

UMOWA DZIERŻAWY NR/ARENA/2015
zawarta w dniu 2015 roku w Żaganiu pomiędzy:

Pałacem Książęcym Spółką z o.o. w Żaganiu,

ul. Szprotawska 4, 68-100 Żagań,

Zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS: 0000310055, kapitał zakładowy w wysokości 20.783.000,00 zł., wniesiony w całości.

NIP 924-185-05-55, REGON 080233199,

Zwana dalej w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

Reprezentowana przez Pana Pawła Lóssa – Prezesa Zarządu,

a

Firmą:, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP [www.firma.gov.pl],

ul.

NIP:

zwaną dalej w treści umowy „Dzierżawcą”,

reprezentowaną przez Pana – właściciela,

o następującej treści:

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do odpłatnego używania i pobierania pożytków dwa korty tenisowe ze sztuczną nawierzchnią trawiastą, oraz budynek SQUASH do którego należy:

- hol + recepcja -31,16 m²
- kawiarnia- 20,75 m²
- magazyn- 4,22 m²
- pomieszczenie socjalne- 4,17 m²
- wc damskie + niepełnosprawnych- 4,94 m²
- wc męskie- 5,47 m²
- pomieszczenie porządkowe -3,20 m²
- pomieszczenie personelu- 5,29 m²
- komunikacja- 18,96 m²
- szatnia męska- 8,14 m²
- umywalnia męska- 10,04 m²
- umywalnia damska- 8,14 m²
- szatnia damska- 10,04 m²
- komunikacja- 12,28 m²
- sala squash- 1 66,63 m²
- komunikacja- 12,28 m²
- sala squash- 2 66,63 m²

Łączna powierzchnia budynku SQUASH przeznaczona pod dzierżawę- 292,34 m kw.

Rzut ogólny budynku z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy stanowi załącznik nr 1.

Wyżej wymienione pomieszczenia mieszczą się na terenie Kompleksu Turystycznego- Rekreacyjnego Arena w Żaganiu przy ulicy Kochanowskiego 6. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem Kompleksu Turystycznego - Rekreacyjno przy ulicy Kochanowskiego 6 w Żaganiu.

2. Szczegółowy wykaz wydzierżawianych miejsc wraz z ich planem określa:

Załącznik Nr 1 - Rzut ogólny obiektu z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy – budynek SQUASH,

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się na wydzierżawianych powierzchniach do prowadzenia działalności usługowej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do realizacji zamówień Wyzierżawiającego w zakresie imprez sportowych organizowanych na terenie Kompleksu Arena na preferencyjnych warunkach.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w przypadku wykonywania w wynajmowanym lokalu publicznych utworów słownych, muzycznych, słowno-muzycznych i choreograficznych autorów polskich i zagranicznych, przekazywać na rzecz ZAIKS-u stosowne wynagrodzenia autorskie.
4. Dzierżawca zobowiązany jest w przypadku wymiany kluczy /od wejść głównych do dzierżawionych lokali/ do zdeponowania kompletu kluczy u Wyzierżawiającego.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania pomieszczeń określonych w § 2 niniejszej umowy zgodnie z ich przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności Wyzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
3. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić przekazane mu urządzenia firmie dokonującej okresowe przeglądy. Urządzenia objęte są umowami gwarancyjnymi, Dzierżawca pokrywa ewentualne koszty szkód wynikłych z niewłaściwego użytkowania urządzeń.
4. Dzierżawca dokona we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i ewentualnego montażu wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności usługowej bez prawa do dochodzenia zwrotu ich wartości od Wyzierżawiającego.
5. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wyzierżawiającym bez prawa dochodzenia wobec niego roszczeń w tym zakresie.
6. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
7. Dzierżawca nie ma prawa oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania, w podnajem, poddzierżawę lub użyczenie.
8. Wyzierżawiający zezwala na bezpłatne umieszczenie reklam i oznakowania dzierżawcy wewnątrz dzierżawionego lokalu. Dzierżawca zobowiązuje się do uzgodnienia lokalizacji umieszczenia reklam i oznakowań na zewnątrz budynku z Wyzierżawiającym.
9. Działania promocyjne i marketingowe prowadzone przez Dzierżawcę nie mogą naruszać dobrego wizerunku Wyzierżawiającego.

§ 4

1. Wyzierzawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy określony **Załącznikiem Nr 1** na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego i utrzymywać go w stanie zdatnym do użytku przez cały czas trwania umowy. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi do dnia **2015 r.** Protokół zdawczo - odbiorczy stanowi **Załącznik Nr 4**. Na takiej samej zasadzie odbywa się przekazanie przedmiotu dzierżawy po zakończeniu obowiązywania umowy.
2. Wyzierzawiający zapewni Dzierżawcy w wydzierzawiających pomieszczeniach ogrzewanie, a także dostęp do energii elektrycznej i wody (ciepła i zimna). Pobór energii elektrycznej będzie opomiarowany, a stan początkowy będzie spisany w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym **Załącznik Nr 4**. Pozostałe media rozliczane będą wg ryczału określonego w § 5 ust.2.

§ 5

1. Z tytułu dzierżawy pomieszczeń wymienionych w **§ 1, ust.1** Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierzawiającemu miesięczny czynsz w wysokości:
 - a) Korty tenisowe.....netto miesięcznie / płatne przez 6 miesięcy w roku od dnia 1 kwietnia do 30 września/
 - b) SQUASH-.....netto miesięcznie / płatne przez 12 miesięcy w roku/

Do w/w kwoty zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązującej stawki.

Miesięczny czynsz dzierżawy obejmuje podatek od nieruchomości.

Cena czynszu zawiera opłatę za ogrzewanie

2. Oprócz miesięcznego czynszu Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać miesięcznie opłaty za używanie mediów tj.:
 - a) Energia elektryczna - opłata wynikająca z faktycznego zużycia, wg licznika,
 - b) Woda i ścieki - ryczałt:
 - zimna woda i ścieki 4 m³ x 11,66 zł/netto/m³ - **46,64zł/netto**, (słownie: czterdzieści sześć złotych 64/100/netto),
 - ciepła woda i ścieki 2 m³ /zimna woda 11,66 zł/netto + podgrzanie 10,00 zł/netto za m³/ – **43,32 zł/netto**, (słownie: czterdzieści trzy złote 32/100/netto),

Do w/w kwot netto zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązującej stawki.

Zmiany opłat za media nie stanowią zmiany niniejszej umowy i mogą być wprowadzone przez Wyzierzawiającego zawiadomieniem. Opłaty za używanie mediów są płatne przez cały rok.

3. Czynsz dzierżawy oraz opłaty za media (oprócz opłat za energię elektryczną) będą płatne z góry w terminie do 15 każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT na konto: **BPS S.A. o/ w Legnicy 23 1930 1044 2280 0254 1534 0001**. Jednocześnie Dzierżawca upoważnia Wyzierzawiającego do wystawienia faktury VAT bez jego podpisu. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy Strony przyjmują datę wpływu należności do kasy Wyzierzawiającego lub datę uznania rachunku bankowego Wyzierzawiającego.
4. Wyzierzawiający może dokonywać zmiany wysokości czynszu dzierżawy nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości stawki czynszu następować będzie, na podstawie sporządzonego aneksu do umowy przez wydzierzawiającego, obowiązującego od dnia **1 lutego** każdego roku, począwszy od 2016 r., o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumenckich ogółem, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni.
5. Opłata wymieniona w § 5, ust.1, nie obejmuje:

- a) kosztów wywozu nieczystości stałych. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia i przedstawienia Wydzierżawiającemu umowy z firmą posiadającą koncesję na odbiór nieczystości stałych.

Wymienione koszty Dzierżawca ponosi we własnym zakresie.

6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Dzierżawcę naliczane będą odsetki ustawowe.
7. W przypadku gdy będzie konieczne dokonanie napraw i konserwacji Lokalu lub budynku, za które odpowiedzialny jest Wydzierżawiający, Dzierżawca jeśli będzie to konieczne, zapewni Wydzierżawiającemu wolny wstęp do Lokalu, lub pracownikom wskazanym przez Wydzierżawiającego i uzgodni termin rozpoczęcia napraw i konserwacji z Dzierżawcą. Wydzierżawiający dołoży wszelkich starań, aby prace zostały wykonane w możliwie najkrótszym czasie i przy najmniejszych niedogodnościach dla Dzierżawcy. Zapis powyższy nie uchybia postanowieniom art. 681 k.c.
8. Jeśli Dzierżawca nie będzie mógł prowadzić swojej działalności z powodu określonego w ust. 7 niniejszego paragrafu, Dzierżawca nie zapłaci części czynszu dzierżawy odpowiadającej okresowi, w którym prowadzenie działalności zostało uniemożliwione.
9. Proporcjonalne zmniejszenie czynszu następuje z powodu:
 - całkowitego zamknięcia obiektu z przyczyn sanitarno-epidemiologicznych,
 - awarii uniemożliwiającej funkcjonowanie całego obiektu,
 - innych zdarzeń losowych skutkujących zamknięciem obiektu.
10. Dzierżawca ma prawo do podwyżki opłat za media w przypadku gdy Dostawca któregoś z mediów dokona podwyżki cen. Zmiana taka obowiązywać będzie od miesiąca następującego po miesiącu w którym został o niej poinformowany Dzierżawca.
11. Dzierżawca w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy dokona wpłaty kaucji gwarancyjnej w wysokości 6.000,00 (słownie: sześć tysięcy złotych, 00/100). Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu umowy i wywiązaniu się Dzierżawcy z jej postanowień. W przypadku zaistniałych nieuregulowanych zobowiązań kaucja zostanie zaliczona na ich poczet. W przypadku dokonania zniszczeń w dzierżawionych lokalach kaucja zostanie zaliczona na poczet doprowadzenia pomieszczeń do stanu pierwotnego.

§ 6

1. Umowę zawiera się na czas określony, tj. od dnia **2015 r. do 2020 r.**
2. Umowa może być rozwiązana w każdej chwili za porozumieniem obu stron.
3. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę w każdej chwili, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia mającego skutek na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku:
 - a) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - b) jeśli Dzierżawca nie utrzymuje w wydzierżawianych pomieszczeniach standardów sanitarnych dotyczących czystości, higieny pracowników itp. na podstawie decyzji wydanej przez powołane do tego rodzaju czynności organy państwowe.
3. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku, gdy Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu lub opłat za media za dwa okresy rozliczeniowe.
4. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę w każdej chwili, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia mającego skutek na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wcześniejsze rozwiązanie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

6. W razie rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
7. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokali, o których mowa w § 2 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy.

§ 7

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem Umowy, a w szczególności za:
 - a) szkody wyrządzone na przedmiocie dzierżawy wynikające z jego nieprawidłowej eksploatacji lub zniszczenia. Odpowiedzialność nie dotyczy szkód powstałych w wyniku normalnego zużycia oddanych w dzierżawę przedmiotów,
 - b) szkody wyrządzone na innym niż oddane w dzierżawę mieniu Wydierżawiającego a powstałe w związku z wykonywaniem umowy (zalanie, pożar itp.),
 - c) szkody wyrządzone pracownikom Wydierżawiającego oraz osobom trzecim (w szczególności klientom Wydierżawiającego)
2. Dzierżawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z sumą gwarancyjną stanowiącą równowartość co najmniej **200.000,00 zł.** i polisa ta obowiązywać będzie przez cały okres trwania niniejszej umowy. Kopię polisy dzierżawca jest zobowiązany dostarczyć Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.

§ 8

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla wydierżawiającego.

§ 9

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarz dla Wydierżawiającego, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

§ 10

Niżej wymienione Załączniki stanowią integralną część umowy i są już w posiadaniu stron:

1. ZAŁĄCZNIK Nr 1 - Rzut ogólny obiektu z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy - Lokal 1.
2. ZAŁĄCZNIK Nr 3 - Kserokopia polisy ubezpieczeniowej OC
3. ZAŁĄCZNIK Nr 3 i Nr 4 – Protokół zdawczo odbiorczy wraz z wykazem wyposażenia.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: