

- WZÓR -
UMOWA DZIERŻAWY Nr/2017

Zawarta w dniu roku w Mielnie
pomiędzy:

Domy Wczasowe WAM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Syrokomli 6 ,03-335
Warszawa wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy
dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000394569, REGON
142990254, NIP 701-030-24-56,
Oddział REWITA Mielno, ul. Suriana 24, 76-032 Mielno - Unieście
reprezentowaną przez :

.....
działającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa nr
zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,

a

.....
wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej CEIDG
NIP: REGON
reprezentowanym przez:
.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”.

Oświadczenie Wydierżawiającego

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Mielnie - Unieściu przy ul. Suriana 24 (76-032 Mielno), zabudowanej budynkiem sklepu, w którym znajdują się pomieszczenia:
 - a) przeznaczone na działalność handlową (sklep) znajdujące się w obiekcie zlokalizowanym bezpośrednio przy ul. Suriana
pow. sali sprzedaży -30,00 m²
pow. zaplecza -14,50 m²Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Koszalinie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr KO1K/00086037/8.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1, nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich. W stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne, mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Wydierżawiającego.

Oświadczenie Dzierżawcy

§ 2

Dzierżawca przedkładając zaświadczenie działalności gospodarczej – wydruk z CEIDG z dnia jednocześnie oświadcza, że:

1. posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie na rzecz wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wydierżawiającego związanych z realizacją umowy,
2. znany jest mu stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi, jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, ewentualnie przystosuje go we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu i o odszkodowanie,

3. zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym nieruchomości oraz, iż przyjmuje go bez zastrzeżeń i nie będzie dochodził w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu oraz wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne.
4. po zakończonym okresie dzierżawy zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

Przedmiot Dzierżawy

§ 3

1. Wyzierżawiający na podstawie niniejszej umowy oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia i powierzchnie wymienione w § 1.
2. Przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego pomieszczenia w terminie nie dłuższym niż 1 dzień od daty zawarcia umowy. Kopia protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik nr 1 do Umowy, wykaz wyposażenia stanowi załącznik nr 2 do Umowy

Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy

§ 4

Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy przeznaczony będzie na prowadzenie działalności usługowej, niekonkurencyjnej w stosunku do działalności gospodarczej Dzierżawcy i nie wpływającej na wykonywanie działalności gospodarczej przez Dzierżawcę.

Okres najmu i wypowiedzenia umowy

§ 5

1. Umowa niniejsza zawierana jest na czas określony od 15.06.2017r. do 31.08.2017r.
2. Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za pełny jeden okresy płatności.
3. Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania Umowy w innych przypadkach jedynie za porozumieniem Stron.
4. Rozwiązanie umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcie, w tym z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wyzierżawiającego nakładów finansowych poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy, chyba że Strony postanowią inaczej i postanowienia te wprowadzone zostaną do Umowy w formie aneksu.

Czynsz i koszty eksploatacyjne – płatności

§ 6

1. Z tytułu umowy dzierżawy Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wyzierżawiającego, od dnia podpisania Umowy dzierżawy, płatny z góry czynsz dzierżawny wg. poniższego harmonogramu:
 - a) do dnia 20 czerwca 2017 r. –,00zł netto,
 - b) do dnia 6 lipca 2017 r. –,00zł netto
 - c) do dnia 6 sierpnia 2017 r. –,00zł netto,Do powyższych kwota należy doliczyć podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na poczet pierwszej wpłaty zostanie zaliczona kwota wadium wniesionego w pieniądzu.
2. Czynsz za niepełne okresy rozliczeniowe najmu liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Dzierżawca korzysta z przedmiotu Dzierżawy.
3. Czynsz będzie płatny przez Dzierżawcę na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wyzierżawiającego. Faktury doręczane będą Dzierżawcy co najmniej na 7 dni przed terminem płatności.
4. Za opóźnianie w terminie zapłaty czynszu dzierżawnego określonego w § 6 pkt. 1, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 7

1. W trakcie trwania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 4, oraz do przestrzegania przepisów: BHP, p.poż., ekologicznych, sanitarnych oraz innych postanowień związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy jak i porządku publicznego a także dobrych obyczajów.
 - 2) uzyskania od właściwych organów, wszelkich uzgodnień, pozwoleń, koncesji itp. wynikających ze stosownych przepisów w zakresie prowadzonej działalności na terenie będącym przedmiotem dzierżawy,
 - 3) utrzymania czystości i estetyki w obrębie przedmiotu dzierżawy,
 - 4) utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i w dobrym stanie technicznym i w związku z tym przeprowadzania na własny koszt i własnym staraniem nakładów i napraw bieżących wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy,
 - 5) w przypadku montażu urządzeń elektrycznych o mocy powyżej 5000W uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca nieruchomości będzie nią zarządzał zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07.07.1995 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243 poz.1623 z późn. zm.) wraz z obowiązkami ustalonymi w Rozdziale 6 - „Utrzymanie obiektów budowlanych”.
3. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć we własnym imieniu umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy.

Postanowienia dodatkowe

§ 8

Wszelkie prace remontowo – budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca, muszą być realizowane za uprzednio pisemną zgodą Wydierżawiającego oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, bhp, ppoż., itp. Obowiązkiem Dzierżawcy w tym temacie jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji państwowej i samorządowej.

§ 9

Wydierżawiający ma prawo wstępu i kontroli przedmiotu dzierżawy pod kątem przestrzegania postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Dzierżawcą.

§ 10

Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem przedmiotu dzierżawy i prowadzeniem na nim działalności.

Postanowienia końcowe

§ 11

Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

§ 12

1. Strony Umowy będą rozwiązywać spory wynikające z realizacji niniejszej Umowy lub jej interpretacji na drodze polubownej.

2. O ile polubowne rozwiązanie sporu nie powiedzie się w terminie 30 dni, Strony zgadzają się poddać spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień. Strony będą dążyły do zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia przez ważne i skuteczne postanowienie, które osiągną w sposób jak najbardziej zbliżony taki sam lub podobny cel finansowy i gospodarczy.

§ 14

Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponosi Dzierżawca.

§ 15

1. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej strony.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: