

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Minikowie w dniu2022 r. pomiędzy:

Kujawsko – Pomorskim Ośrodkiem Doradztwa Rolniczego w Minikowie, NIP: 558-17-42-615 reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....

.....

zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem budynku Centrum Konferencyjne z zapleczem gastronomiczno-noclegowym (zwanym dalej C.K.), położonym w Minikowie 1C, 89-122 Minikowo będącego przedmiotem dzierżawy.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia wraz z wyposażeniem w budynku C. K. o łącznej powierzchni:
 - powierzchnia użytkowa pomieszczeń części gastronomicznej wynosi: 192,15 m²,
 - powierzchnia użytkowa pomieszczeń części noclegowej wynosi: 335,12 m²,
 - powierzchnia użytkowa pomieszczeń wspólnych wynosi: 80,65 m²,
 - powierzchnia użytkowa dodatkowej sali restauracyjnej wynosi: 125,40 m² – sala dostępna od stycznia 2023 roku.zwane w dalszej części umowy przedmiotem dzierżawy.
2. Szczegółowy wykaz pomieszczeń oraz wyposażenia stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę na cele gastronomiczno-noclegowe,

§ 3

1. Wydzierżawiający zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania instalacji w budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy, a ponadto oświadcza, że przekazuje Dzierżawcy pomieszczenia w stanie odpowiadającym warunkom bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej określonym obowiązującymi przepisami, zgodnie z przeznaczeniem obiektu.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się odpłatnie dostarczać Dzierżawcy oraz rozliczać wszystkie media niezbędne do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy tj. ogrzewanie, energia elektryczna, woda, gaz do kuchni.

§ 4

1. Dzierżawca obowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do otwierania kawiarni i prowadzenia działalności w czasie trwania szkoleń i kursów organizowanych przez Wydzierżawiającego. O terminach szkoleń Wydzierżawiający będzie informował Dzierżawcę.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania prawa w zakresie p.poż, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia, jak również utrzymania czystości i porządku wokół dzierżawionego obiektu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć swoją działalność od wszelkich szkód związanych z przedmiotem dzierżawy w stosownej wysokości uwzględniającej wartości przedmiotu umowy dzierżawy.
5. Dzierżawca nie może przedmiot dzierżawy oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w dzierżawę bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Dzierżawcę w trakcie trwania dzierżawy obciążają drobne remonty i naprawy mające na celu utrzymanie przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Wszelkie remonty i naprawy muszą być uprzednio uzgodnione z Wyzierżawiającym w formie pisemnej.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości w dzierżawionych pomieszczeniach oraz do prowadzenia bieżącej konserwacji powierzonego sprzętu i urządzeń.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do wywozu śmieci i nieczystości na własny rachunek.

§ 5

Za przekazane w używanie pomieszczenia oraz znajdujący się tam sprzęt i urządzenia Dzierżawca odpowiada materialnie.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz w kwocie - zł. netto miesięcznie za pomieszczenia hotelu i restauracji tj. zł. brutto (słownie: brutto)
- zł. netto miesięcznie za salę restauracyjną tj. zł. brutto (słownie: brutto) – sala dostępna od stycznia 2023 roku.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, płatny będzie z dołu do dnia 20 każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego do dnia 5 danego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany na fakturze.
3. Zmiana wysokości czynszu niniejszej umowy nastąpi nie częściej niż raz w roku w oparciu o roczny wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS począwszy od następnego miesiąca po ogłoszeniu przez GUS w/w wskaźnika.
4. Dzierżawca przez cały okres trwania umowy oprócz czynszu o którym mowa w ust. 1 będzie ponosił następujące opłaty eksploatacyjne:
 - a) za ogrzewanie (zwrot kosztów zakupu gazu) w przeliczeniu na zajmowane metry kwadratowe, zaliczkowo co miesiąc, natomiast rozliczenie ogrzewania będzie odbywało się raz w roku po zakończeniu sezonu grzewczego,
 - b) za energię elektryczną - według zużycia,
 - c) za wodę oraz odprowadzanie ścieków - według zużycia,
 - d) podatek od nieruchomości – procentowo od zajmowanej powierzchni,
 - e) za gaz do kuchenek gazowych w kuchni – według zużycia,
 - f) za telefon stacjonarny (abonament oraz rozmowy),
 - g) ubezpieczenie nieruchomości – procentowo od zajmowanej powierzchni.
5. Podstawą obciążania za koszty eksploatacyjne będą dokumenty w postaci rachunków, faktur, polis itp.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić kaucję zabezpieczającą zapłatę czynszu oraz pokrycie ewentualnych szkód w przedmiocie dzierżawy w wysokości trzykrotności czynszu o którym mowa w ust. 1.
2. W przypadku braku zaległości oraz nie stwierdzenia szkód Wydzierżawiający zwraca kaucję w ciągu miesiąca od dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego.

§ 8

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług .
2. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług.

§ 9

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu roku protokołem zdawczo - odbiorczym
2. Dzierżawca oświadcza, iż stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany oraz, że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku.

§ 10

Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym – za wyjątkiem normalnego zużycia - na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony najpóźniej pierwszego dnia po zakończeniu umowy. W razie dokonania przez Dzierżawcę nakładów związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, Wydzierżawiający według swojego wyboru zatrzyma ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości lub zażąda przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od2022 r. do2027 r.
2. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia
3. Wydzierżawiający uprawniony jest do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku naruszenia przez Dzierżawcę następujących postanowień umowy:
 - a) w razie zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy udzielającym mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) w razie stwierdzenia, że Dzierżawca używa przedmiot umowy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem albo gdy lokal będący przedmiotem dzierżawy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie.Rozwiązanie umowy nie ogranicza praw Wydzierżawiającego do dochodzenia roszczeń dla pokrycia kosztów usunięcia szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę.
4. Dzierżawca może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach
 - a) jeżeli Wydzierżawiający nie wywiązuje się z zobowiązań określonych umową,
 - b) stwierdzenia wad przedmiotu najmu, których nie da się usunąć,
5. Każda ze stron umowy może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 6 – miesięcznego terminu wypowiedzenia bez podania przyczyny.

§ 12

Każda zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla Wyzierżawiającego, przy czym strony dążyć będą do ugodowego rozstrzygnięcia zaistniałych sporów.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY