

UMOWA NR
DZIERŻAWY POMIESZCZEŃ UŻYTKOWYCH

zawarta w dniu 2013 r., pomiędzy:

Gminą Miasto Złotów , adres: al. Piasta 1, 77-400 Złotów, NIP: 7671669426,

reprezentowaną przez Stanisława Welniaka - Burmistrza Miasta Złotowa,

zwaną w dalszej treści umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

....., adres: ul., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, NIP:, PESEL, adres miejsca zamieszkania: ul.

lub

....., z siedzibą, wpisanym/ą do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, ...Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem, z kapitałem zakładowym w wysokości zł, posiadającym/ą nr NIP, Regon, zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”,

o następującej treści:

§ 1. Wydzierżawiająca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Złotowie przy ul. Wojska Polskiego, stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym 42/7 o powierzchni 746 m², dla której Sąd Rejonowy w Pile X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Złotowie prowadzi księgę wieczystą nr PO1Z/00022885/8. Opisana nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem, którego wydzieloną część o łącznej powierzchni 341,80 m², obejmującą część restauracyjną (sala bankietowa, jadalnia, bar, pomieszczenia kuchenne i sanitariaty) oraz część noclegową (dwa apartamenty z łazienkami w oficynie – piętro budynku, trzy pokoje dwuosobowe z łazienkami i jeden pokój jednoosobowy z dostępem do łazienki na drugim piętrze), wraz z pomieszczeniami piwnicznymi, stanowiącą zespół pomieszczeń użytkowych (w dalszej części umowy zwany „pomieszczeniem”), oznaczonych na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje te pomieszczenia do używania i pobierania pożytków.

§ 2. 1. Wydzierżawiający oświadcza, że pomieszczenie opisane w § 1 nie jest obciążone prawami osób trzecich.
2. Pomieszczenie zostanie wydane Dzierżawcy w dniu zawarcia niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zawarty zostanie opis stanu technicznego pomieszczenia, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w pomieszczeniu.
3. Wydzierżawiający ma prawo do dokonywania wizji pomieszczenia, w szczególności w celu kontroli właściwej ich eksploatacji.

4. Dzierżawca zapewni Wydierżawiającemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do pomieszczenia w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3. 1. Dzierżawca będzie wykorzystywał dzierżawione pomieszczenia na cel prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w zakresie działalności gastronomicznej i noclegowej.

2. Zmiana sposobu wykorzystania pomieszczenia wymaga uprzedniej pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wydierżawiającego i zmiany niniejszej umowy.

§ 4. 1. Dzierżawca własnym staraniem i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w dzierżawionym pomieszczeniu wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.

2. Dzierżawca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wydierżawiającego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.

§ 5. 1. Dzierżawca nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego niezależnie od formy cesji. W przypadku jeżeli Wydierżawiający wyrazi zgodę na zbycie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, za zobowiązania finansowe powstałe do dnia cesji odpowiadają solidarnie dotychczasowy dzierżawca i nowy dzierżawca.

2. Wydierżawiający ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 6. 1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1) używania wydierżawionego pomieszczenia z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) terminowego uiszczania czynszu,
- 3) używania pomieszczeń zgodnie z przepisami bhp,
- 4) przestrzegania przepisów i zasad bezpieczeństwa pożarowego (w tym wyposażenie wydierżawionego pomieszczenia w sprzęt p.poż i gaśnice),
- 5) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny pomieszczenia, utrzymywania pomieszczenia w porządku i czystości oraz ich okresowego odnawiania,
- 6) niedokonywania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 7) nie oddawania wydierżawionego pomieszczenia w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego,
- 8) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
- 9) udostępniania na żądanie Wydierżawiającego pomieszczenia do kontroli przestrzegania

postanowień umowy,

10) powiadomienia Wdzierżawiającego o zmianach dotyczących nazwy Dzierżawcy, jego adresu, osób uprawnionych oraz reprezentujących Dzierżawcę.

2. Wdzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w pomieszczeniu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie pomieszczenia oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w pomieszczeniu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7. 1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
- drzwi, zamków i zamknięć,
- urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
- drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
- uzupełniania i oszklenia drzwi,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- urządzeń wentylacyjnych,
- innych elementów wyposażenia pomieszczenia.

2. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez Dzierżawcę szczegółowego zakresu robót celem uzyskania zgody Wdzierżawiającego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Dzierżawca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

§ 8. 1. Dzierżawca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne dla realizacji robót, o których mowa w § 7, oraz powinien uzyskać, w momencie zakończenia robót, wszystkie, ewentualnie wymagane atesty i świadectwa zgodności. Dzierżawca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

2. Dzierżawca nie może dokonywać w pomieszczeniu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.

3. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Dzierżawcę w pomieszczeniu, które są na trwale z nim związane, stanowią część składową pomieszczenia. Po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych w lokalu przez niego, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową pomieszczenia.

4. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) pomieszczenie musiało zostać poddane adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian dokonanych w pomieszczeniu przez Dzierżawcę, prace te będą obciążać Dzierżawcę.

§ 9. 1. Wyzierzawiający zobowiązuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z ogrzewania pomieszczenia, energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków. Ponadto odpowiedzialny jest za wykonanie pozostałych napraw pomieszczenia i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Dzierżawcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Dzierżawcę na jego koszt.

2. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

3. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie oraz własnym staraniem zawrzeć na swoją rzecz i we własnym imieniu odpowiednie umowy z dostawcami mediów, tj. w zakresie dostarczania energii elektrycznej do pomieszczenia, ogrzewanie pomieszczenia, dostarczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji publicznej, a ponadto zapewnić wywóz odpadów z nieruchomości. Wydatki związane z opłacaniem usług wymienionych w zdaniu poprzedzającym obciążają Dzierżawcę.

4. Wyzierzawiający oświadcza, a Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że w budynku, w którym znajduje się zespół pomieszczeń objętych niniejszą umową dzierżawy, usytuowane są również, na pierwszym piętze inne pomieszczenia użytkowane przez innych dzierżawców na podstawie odrębnych umów zawartych z Wyzierzawiającym, wedle następującego zestawienia:

- a) pok. nr 1 - o pow. 17,30 m² - Związek Kombatantów RP i BWP Koło Gminne w Złotowie, adres: ks. Bol. Domańskiego 5/1, 77-400 Złotów;
- b) pok. nr 2 o pow. 21,60 m² - Związek Nauczycielstwa Polskiego Zarząd Oddziału w Złotowie, adres: ks. Bol. Domańskiego 5/2, 77-400 Złotów,
- c) pok. nr 3 o pow. 11,74 m² - Sojusz Lewicy Demokratycznej z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Złota 9/4, 00-019 Warszawa i Ajchler Romuald Biuro Poselskie, adres: ul. Daszyńskiego 12, 64-400 Międzychód;
- d) pok. nr 5 o pow. 28,80 m² - Niemieckie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne z siedzibą w Pile, adres: ul. 11 Listopada 3a, 64-920 Piła.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia wymienionym w ust. 4 podmiotom korzystania z dzierżawionych przez nich pomieszczeń, w tym do zapewnienia im swobodnego do nich dostępu.

6. Dzierżawca uprawniony jest do rozliczania poniesionych przez siebie kosztów utrzymania budynku (dostarczanie energii elektrycznej, ogrzewanie, dostarczanie ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków do kanalizacji publicznej, wywóz odpadów) z dzierżawcami wymienionymi w ust. 4, na podstawie odrębnie

zawartych z nimi porozumień. Wyzierzawiający oświadcza, na co Dzierżawca wyraża zgodę, iż Wyzierzawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w związku z zaległościami podmiotów wymienionych w ust. 4 w uiszczeniu Dzierżawcy opłat wskazanych w zdaniu poprzednim.

§ 10. 1. W przypadku konieczności dokonania w pomieszczeniu lub w budynku napraw obciążających Wyzierzawiającego, Dzierżawca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wyzierzawiającego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do pomieszczenia.

2. Wyzierzawiający ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez wydzierzawiane pomieszczenie, przy czym Wyzierzawiający uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Dzierżawcę.

3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wyzierzawiającego, Dzierżawca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wyzierzawiającego. Powiadomienie pisemne Wyzierzawiającego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń pomieszczenia. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wyzierzawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Dzierżawcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wyzierzawiającego.

4. W przypadku awarii, której usunięcie obciąża Wyzierzawiającego, Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia pomieszczenia na żądanie Wyzierzawiającego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.

5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wyzierzawiającego, Dzierżawca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.

6. Za czas wyłączenia pomieszczenia z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wyzierzawiającego, Dzierżawcy przysługuje odpowiednia zniżka czynszu dzierżawy.

§ 11. 1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na nieruchomości.

2. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż w związku z zawarciem niniejszej umowy zobowiązany jest na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. „a” ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych do uiszczenia podatku od nieruchomości na rzecz Burmistrza Miasta Złotowa.

§ 12. 1. Z tytułu zawartej umowy Dzierżawca będzie płacił Wyzierzawiającemu czynsz w stosunku miesięcznym w wysokości zł netto + podatek od towarów i usług VAT wedle obowiązującej aktualnie stawki (w chwili zawarcia niniejszej umowy - 23 %), razem zł brutto (słownie: /100). Wysokość czynszu nie jest ustalona poprzez odniesienie do wielkości metrażu wydzierzawianej części powierzchni budynku, lecz pozostaje w związku z jej oznaczeniem na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.

2. Czynsz płatny będzie od dnia zawarcia umowy dzierżawy.

3. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry do dnia 15 każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT przelewem na rachunek Wyzierzawiającego nr Datą zapłaty jest data

uznania rachunku Wydierżawiającego.

4. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawy przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia i bez konieczności wystosowywania przez Wydierżawiającego odrębnego wezwania do zapłaty zaległego czynszu i bez konieczności udzielania przez Wydierżawiającego Dzierżawcy dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

5. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 3 Wydierżawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.

6. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Dzierżawcę wpłaty Wydierżawiający ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.

7. W przypadku, gdy pomieszczenia są przedmiotem współdzierżawy za zobowiązania finansowe, wynikające z wykonania umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy dzierżawcy.

§ 13. 1. Strony zgodnie ustalają, iż Wydierżawiający uprawniony jest, i to od roku 2014 włącznie, do jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu co roku, ze skutkiem od 1 stycznia, bez konieczności sporządzania odrębnego aneksu i wypowiedzenia wysokości czynszu, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS. O podwyżce czynszu w trybie określonym w zdaniu poprzednim Wydierżawiający zobowiązany jest poinformować Dzierżawcę na piśmie w terminie najpóźniej trzech miesięcy od dnia ogłoszenia Komunikatu Prezesa GUS o wskaźniku wzrostu, wskazując jednocześnie nową wysokość czynszu od 1 stycznia danego roku i sposób jego naliczenia.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany umowy wymagającej akceptacji Dzierżawcy i następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

§ 14. 1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas nieoznaczony.

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w nagłówku niniejszej umowy uznaje się za doręczone.

3. Pismo przesłane drugiej stronie, na adres określony w ust. 2, awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 15. 1. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego pomieszczenia w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie pomieszczenia będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny pomieszczenia w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty przekazania pomieszczeń Wydierżawiającemu. Ocena stopnia zużycia lub trwałego podwyższenia wartości pomieszczenia nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 i protokołu zdawczo-odbiorczego z daty przekazania pomieszczenia Wydierżawiającemu.

2. Dzierżawca zobowiązuje się przekazać pomieszczenie protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1, do dnia rozwiązania umowy dzierżawy, a w przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania

terminu wypowiedzenia - w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku dzierżawy.

3. W przypadku opuszczenia pomieszczenia przez Dzierżawcę bez protokolarnego przekazania Wydierżawiającemu, stosownie do ust. 1 i 2, Wydierżawiający ma prawo jednostronnego przejęcia pomieszczenia, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.

4. Strony oświadczają, że odnośnie obowiązku zwrotu przez Dzierżawcę na rzecz Wydierżawiającego pomieszczenia na zasadach i w terminach ustalonych w ust. 1 i 2 Dzierżawca poddał się wobec Wydierżawiającego rygorowi egzekucji na mocy aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 16. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy, tj. braku przekazania go w terminie, o którym mowa w § 15 ust. 2, Dzierżawca obowiązany jest opłacać w miejsce czynszu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w miesięcznej wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu brutto. Przez miesiąc strony rozumieją okres 30 dni.

§ 17. 1. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian ani ulepszeń pomieszczenia. W przypadku zamiaru dokonania zmian w pomieszczeniu Dzierżawca zobowiązany jest do powiadomienia Wydierżawiającego o rodzaju i zakresie robót celem spisania porozumienia regulującego zakres prac do wykonania i sposób ich rozliczenia. Wydierżawiającemu przysługuje prawo odmowy wyrażenia zgody na dokonanie zmian lub ulepszeń.

2. Dokonanie przez Dzierżawcę zmian lub ulepszeń w pomieszczeniu bez pisemnej zgody Wydierżawiającego stanowi przesłankę wypowiedzenia umowy przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym. W przypadku braku Wydierżawiającego zgody na dokonanie zmian lub ulepszeń Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych na ten cel wydatków oraz nakładów i odpowiada on wobec Wydierżawiającego za wynikłą z samowolnego działania szkodę.

3. Jeżeli po opuszczeniu pomieszczenia przez Dzierżawcę w pomieszczeniu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Dzierżawca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wydierżawiającego, pozostawione w pomieszczeniu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Dzierżawcę.

§ 18. 1. W dniu Dzierżawca wpłacił na konto kaucję w kwocie zł (słownie:), tj. kwocie odpowiadającej trzymiesięcznej wysokości czynszu brutto.

2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w pomieszczeniu, pogorszenia stanu pomieszczenia, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.

3. Wydierżawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.

4. W przypadku wykorzystania przez Wydierżawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej w ust. 1, w terminie 14 dni od

daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

5. W czasie trwania umowy dzierżawy, Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.

6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie, na rachunku bankowym należącym do Wydierżawiającego.

7. W przypadku, gdy Wydierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu pomieszczenia, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu pomieszczenia lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

8. W przypadku niezapłacenia przez Dzierżawcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe Wydierżawiającemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Dzierżawcy wniesionych przez Dzierżawcę do pomieszczenia.

§ 19. 1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za wypowiedzeniem, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się ostatniego dnia miesiąca. Powyższy zapis nie dotyczy przypadków określonych w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.

2. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) gdy Dzierżawca używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób,
- 2) gdy Dzierżawca nie dochował obowiązków określonych w § 4,
- 3) gdy Dzierżawca zaniedbuje pomieszczenie do tego stopnia, że zostają one narażone na zniszczenie,
- 4) gdy Dzierżawca pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wydierżawiającego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń w budynku uciążliwym,
- 5) gdy Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu i zachodzą przesłanki określone w § 12 ust. 4,
- 6) gdy Dzierżawca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania pomieszczenia lub jego części bez wymaganej zgody Wydierżawiającego,
- 7) gdy Dzierżawca nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 18 ust. 4, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wydierżawiającego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia,
- 8) gdy Dzierżawca samowolnie, tj. bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego, dokonał zmian lub ulepszeń w pomieszczeniu,
- 9) gdy Dzierżawca nie dostarczył dokumentów, o których mowa w § 20.

3. Wydierżawiający ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy ze skróconym jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, kończącym się ostatniego dnia miesiąca, w przypadku gdy:

- 1) pomieszczenia posiadają wady, które ujawniły się w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy, uniemożliwiające wykorzystanie pomieszczenia na działalność, o której mowa w § 3 ust. 1,
- 2) z przyczyn niezależnych od Wyzierżawiającego w pomieszczeniu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1,
- 3) Dzierżawca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wyzierżawiającego, o którym mowa w § 10 ust. 3 i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
- 4) Dzierżawca korzysta z pomieszczenia, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
- 5) Dzierżawca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3-5,
- 6) Dzierżawca narusza zapis § 9 ust. 5.

4. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

5. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 20. Dzierżawca zobowiązany jest na wezwanie Wyzierżawiającego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności gospodarczej w terminie 14 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 21. 1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Załącznik stanowi integralną część niniejszej umowy.

§ 22. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Wszystkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.

§ 23. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wyzierżawiający i jeden Dzierżawca.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

W przypadku Dzierżawcy – osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim:

Dzierżawca oświadcza, że w chwili zawarcia niniejszej umowy pozostaje w związku małżeńskim z, adres:, PESEL, NIP

..... oświadcza, że wyraża zgodę na zawarcie niniejszej umowy, co potwierdza własnoręcznym podpisem.