**UMOWA DZIERŻAWY**

zawarta w dniu ............................................ w pomiędzy:

**Giżyckim Centrum Kultury reprezentowanym przez Dyrektora Dariusza Skrzypka** z siedzibą w Giżycku przy ulicy Konarskiego 8 zwanym w dalszej części umowy Wydzierżawiający

a

Firmą ............………………………...

zam. ………………………………………...

NIP ………………... REGON ……………………….

Zarejestrowanym w Centralnej Ewidencji I Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej.

zwanym w dalszej części umowy Dzierżawcą,

**§ 1**

1.1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę lokal użytkowy położony w Twierdzy Boyen Kaponierę , w skład którego wchodzą pomieszczenia o łącznej powierzchni 115 m² wyszczególnione w sposób następujący:

- Kaponiera - lokal - o powierzchni 112 m2

- toalety – o powierzchni 3 m²

- ogródek – 205 m²

1.2. Wydzierżawiający oświadcza, iż lokal opisany w §1 pkt 1 oraz nieruchomość na której się znajduje nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami i ciężarami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, nie toczy się w stosunku do nich żadne postępowanie sądowe dotyczące własności, nie są przedmiotem zabezpieczeń w szczególności bankowych, a nadto że obecnie nie są nikomu wynajmowane ani wydzierżawiane.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (lokalna), telekomunikacyjną, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

3. Strony zgodnie oświadczają, że w/w lokal jest przystosowany do umówionego użytku a ewentualne wszelkie dodatkowe prace modernizacyjne i adaptacyjne Dzierżawca wykona we własnym zakresie i na swój koszt w uzgodnieniu z konserwatorem zabytku oraz Wydzierżawiającym.

**§ 2**

1.Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wyłącznie na urządzenie i prowadzenie działalności gastronomicznej, zgodnie ze złożoną ofertą z dn. ……………..

2. Wydzierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

**§ 3**

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu roczny (12 miesięcy) czynsz netto zgodnie ze złożoną ofertą na podstawie wystawianych faktur.

2. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydzierżawiającemu opłaty miesięczne ponoszenia kosztówwpostaci dostaw energii elektrycznej oraz kosztów dostarczania wody i odprowadzenia ścieków.

3. W przypadku odbioru odpadów bio i innych śmieci Dzierżawca jest zobowiązany do podpisania własnej niezależnej umowy z właściwym odbiorcą.

4. W przypadku zapłaty przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym w ust. 1 i 3 jest on zobowiązany do zapłaty Wydzierżawiającemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

5. Wydzierżawiający jest zobowiązany wystawiać Dzierżawcy faktury VAT nie później niż 7 dni przed upływem terminów płatności określonych jak w ust. 1 i 2.

**§4**

1.Stawka czynszu w każdym kolejnym roku dzierżawy (począwszy od 2026r.) ulegnie zwiększeniu o 5% plus wskaźnik inflacji równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się zwiększenia, wyliczony i ogłoszony przez GUS.

2. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 1 nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wydzierżawiający zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Dzierżawcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

**§ 5**

1. Dzierżawca może dokonywać adaptacji, ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego na ich wykonanie.

2. Z zastrzeżeniem §1 pkt 1.5 Dzierżawca w czasie trwania umowy dzierżawy zobowiązany jest do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, w szczególności do:

1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:

a) malowania pomieszczeń,

b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,

c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych

w pomieszczeniach, w których są zamontowane,

e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,

f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,

g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu,

bez wymiany przewodów,

h) naprawy tynków,

i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,

j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów,

k)naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiana,

l) czyszczenie minimum raz w roku separatora tłuszczu zainstalowanego na zewnątrz budynku,

ł) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.

2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,

3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym oraz na ogólnodostępnym tarasie. Powierzchnie ogólnodostępne służą m.in. do spożywania posiłków przez osoby korzystające z usług świadczonych przez port, a Dzierżawca nie może ich wykorzystać do swojej działalności gospodarczej.

**§ 6**

Dzierżawca zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

**§ 7**

Dzierżawca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie przedmiotu dzierżawy jak również zmienić jego przeznaczenia bez zgody Wydzierżawiającego.

**§ 8**

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas oznaczony od dnia 01.05.2025 do dnia 30.04.2029 r.

2. Umowa rozwiązuje się:

a) z upływem okresu, na który została zawarta,

b) za wypowiedzeniem dokonanym przez Wydzierżawiającego z przyczyn określonych w ust. 3

c) za porozumieniem stron.

3. Umowa zostaje rozwiązana przez Wydzierżawiającego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

a) nie płacił stawek czynszowych równych 2 miesięcy zaległego czynszu

b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,

c) dopuszcza się 30-dniowego opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,

d) poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lub część przedmiotu umowy bez zgody Wydzierżawiającego,

e) bez zgody Wydzierżawiającego: zmienił przeznaczenie przedmiotu umowy lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

f) bez zgody Wydzierżawiającego, dokonał ulepszeń (modernizacji) przedmiotu umowy,

g) nie wykonuje napraw, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt. 1 lit. a-l umowy, o ile Wydzierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.

Postanowienia ust. 3 lit. g stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Dzierżawca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 2 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje przedmiot dzierżawy i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust. 2 pkt. 3 umowy),

h) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wydzierżawiającego.

4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Dzierżawcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.

5. W przypadku rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 lit. a-j, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.

6. Nie opuszczenie przez Dzierżawcę przedmiotu umowy w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje Wydzierżawiającemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

7. Używanie przedmiotu umowy, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu umowy.

8. W okresie, o którym mowa w ust. 7, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wydzierżawiającego:

a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto w skali roku,

b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 6 umowy w wysokości ponoszonej przez Wydzierżawiającego.

**§ 9**

1. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, Dzierżawca odda Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez dzierżawcę, to Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę kosztami poniesionymi na przywrócenie przedmiotu umowy do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy dzierżawy, przy uwzględnieniu zużycia przedmiotu dzierżawy będącego następstwem jego prawidłowego używania.

3. Po zakończeniu umowy, w sytuacji gdy Dzierżawca nie będzie zalegał względem Wydzierżawiającego z zapłatą z tytułu jakichkolwiek zobowiązań w niej przewidzianych, Wydzierżawiający w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy złoży oświadczenie skutkujące zwolnieniem z dokonanych zabezpieczeń.

**§ 10**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 11**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 12**

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

**§ 13**

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**