

## 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 Unieściu przy ul. Suriana 24 (76-032 Mielno), zabudowanej budynkiem klubu, w których znajdują się pomieszczenia kawiarnia wraz z zapleczem i pełnym wyposażeniem w budynku klubu:  
pow. bufetu z zapleczem - 50,00m<sup>2</sup>  
pow. kawiarni - 60,64m<sup>2</sup>  
pow. tarasu - 60,00m<sup>2</sup>  
Dla 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. Wyzdierżawiający 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 15.04.2017r. do 30.09.2017r.
2. Wyzdierżawiający 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 Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiającego, od dnia podpisania Umowy dzierżawy, płatny z góry czynsz dzierżawny wg. poniższego harmonogramu:

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| a) do dnia 20 kwietnia 2017 r. | – .....,00zł netto, |
| b) do dnia 6 maja 2017 r.      | – .....,00zł netto  |
| c) do dnia 6 czerwca 2017 r.   | – .....,00zł netto  |
| d) do dnia 6 lipca 2017 r.     | – .....,00zł netto  |
| e) do dnia 6 sierpnia 2017 r.  | – .....,00zł netto  |
| f) do dnia 6 września 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 Wyzdierżawiającego. 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 któregokolwiek 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.

**Wydzierżawiający:**

**Dzierżawca:**