działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 bądź też planowanych inwestycji w pomieszczeniu i to niezależnie od jej przyczyny. To samo dotyczy ich cofnięcia, uchylecia lub utraty mocy obowiązującej z jakiegokolwiek przyczyny. Ryzyko tych zdarzeń ponosi Dzierżawca.

3. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na zagospodarowanie pomieszczenia, o których mowa w ust. 1, podlegają, wedle uznania Wydierżawiającego, albo zwrotowi albo rozliczeniu po zakończeniu umowy, na zasadach określonych w ust. 4 umowy.

4. Po zakończeniu okresu dzierżawy, jak też w przypadku rozwiązania umowy przed jej zakończeniem, Wydierżawiający zwróci koszty nakładów Dzierżawcy, przy uwzględnieniu stopnia ich zużycia - według stanu na datę rozwiązania umowy dzierżawy, biorąc pod uwagę cenę rynkową, ustaloną na podstawie wyceny nieruchomości sporządzonej przez powołanego przez Wydierżawiającego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 20. 1. W dniu2021 r. Dzierżawca wpłacił na konto Wydierżawiającego kaucję w kwocie zł (słownie:złotych/100), tj. kwocie odpowiadającej trzymiesięcznej wysokości czynszu brutto.

2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w pomieszczeniu, pogorszenia stanu pomieszczenia, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.

3. Wydierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.

4. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

5. W czasie trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wyzdierżawiającego.
7. W przypadku, gdy Wyzdierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu pomieszczenia, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu pomieszczenia lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
8. W przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Dzierżawcy wniesionych przez Dzierżawcę do pomieszczenia.

§ 21. 1. Wyzdierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku uznania za zasadne przez Wyzdierżawiającego wykorzystanie pomieszczenia do realizacji zadań własnych Gminy Miasto Złotów w jednej z następujących dziedzin - oświaty, kultury, pomocy społecznej lub realizacji zapewnienia obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

2. Wyzdierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) gdy Dzierżawca używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
- 2) gdy Dzierżawca nie dochował obowiązków określonych w § 4,
- 3) gdy Dzierżawca zaniedbuje pomieszczenie do tego stopnia, że zostają one narażone na zniszczenie,
- 4) gdy Dzierżawca pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wyzdierżawiającego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń w budynku uciążliwym,
- 5) gdy Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 4,
- 6) gdy Dzierżawca wynajął, poddzierżawił albo oddał do bezpłatnego używania pomieszczenia lub jego części bez wymaganej zgody Wyzdierżawiającego,
- 7) gdy Dzierżawca nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 20 ust. 4, w terminie w tym przepisie oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wyzdierżawiającego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia,
- 8) gdy Dzierżawca, z zastrzeżeniem § 19 ust. 1, samowolnie, tj. bez uzyskania pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, dokonał zmian lub ulepszeń w pomieszczeniu,
- 9) gdy Dzierżawca nie wykonał zobowiązania, o którym mowa w § 16.
- 10) gdy Dzierżawca nie wykonał zobowiązania, o którym mowa w § 19 ust. 1.

3. Wyzdierżawiający ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy ze skróconym jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, kończącym się ostatniego dnia miesiąca, w przypadku gdy:

- 1) pomieszczenie posiada wady, które ujawniły się w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy, uniemożliwiające wykorzystanie pomieszczenia na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1,
- 2) z przyczyn niezależnych od Wyzdierżawiającego w pomieszczeniu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1,

- 3) Dzierżawca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wydierżawiającego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
 - 4) Dzierżawca korzysta z pomieszczenia, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
 - 5) Dzierżawca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3-5,
 - 6) Dzierżawca naruszył przepis § 9 ust. 5 i pomimo pisemnego upomnienia za strony Wydierżawiającego dopuścił się kolejnego naruszenia przewidzianego w tym przepisie obowiązku.
4. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 22. 1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Załącznik stanowi integralną część niniejszej umowy.

§ 23. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Wszystkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

§ 24. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydierżawiający i jeden Dzierżawca.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

W przypadku Dzierżawcy – osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim:

Dzierżawca oświadcza, że w chwili zawarcia niniejszej umowy pozostaje w związku małżeńskim z, adres:, PESEL, NIP

..... oświadcza, że wyraża zgodę na zawarcie niniejszej umowy, co potwierdza własnoręcznym podpisem.