

Projekt
Umowa dzierżawy nr.....

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Pomorskim Ośrodkiem Doradztwa Rolniczego w Gdańsku, z siedzibą w Gdańsku przy ul. Trakt Św. Wojciecha 293, kod 80-001, posiadającym numer identyfikacyjny NIP 583-28-80-729, REGON 003003186 reprezentowanym przez:

1. **Aleksandra Mach-** Dyrektora, działającego na podstawie uchwały nr 1158/183/12 Zarządu Województwa Pomorskiego z dnia 28.09.2012r. w sprawie powołania Dyrektora Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Gdańsku,

zwanym w dalszej części umowy WYDZIERŻAWIAJĄCY

a

.....
wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem w Sądzie.....
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, będącym płatnikiem podatku od towarów i usług, posiadającymi numer identyfikacyjny NIP, Regon, o wpłaconym w całości kapitale zakładowym wynoszącym / wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posiadającą numer identyfikacyjny NIP....., Regon, PESEL
reprezentowanym przez:

1.

zwanym w dalszej treści umowy DZIERŻAWCA

Wykonawca oświadcza, że na dzień zawarcia umowy nie uległy zmianie dane, wpisy we wskazanych na wstępie Krajowym Rejestrze Sądowym / CEIDG¹, które miałyby wpływ na ważność umowy i są zgodne z dokumentami przedstawionymi na okoliczność jej zawarcia.

§1.

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do zarządzania i gospodarowania nieruchomością położoną w Gdańsku przy ul. Trakt Św. Wojciecha 293, oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr 137/25, zabudowanej budynkiem hotelowym zwanym „Zajazd Lipce” z częścią restauracyjną o

¹ Niepotrzebne skreślić

powierzchni użytkowej budynku 1788,79m², dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gdańsku księga wieczysta nr GD1G/00247106/9.

§2.

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia restauracji wraz z zapleczem kuchennym o łącznej powierzchni użytkowej 451,45 m² oraz urządzeniami gastronomicznymi (wykaz urządzeń gastronomicznych zgodny z załącznikiem nr 2), jak również z przyległym gruntem stanowiącym miejsca parkingowe na 10 samochodów osobowych oraz ogrodem letnim o łącznej pow. 490 m² (dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik nr 1) położone na nieruchomości opisanej w §1 niniejszej umowy.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że oddaje w dzierżawę lokal użytkowy, o którym mowa w ust.1, wyposażony w instalacje:
 - Elektryczną
 - wodno-kanalizacyjną
 - gazową
 - c.o.

według stanu technicznego określonego w Protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

3. Rzut przedmiotowego lokalu wraz z wykazem pomieszczeń stanowi załącznik nr 3a do Umowy.
4. Dzierżawca oświadcza, iż na warunkach określonych w niniejszej umowie bierze tą część nieruchomości w dzierżawę w celu prowadzenia działalności w zakresie usług gastronomicznych.

§3.

1. Wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy przez uprawnionego przedstawiciela Wyzierzawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi nie najpóźniej niż 3 dni od daty zawarcia umowy.

§4.

1. Strony ustalają, że miesięczny czynsz za dzierżawę przedmiotu niniejszej umowy wynosić będzie:
czynsz netto:zł
w tym 23% podatku VAT.....zł
czynsz brutto.....zł
2. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać czynsz na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie najpóźniej do 14 dnia każdego miesiąca, z góry na konto Wyzierzawiającego w Banku Millenium S.A. nr 77 1160 2202 0000 0002 2896 0837.

3. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu, Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej.
4. W przypadku niepełnego miesiąca dzierżawy czynsz oblicza się proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania Umowy dzierżawy w danym miesiącu.
5. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT, czynsz określony w ust. 1 będzie podlegał podwyższeniu lub obniżeniu zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami. Przedmiotowa zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

§5.

1. Niezależnie od czynszu, Dzierżawca zobowiązuje się ponosić opłaty za:
 - 1) energię elektryczną według wskazań podlicznika nr,
 - 2) za wodę (zimną i ciepłą) i kanalizację według wskazań podlicznika nr,
 - 3) gaz ziemny według wskazań podlicznika nr,
 - 4) energię ciepłą od ogrzewanej powierzchni, tj. od 337,75m² według stawki za 1m²,
 - 5) utrzymanie pomieszczenia holu, w szczególności za utrzymanie czystości w wysokości 100 zł netto/miesięcznie zwane dalej "opłatami".
2. Wyzdierżawiający nalicza opłaty, o których mowa w ust. 1 zgodnie z aktualnie obowiązującymi cenami u dostawców mediów, bez ich ponownego uzgadniania z Dzierżawcą.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wyzdierżawiającego.
4. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo do wystawiania faktury zaliczkowej w razie konieczności wnoszenia opłat na poczet przyszłych opłat.
5. Strony oświadczają, że są płatnikami podatku VAT
Nr identyfikacyjny Dzierżawcy (NIP):
Nr identyfikacyjny Wyzdierżawiającego (NIP): 583-28-80-729
6. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu.

§6.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu dzierżawy z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) uzyskania wszelkich uzgodnień, pozwoleń lub koncesji właściwych organów, wynikających ze stosownych przepisów, a wiążących się z prowadzoną działalnością. Postanowienia te obowiązują również przy zmianie sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzdierżawiającego pod rygorem nieważności,
 - 3) zawarcia umowy z operatorem telefonii stacjonarnej dotyczącej usług na numerze telefonu (058) 3263928 w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. Do czasu zawarcia przedmiotowej umowy nie dłużej jednak niż 45 dni Wynajmujący będzie łączył rozmowy przychodzące na numer 58-326-39-02 w recepcji.

- 4) ponosić opłaty za wywóz nieczystości, sprzątanie terenu przyległego wraz z odśnieżaniem oraz usługi telekomunikacyjne na podstawie odrębnych umów zawartych przez Dzierżawcę z usługodawcami,
 - 5) dokonywania na własny koszt bieżących napraw i konserwacji sprzętu oraz wyposażenia wchodzącego w skład przedmiotu dzierżawy celem zapewnienia ich właściwego stanu technicznego, zwłaszcza utrzymywania ich w stanie nie pogorszonym
 - 6) dokonywania na własny koszt napraw wszystkich elementów budynku np. elementów konstrukcji i wykończenia budynku oraz instalacji które wynikać mogłyby z nieprawidłowego korzystania z tychże elementów.
 - 7) korzystania z lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 8) przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno - porządkowych, budowlanych, przeciwpożarowych, sanitarnych, bhp oraz w zakresie ochrony środowiska a także stosowania się w tym zakresie do poleceń Wydierżawiającego,
 - 9) nie montowania urządzeń zewnętrznych na nieruchomości,
 - 10) utrzymywania czystości przedmiotu dzierżawy,
 - 11) utrzymania czystości wspólnych pomieszczeń tj. toalety znajdującej się na holu przed wejściem do restauracji. Dzierżawca zobowiązany jest na własny koszt i we własnym zakresie każdorazowo po weekendzie lub zorganizowanej imprezie wysprzątać w/w pomieszczenie, w tym uzupełnić papier toaletowy i ręczniki papierowe. W przypadku braku przestrzegania obowiązku utrzymania czystości toalety Wydierżawiający może nałożyć karę umowną w wysokości do 200 zł, za każdy przypadek niewywiązania się z opisanego wyżej obowiązku, która zostanie naliczona do comiesięcznej stawki czynszu.
 - 12) udostępniania Wydierżawiającego przedmiotu dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli jego stanu oraz sposobu użytkowania,
 - 13) nieodpłatnego umożliwienia korzystania pracownikom PODR w Gdańsku z sali bankietowej (małej) oraz sanitariatów zlokalizowanych w korytarzu przed salą restauracyjną.
 - 14) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw losowych oraz ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością w przedmiocie dzierżawy lub użytkowaniem mienia na sumę gwarancyjną min. 200.000 zł. Kopię polisy ubezpieczeniowej wraz z dowodem opłacenia składki Dzierżawca zobowiązuje się przedłożyć najpóźniej w dniu zawarcia przedmiotowej umowy dzierżawy.
2. Dzierżawca nie ma prawa, bez zgody Wydierżawiającego do oddawania przedmiotu dzierżawy w podnajem lub poddzierżawę, ani do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
 3. Wszelkie nakłady (konieczne i ulepszenia) w przedmiocie dzierżawy mogą być dokonywane wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

4. Dzierżawca we własnym zakresie zabezpiecza pomieszczenia przed kradzieżą oraz ponosi ryzyko przypadkowej utraty mienia wstawionego do pomieszczenia.
5. W przypadku gdy Dzierżawca zakłóca swoją działalnością normy współżycia z pozostałymi najemcami lub z Wydierżawiającym lub uniemożliwia kontrolę stanu przedmiotu dzierżawy oraz sposobu jego użytkowania Wydierżawiający zastrzega sobie dodatkowo prawo do naliczania kar umownych w wysokości połowy ustalonego miesięcznego czynszu dzierżawy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do świadczenia w trakcie trwania umowy usług gastronomicznych na rzecz Wydierżawiającego w postaci śniadań oraz obiadów bądź obiado-kolacji. Wydierżawiający będzie kierował gości hotelowych „Zajazdu Lipce” w Gdańsku do Dzierżawcy zgodnie ze zgłoszonym każdorazowo przez Wydierżawiającego zapotrzebowaniem co najmniej na 2 godziny przed wykonaniem usługi gastronomicznej. Dzierżawca zobowiązuje się do przygotowania i wydania:
 - Śniadań od poniedziałku do piątku w godzinach 07:00 do 10:00
 - Śniadań od soboty do niedzieli w godzinach 08:00 do 11:00
 - Obiadów/ obiado-kolacji od poniedziałku do niedzieli w godzinach 13:00 do 20:00Całkowity koszt zleconego przez Wydierżawiającego i wykonanego przez Dzierżawcę - jednego śniadania nie może przekroczyć kwoty 12zł. netto. Wykaz zestawów śniadaniowych stanowi załącznik do umowy nr 4.
7. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w przedmiocie dzierżawy w szczególności wyrządzone przez jego pracowników, gości lub osoby z nim związane powstałe w toku korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz szkody wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość dwa miesiące przed wygaśnięciem umowy do wprowadzania osób zainteresowanych udziałem w przetargu na dzierżawę restauracji do pomieszczeń wskazanych w §2 ust.1 oraz do możliwości stworzenia dokumentacji zdjęciowej.

§7.

1. Dzierżawca opłacać będzie podatek od nieruchomości proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni według stawki obowiązującej na podstawie właściwych uchwał Rady Miasta Gdańska.
2. Dzierżawca dokonuje rozliczenia w zakresie podatku od nieruchomości bezpośrednio z Urzędem Miasta Gdańsk we własnym zakresie poprzez złożenie deklaracji i dokonuje opłat.

§8.

1. Do kierowania i koordynowania spraw związanych z realizacją Umowy strony wyznaczają następujące osoby:
 - 1) Dzierżawca – tel.
 - 2) Wydierżawiający – tel.



2. Wszelką korespondencję do Dzierżawcy należy kierować pod adres:
.....
3. Doręczenie pod wyżej wymieniony adres, w przypadku nie odebrania przesyłki jest skuteczne z ostatnim dniem, w którym było możliwe odebranie listu poleconego.
4. Strony zobowiązują się nie później niż w terminie 14 dni zawiadomić pisemnie drugą stronę umowy o każdej zmianie swojego adresu do korespondencji. Zmiana adresu jest skuteczna wobec drugiej strony niniejszej umowy z chwilą otrzymania wyżej określonego zawiadomienia. W przypadku nie zawiadomienia drugiej strony umowy o zmianie adresu w powyższym terminie, pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za doręczone. Doręczenie pod wskazany adres, w przypadku nie odebrania przesyłki, jest skuteczne z ostatnim dniem, w którym było możliwe odebranie listu poleconego.

§9.

Faktury należy wystawiać na dane:

.....

§10.

Strony niniejszej umowy ustalają, że Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo zachowania wszelkich nakładów na przedmiot dzierżawy bez względu na ich charakter (w tym konieczne i ulepszenia) dokonanych przez Dzierżawcę bez zwrotu sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§11.

1. Wyzdierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat przynajmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, zwłaszcza powoduje zniszczenia lub uszkodzenia budynku lub jego wyposażenia, urządzeń technicznych i instalacji,
 - 3) oddaje w poddzierżawę, podnajem, użyczenie część albo cały przedmiot dzierżawy osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego,
 - 4) zakłada swoją działalnością normy współżycia z pozostałymi użytkownikami, najemcami lub dzierżawcami,
 - 5) uniemożliwia kontrolę stanu przedmiotu dzierżawy oraz sposobu jego użytkowania,
 - 6) nie dokonał wpłaty kaucji gwarancyjnej określonej w § 13,
 - 7) nie przedłożył w wyznaczonym terminie oświadczenia, o którym mowa w § 15.
 - 8) nie realizowania zapisów § 6 ust. 7 niniejszej umowy,

2. W przypadku zaistnienia wyżej określonych okoliczności, Dzierżawca zobowiązany jest opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

§12.

1. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić na podstawie końcowego protokołu zdawczo odbiorczego przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przejęcia przedmiotu dzierżawy przez zdatny do natychmiastowego używania, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dzierżawca nie odpowiada za pogorszenie przedmiotu dzierżawy, będące wynikiem normalnego zużycia.
3. W przypadku używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy, Wydierżawiającemu przysługuje za każdy rozpoczęty miesiąc odszkodowanie w wysokości dwukrotnego czynszu brutto określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy płatne do 10 dnia miesiąca po miesiącu w którym Dzierżawca używał przedmiot dzierżawy po zakończeniu umowy. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu odszkodowania w terminie wskazanym w niniejszym paragrafie, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej. Dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy określa końcowy protokół zdawczo - odbiorczy.
4. Zwrot przedmiotu dzierżawy zostanie poprzedzony weryfikacją przez wspólną Komisję (złożoną z przedstawicieli Wydierżawiającego i Dzierżawcy) oceniającą stan techniczny.

§13.

1. Na zabezpieczenie należności względem Wydierżawiającego wynikających z niniejszej umowy Dzierżawca dokona wpłaty w terminie 5 dni od daty zawarcia umowy kaucji gwarancyjnej na konto Wydierżawiającego w kwocie 2-miesięcznego czynszu brutto tj.....zł.
2. Dzierżawca umieści kaucję gwarancyjną na rachunku bankowym Wydierżawiającego prowadzonym przez Banku Millennium S.A. nr 77 1160 2202 0000 0002 2896 0837 oprocentowanym wg tabeli banku.
3. Kaucja gwarancyjna wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w ust. 2 zostanie Dzierżawcy zwrócona po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy i wydaniu przez Dzierżawcę przedmiotu umowy i rozliczeniu przez Dzierżawcę wszelkich płatności wynikających z niniejszej umowy.
4. W przypadku zadłużenia Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego, z zapłatą należności określonych niniejszą Umową Wydierżawiający zaliczy kaucję gwarancyjną wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w ust. 1 na poczet tych należności.
5. Kaucja gwarancyjna wraz z oprocentowaniem, o której mowa w ust.1 zostanie Dzierżawcy zwrócona po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy i wydanie przez Dzierżawcę przedmiotu Umowy oraz rozliczenie wszelkich płatności wynikających z niniejszej Umowy

§14.

1. Umowa dzierżawy została zawarta na okres **od daty zawarcia do dnia 31.08.2016r.**, jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub w przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości do dnia jej zbycia.
2. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Dzierżawcy nie będą przysługiwały do Wydierżawiającego roszczenia z tytułu rozwiązania umowy dzierżawy przed terminem.
3. Umowa dzierżawy może zostać wypowiedziana przez Dzierżawcę z miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku braku rentowności z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Strony wyłączają możliwość milczącego przedłużenia obowiązywania umowy w trybie art. 674 K.C.

§15.

1. Dzierżawca zobowiązuje się złożyć w ciągu trzech dni od dnia zawarcia niniejszej umowy oświadczenia w formie aktu notarialnego. o poddaniu się egzekucji w zakresie:
 - a) obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie stosownie do art. 777, § 1, pkt.5 K.p.c. Wydierżawiający może wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie trzech lat od dat płatności czynszu albo od daty wymagalności roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie.
 - b) obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 2 ust. 1 stosownie do art. 777, § 1, pkt. 4 K.p.c.

§16.

Zmiany w treści umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§17.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§18.

Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy strony przekażą do rozstrzygnięcia właściwemu dla siedziby Wydierżawiającego Sądowi Powszechnemu.

§ 19.

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
(Wydierżawiający)

.....
(Dzierżawca)

Znak sprawy: PODR/DG/233/2/SK/2016

Załączniki do umowy:

1. zał. graficzny- Zał. nr 1
2. wykaz urządzeń gastronomicznych- Zał. nr 2
3. protokół zdawczo-odbiorczy- Zał. nr 3
4. rzut powierzchni dzierżawionych – Zał. nr 3 a
5. wykaz zestawów śniadaniowych- Zał. nr 4
6. kopia polisy ubezpieczeniowej- Zał. nr 6

