

Umowa Dzierżawy Nr 06/ 2008/ P

Sporządzona w dniu 09 lipca 2008 r. w Międzyzdrojach pomiędzy:

„Promenada” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Międzyzdrojach, ul. Nowomyśliwska 86, 72 – 500 Międzyzdroje, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonych przez Sąd Rejonowy Wydział XVII Krajowego Rejestru Sądowego w Szczecinie pod numerem KRS 0000308079, nr NIP 986-020-77-97,

reprezentowaną przez:

Panią Wioletę Wadecką - Prezesa Zarządu,

w dalszym ciągu umowy zwaną „Wydzierżawiającym”,

a

§ 1. Przedmiot Dzierżawy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem części działki nr 77, obręb 20 miasta Międzyzdroje o powierzchni 1.630 m², położonej w Międzyzdrojach przy ul. Bohaterów Warszawy 18 a, wpisanej w księdze wieczystej KW nr 15076. Na przedmiotowej działce znajdują się wszelkie niezbędne urządzenia i przyłącza zewnętrzne.

2. Przedmiotem dzierżawy jest oznaczona na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do umowy część nieruchomości o powierzchni 110 m², stanowiącej działki gruntu nr 77, obręb 20 miasta Międzyzdroje, położonej przy ulicy Bohaterów Warszawy 18a, o łącznej powierzchni 4.711 m², na której to części usytuowany zostanie lokal użytkowy o funkcji gastronomicznej, którego powierzchnia, zgodnie z koncepcją architektoniczną sporządzoną na zlecenie Gminy Międzyzdroje przez architekta – p. Annę Płatek wynosić będzie 97,85 m² i obejmować będzie część obiektu wskazaną na załączniku nr 3 do umowy.

3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że:

a) inwestycję, o której mowa w ust. 2 – polegającą na wybudowaniu na działce gruntu stanowiącej część składową przedmiotu dzierżawy lokalu użytkowego o funkcji gastronomicznej - przeprowadzi Gmina Międzyzdroje bądź podmiot działający na jej zlecenie,

b) na pokrycie kosztów tej inwestycji Wydierżawiający przekaże Gminie Międzyzdroje kwotę, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt „a” niniejszej umowy, uzyskaną od Dzierżawcy;

W związku z powyższym wszelkie roszczenia z tytułu niewykonania inwestycji bądź nienależytego jej wykonania Dzierżawca dochodził będzie od Gminy Międzyzdroje bądź podmiotu realizującego inwestycję na zlecenie Gminy Międzyzdroje; roszczenia te nie mogą być dochodzone od Wydzierżawiającego.

§ 2. Użytkowanie przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca jest uprawniony do urządzenia i prowadzenia w pomieszczeniach działalności gastronomicznej i handlowej.

Do czasu innych ustaleń Wydzierżawiający nie przejmuje na siebie odpowiedzialności za udzielenie koniecznych zezwoleń urzędowych dla przewidzianej działalności Dzierżawcy. W gestii Dzierżawcy leży postaranie się o te zezwolenia oraz spełnienie wymagań urzędowych oraz przewidzianych przepisami prawa.

2. Strony umowy są zgodne, co do tego, że nie będzie zapewniona jakiegokolwiek rodzaju ochrona przed konkurencją.

3. Korzystanie z terenu przyległego do przedmiotu niniejszej umowy, będącego w użytkowaniu Wydzierżawiającego odbywać się będzie na podstawie odrębnej umowy.

§ 3. Czas trwania Dzierżawy

Stosunek Dzierżawy rozpoczyna się dnia 01 września 2008 r. i kończy się dnia 30 kwietnia 2030 r.

§ 4. Czynnosc i koszty dodatkowe

1. Wszystkie kwoty ustalone są w Polskich Złotych (PLN). Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Dla roku 2008 przyjmuje się okres rozliczeniowy od 01 września do 31 grudnia.

2. Roczny czynsz z tytułu dzierżawy wynosi:

a) za okres od 01 września 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. – 17.938,84 zł (słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych 84/100) + podatek VAT w stawce 22%,

b) za okres od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2029 r. po 68.495,00 zł rocznie (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dziewięć pięć złotych) + podatek VAT w stawce 22%.

Przedmiotowa kwota podlegać będzie corocznie aktualizacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany w formie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowanego w Monitorze Polskim, jeśli w/w wskaźnik ulegnie wzrostowi z mocą od 1 stycznia każdego roku. Przedmiotowa aktualizacja nie dotyczy kwoty wskazanej w treści pkt 2 lit. a),

c) za okres od 01 stycznia 2030 r. do 30 kwietnia 2030 r. - 22.831,67 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące osiemset trzydzieści jeden złotych 67/100) + podatek VAT w stawce 22%, z uwzględnieniem wskazanej w pkt 2 lit. b) waloryzacji.

3. Płatność czynszu dzierżawnego:

a) w celu zabezpieczenia należności czynszowych dzierżawca wpłaci zaliczkę na poczet czynszu dzierżawnego w wysokości 30% czynszu za okres od 01 września 2008 r. do 31 grudnia 2028 r. w łącznej wysokości **416.351,65 zł** (słownie: czterysta szesnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt jeden

złotych 65/100) + **podatek VAT w stawce 22% w wysokości 91.597,36 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 36/100), płatną w terminie do **10 lipca 2008 roku** na rachunek bankowy Wydzierżawiającego, prowadzony przez BGŻ S.A., Oddział Operacyjny w Szczecinie, nr rachunku: 49 2030 0045 1110 0000 0151 4460.

Zaliczka zostanie zaliczona na poczet płatności czynszu dzierżawnego za następujące okresy rozliczeniowe:

– 30% czynszu dzierżawnego za okres od 01 września 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. w kwocie 5.381,65 zł (słownie: pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden złotych 65/100) + podatek VAT w stawce 22%,

– 30 % czynszu dzierżawnego proporcjonalnie za okres od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2028 r. w kwocie po 20.548,50 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy pięćset czterdzieści osiem złotych 50/100) + podatek VAT w stawce 22%, za każdy rok kalendarzowy,

b) 70% czynszu za okres od 01 września 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. w wysokości 12.557,19 zł (słownie: dwanaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych 19/100 + **podatek VAT w stawce 22% w wysokości 2.762,58 zł** (słownie: dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt dwa złote 58/100), płatny w terminie do **10 grudnia 2008 roku**, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wymieniony w pkt 3 lit. a),

c) 70% czynszu za okres od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2028 r. w wysokości 47.946,50 zł (słownie: czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć złotych 50/100) + **podatek VAT w stawce 22% w wysokości 10.548,23 zł** (słownie: dziesięć tysięcy pięćset czterdzieści osiem złotych 23/100), z uwzględnieniem wskazanej w pkt 3 lit. b) waloryzacji, płatny w terminie do **10 grudnia każdego roku kalendarzowego, począwszy od 2009 roku do 2028 roku** na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wymieniony w pkt 3 lit. a),

d) czynsz za 2029 rok w wysokości 68.495,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych) + **podatek VAT w stawce 22% w wysokości 15.068,90 zł** (słownie: piętnaście tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych 90/100), z uwzględnieniem wskazanej w pkt 2 lit. b) waloryzacji, płatny w terminie do **10 grudnia 2029 roku** na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wymieniony w pkt 3 lit. a),

e) czynsz za okres od 01 stycznia 2030 r. do 30 kwietnia 2030 r. w stawce wynikającej z pkt 2 lit. c), z uwzględnieniem wskazanej w pkt 2 lit. b) waloryzacji, płatny w terminie do 31 marca 2030 roku na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wymieniony w pkt 3 lit. a).

4. Każdorazowa, wynikająca z niniejszej umowy zmiana czynszu i/lub podwyższenie/obniżenie kosztów dodatkowych albo podatku VAT, nie wymaga zawierania oddzielnych aneksów do niniejszej Umowy Dzierżawy.

5. Dzierżawca niniejszym upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT za czynsz i koszty dodatkowe bez podpisu osoby uprawnionej do otrzymania faktury.

6. Każdorazowa zmiana rachunku bankowego Wydzierżawiającego wymaga pisemnego powiadomienia Dzierżawcy.

7. W przypadku opóźnienia w płatności przekraczającego 1 miesiąc, Wyzierżawiającemu służy prawo wezwania Dzierżawcy do natychmiastowej zapłaty wymagalnego czynszu w terminie wyznaczonym w wezwaniu – nieprzekraczającym 1 miesiąca. W przypadku niezastosowania się do przedmiotowego wezwania, Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do naliczenia Wyzierżawiającemu kary umownej w wysokości 30 % rocznego czynszu brutto wskazanego w pkt 3, odpowiednio lit. c), d) lub e).

8. W przypadku opóźnienia w płatności przewidzianej w treści zapisu §4., przekraczającego 2 dni, Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo do naliczenia Wyzierżawiającemu kary umownej w wysokości 30 % zaliczki na poczet czynszu dzierżawnego brutto wskazanego w pkt 3 lit a).

9. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości za wdzierżawioną część gruntu oraz lokal użytkowy usytuowany na dzierżawionym gruncie.

10. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze, w miarę potrzeb wynikających z prowadzonej działalności, odrębne umowy oraz ponosić będzie koszty z tytułu: dostawy energii elektrycznej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników, dostawę gazu.

11. Na Dzierżawcy ciążyć będą również koszty: wentylacji, urządzeń zraszających, oczyszczanie ulic, odśnieżanie i odladzanie, ubezpieczenie majątkowe i od odpowiedzialności cywilnej, pielęgnacja terenów zielonych, działalności stróżów, ochrony obiektu i jego bieżącej konserwacji.

12. W razie ustania stosunku dzierżawy przed upływem okresu, o którym mowa w § 3 zaliczka uiszczona przez Dzierżawcę podlega zwrotowi w części, w jakiej nie została zarachowana na poczet czynszu dzierżawnego w sposób określony w pkt 3 lit. a). Z kwoty zaliczki podlegającej zwrotowi Wyzierżawiający ma prawo potrącić, wszelkie należne i niezaspokojone roszczenia, w szczególności: zaległy i nieuiszczony do dnia zwrotu czynsz w części określonej w pkt 3 odpowiednio lit. b), c), wraz z należnościami ubocznymi, zaległe i nieuiszczone do dnia zwrotu zaliczki koszty dodatkowe, w tym koszty określone w pkt 10 bądź 11, kara umowna przewidziana w pkt 7, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, określone kosztorysowe koszty napraw przedmiotu dzierżawy i inne koszty przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego z wyłączeniem zużycia będącego wynikiem normalnej eksploatacji. Zwrot niewykorzystanej części zaliczki, pomniejszonej o ewentualne potrącenia należności wzajemnych Wyzierżawiającego nastąpi w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia ustania stosunku dzierżawy, bądź od dnia protokolarnego przekazania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy, przy czym za początkowy bieg terminu zwrotu wymienionej należności uważane będzie to z wymienionych zdarzeń, które nastąpi później, na rachunek wskazany pisemnie przez Dzierżawcę.

§ 5. Stan wydzierżawionych pomieszczeń podczas ich przekazania

1. Pomieszczenia w lokalu użytkowym przekazane zostaną Dzierżawcy protokolarnie w terminie do dnia 31 maja 2009 r. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do dokonywania planowych zmian, o ile będą one niezbędne z racji nakazów urzędowych, przepisów prawa lub upływu czasu.

2. Inne ustalenia:

- a) po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek przekazać protokolarnie Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w terminie 14 dni licząc od dnia zakończenia umowy,
- b) w przypadku uchybienia terminowi określonymu w pkt 2, lit. a), Dzierżawca upoważnia niniejszym osoby wyznaczone przez Wydzierżawiającego do wstępu na teren nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy bez obecności Dzierżawcy,
- c) w przypadku opisanym w pkt 2, lit. b) wszelkie rzeczy należące do Dzierżawcy albo którymi Dzierżawca ma prawo dysponować na podstawie własnych upoważnień, pozostawione na i w w/w przedmiocie umowy, Wydzierżawiający przekaże na przechowanie wybranej przez siebie osobie lub instytucji, na koszt Dzierżawcy,
- d) w razie gdyby Dzierżawca zalegał wobec Wydzierżawiającego z jakimikolwiek opłatami, Dzierżawca upoważnia niniejszym Wydzierżawiającego do zbycia rzeczy, o których mowa w pkt 2, lit. c) i zaliczenia uzyskanej ceny na poczet należnych Wydzierżawiającemu należności.
- e) w przypadku nie wydania przedmiotu umowy w stanie wolnym od osób i rzeczy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 250 PLN za każdy dzień opóźnienia, niezależnie od obowiązku zapłaty należnych opłat ustalonych wg stawek obowiązujących na terenie gminy za okres zajmowania przedmiotu umowy,
- f) upoważnienia zawarte w ustępach poprzedzających, z uwagi na ich cel i treść łączącego strony stosunku prawnego mają charakter nieodwołalny.

§ 6. Właściwość terytorialna sądu

Sądem właściwym miejscowo dla wszelkich sporów wynikłych z tytułu niniejszej umowy dzierżawy jest Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.

§ 7. Integralne części składowe umowy

- 1. Ogólne warunki umowne dotyczące umowy dzierżawy powierzchni pod działalność gospodarczą stanowią załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
- 2. Mapy, o których mowa w treści §1 pkt 2 umowy, stanowią załączniki nr 2 i nr 3 do umowy.

Wydzierżawiający:

Promenada Sp. z o.o.

z siedzibą w Międzyzdrojach
PREZES ZARZĄDU

.....
Międzyzdroje, dnia 09 lipca 2008 r.

Dzierżawca:

**Ogólne warunki umowne dotyczące umowy dzierżawy powierzchni pod
działalność gospodarczą zawartej pomiędzy:**

**„Promenada” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w
Międzyzdrojach,
a
Panem Miłozsem Głogowskim, F H NEPTUN**

§ 1. Przekazanie obiektu / początek dzierżawy / koniec dzierżawy

1. Przekazanie obiektu dzierżawy Dzierżawcy następuje w drodze formalnego przekazania. W dniu przekazania odbywa się wspólny obchód przedmiotu dzierżawy przez strony umowy, po zakończeniu, którego dokonuje się formalnego, prawnego i rzeczywistego przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy oraz stwierdzone danego dnia wskazań liczników należy odnotować w podpisanym przez obie strony protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Stosunek dzierżawy rozpoczyna się w terminie uzgodnionym w umowie dzierżawy.
4. O ile przedmiot dzierżawy zostanie oddany do dyspozycji przed uzgodnionym umownie terminem rozpoczęcia dzierżawy, to Dzierżawca jest uprawniony, jedynie za pisemną zgodą Wyzierżawiającego, do przeprowadzenia przewidzianych przez Dzierżawcę w ramach prac adaptacyjnych przebudów w obiektach dzierżawy. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty i ryzyko związane z prowadzonymi przez niego pracami budowlanymi.
5. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za nieterminowe ukończenie ewentualnych prac wykonywanych jeszcze w obiektach dzierżawy.
6. Prawem obowiązującym w przypadku nadzwyczajnego wypowiedzenia umowy z ważnych powodów są ustalenia Kodeksu Cywilnego.
7. Jeśli Dzierżawca wnosi o przedterminowe zakończenie stosunku dzierżawy, to odpowiada on za straty w czynszu i wszelkie szkody majątkowe powstałe u Wyzierżawiającego w trakcie trwania umowy oraz spowodowane wcześniej rozwiązaniem i/lub zerwaniem umowy.
8. Jeśli Dzierżawca kontynuuje użytkowanie przedmiotu dzierżawy po upływie okresu dzierżawy, to uważa się, że stosunek dzierżawy nie został przedłużony – także przy braku sprzeciwu Wyzierżawiającego.
9. Jeśli Dzierżawca zgodnie z umową nie opuści powierzchni dzierżawy po zakończeniu stosunku dzierżawy w terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego, to Wyzierżawiający ma prawo wstępu na przedmiot dzierżawy i zgodnie z umową uprzątnięcie przedmiotu dzierżawy na koszt Dzierżawcy.

§ 2. Użytkowanie / poddzierżawy

1. Dzierżawcy wolno używać przedmiotu dzierżawy tylko w celach działalności gospodarczej, wymienionych w par. 2 umowy dzierżawy. Zamierzona zmiana użytkowania wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
2. Urządzenia wspólnego użytku – w szczególnych wypadkach udostępnione za oddzielną opłatą – mogą być używane wspólnie, o ile nie uzgodniono tego inaczej w umowie dzierżawy.



3. Jeśli zmieni się forma prawna przedsiębiorstwa Dzierżawcy, Dzierżawca zbędzie swój zakład lub nastąpią inne ważne zmiany po stronie Dzierżawcy, mające znaczenie dla stosunku dzierżawy, to należy o tym niezwłocznie powiadomić pisemnie Wydierżawiającego.

4. Poddzierżawa lub użyczenie na rzecz osoby trzeciej/osób trzecich wymaga wcześniejszej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Zgoda może być uzależniona od podwyższenia czynszu dzierżawy, jeśli czynsz dzierżawy wynikający ze stosunku poddzierżawy przewyższy czynsz dzierżawy wynikający z głównego stosunku dzierżawy o więcej niż 10%. W takim przypadku Wydierżawiający rości sobie prawo do podwyższenia czynszu dzierżawy o kwotę, która odpowiada 50% dodatkowego (wyższego) dochodu wynikającego ze stosunku poddzierżawy.

5. W przypadku poddzierżawy lub użyczenia Dzierżawca odpowiada za wszelkie działania i zaniedbania poddzierżawcy i/lub osób trzecich w ramach odpowiedzialności cywilnej na zasadzie winy. Na wypadek poddzierżawy Dzierżawca już teraz dla zabezpieczenia odstępuje na rzecz Wydierżawiającego należne mu roszczenia wraz z prawem zastawu względem poddzierżawcy, do wysokości roszczeń Wydierżawiającego. W przypadku dopuszczenia poddzierżawy Wydierżawiającemu należy przedłożyć kompletny odpis umowy poddzierżawy, a w przypadku zmian umowy - odpisy tych zmian.

6. Jeśli Dzierżawca życzy sobie wyposażenia przedmiotu dzierżawy odbiegającego od umowy dzierżawy, to wynikające z związku z tym koszty obciążają Dzierżawcę. Wszelkie wyposażenia specjalne muszą być omawiane z Wydierżawiającym i zaakceptowane przez niego pisemnie przed ich zainstalowaniem lub wbudowaniem.

7. Dzierżawca wypełnia na własny koszt ustawowe, urzędowe polecenia, które zostaną wydane w następstwie użytkowania obiektu.

8. Dzierżawcy zostanie z chwilą jego wprowadzenia się przekazana zwyczajowa liczba kluczy (komplet kluczy). Klucze dodatkowe Dzierżawca musi dorobić, po porozumieniu się z Wydierżawiającym, na własny koszt. W przypadku utraty klucza należy o tym powiadomić Wydierżawiającego. Dzierżawca ponosi koszty powstałe na skutek utraty klucza oraz koszty związane z koniecznymi zmianami zamków i zakupami zastępczymi.

§ 3. Rozwiązanie umowy / przeniesienie umowy

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę Dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym (Nadzwyczajne wypowiedzenie umowy) w przypadkach niewykonywania tych postanowień umowy, które wyraźnie przewidują taką możliwość oraz jeśli:

a) ogłoszona została upadłość Dzierżawcy (w tym upadłość z możliwością zawarcia układu, upadłość obejmująca likwidację majątku dłużnika), oddalony został wniosek o ogłoszenie upadłości z uwagi na to, że majątek nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania albo złożony został przez Dzierżawcę wniosek o wszczęcie postępowania naprawczego,

b) pomimo upomnienia ze strony Wydierżawiającego Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową dzierżawy, w tym niezgodnie z celem działalności gospodarczej wymienionej w Umowie,

c) Dzierżawca nie rozpoczął lub zaprzestał prowadzenia działalności w lokalu i nie podjął jej w terminie wskazanym w upomnieniu Wydierżawiającego

d) Dzierżawca nie wypełnił obowiązku przedłożenia Wydierżawiającemu kopii polisy ubezpieczenia wskazanego w treści **§ 18 Ogólnych Warunków Umowy**.

2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy przed upływem okresu na jaki była zawarta, wszystkie zobowiązania Dzierżawcy w stosunku do Wydierżawiającego uregulowane przed niniejszą umową dzierżawy pozostają zachowane i wiążące do momentu zakończenia terminu dzierżawy. Powyższe postanowienie obowiązuje również na czas poddzierżawy przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w okresie trwania umowy, w sytuacji, gdy płacony przez poddzierżawcę czynsz dzierżawy jest niższy niż kwota ustalona w umowie dzierżawy z Dzierżawcą.

3. Dopuszcza się przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na posiadającego zdolność płatniczą następcę Dzierżawcy, o ile Wydierżawiający zostanie odpowiednio wcześniej, (co najmniej miesiąc czasu) poinformowany o zamiarze takiego przeniesienia i wyrazi na to pisemną zgodę. Zgoda Wydierżawiającego na umowne przeniesienia może zostać uzależniona od podwyższenia czynszu.

§ 4. Pomiary

1. Jeśli po zawarciu umowy dzierżawy, przeprowadzone nowe pomiary lub pomiary dodatkowe wykażą rozbieżności względem powierzchni, która była podstawą umowy dzierżawy, to nie będą one miały wpływu na uzgodniony czynsz podstawowy, o ile będą one mniejsze niż 5%. Różnice wykraczające ponad tę wartość zostaną w pełni uwzględnione, jednak dopiero w momencie ich ujawnienia (tzn. od pierwszego dnia następnego miesiąca)

2. Przy naliczaniu jakichkolwiek kosztów dodatkowych zmiany powierzchni dzierżawy będą uwzględniane po raz pierwszy przy następnym okresie przewidzianym do rozliczenia.

§ 5. Płatność czynszu

Zaliczka na poczet czynszu oraz czynsz dzierżawny i inne opłaty w wysokości wskazanej w treści umowy, płatne będą w terminach w niej wskazanych. Za termin zapłaty przyjmuje się dzień wpłynięcia kwoty na konto Wydierżawiającego wzgl. zapisanie jej na/w dobro rachunku. W przypadku opóźnienia wpłaty Wydierżawiający jest uprawniony do działań przewidzianych w umowie a ponadto do naliczenia ustawowych odsetek za zwłokę jak i kosztów opomnienia.


§ 6. Stan / konserwacja / naprawy

1. Dzierżawcy w chwili rozpoczęcia dzierżawy jest znany stan obiektu i ich wyposażenie w następstwie ich obejrzenia wzgl. na podstawie wyjaśnień opisu budowlanego.

2. Dzierżawca uznaje obiekt stanowiący przedmiot umowy jako nadające się dla jego działalności i jako należyty do użytkowania w myśl umowy.

3. Jeśli odpowiednie władze, z powodu sposobu użytkowania obiektu dzierżawy wydadzą szczególne zalecenia (także budowlane), to Dzierżawca winien je wypełnić. Wydierżawiający nie przejmuje z tego tytułu żadnych kosztów.

4. Dzierżawca wykonuje naprawy kosmetyczne w zwyczajowo przyjętych odstępach czasu. Prace konieczne do usunięcia skutków ponadnormatywnego zużycia przedmiotu dzierżawy lub ich wyposażenia, spowodowane charakterem działalności lub uwarunkowane jej wykonywaniem Dzierżawca zleca na własny koszt, wzgl. podejmuje odpowiednie renowacje.



5. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy i wyposażenie w sposób dbały i utrzymywać je w dobrym stanie bez naruszenia praw Wydierżawiającego oraz sąsiadujących Dzierżawców.

6. Dzierżawca ponosi samodzielnie koszty związane z poczynaniami mającymi na celu utrzymanie dobrego stanu części nieruchomości bezpośrednio przylegającej do zajmowanego obiektu dzierżawy (obejścia) do kwoty 1.500,00 zł plus VAT na dany przypadek i zleca naprawy firmom specjalistycznym -

7. O szkodach, których nie musi usuwać Dzierżawca, należy niezwłocznie informować Wydierżawiającego.

§ 7. Renowacja / doprowadzenie do stanu używalności

1. W przypadku wyprowadzki Dzierżawcy winien on zlecić odnowienie i naprawę pomieszczeń dzierżawy oraz przekazać je Wydierżawiającemu w stanie bez zarzutu, w oparciu o stosowny protokół podpisany przez strony.

2. Wydierżawiający ocenia konieczność przeprowadzenia prac remontowych, określa zakres prac remontowych i zapisuje go w protokole zdawczo-odbiorczym. Dzierżawca zobowiązany jest zlecić wykonanie koniecznych prac w ciągu określonego terminu.

3. Po upływie tego terminu Wydierżawiający oddala możliwość zlecenia wykonania prac remontowych przez Dzierżawcę. Wydierżawiający jest wtedy upoważniony, na koszt Dzierżawcy, samemu zlecić prace remontowe i określić firmę wykonawczą.

4. Jeśli prace remontowe będą trwać po zakończeniu umowy dzierżawy (po jej wygaśnięciu, wypowiedzeniu), to Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczenia odszkodowania odpowiadającego czynszowi i wszelkich opłat dodatkowych.

§ 8. Ryzyko stłuczenia szkła / ubezpieczenie szkła

Ryzyko związane ze stłuczeniem przeszkleń w pomieszczeniach dzierżawy ponosi Dzierżawca; w przypadku szkody winien on niezwłocznie zatroszczyć się o nowe przeszklenie. Koszty ewentualnego ubezpieczenia szkła ponosi Dzierżawca.

§ 9. Instalacje / przewody zaopatrujące

1. Sieci instalacji elektrycznej, gazowej i wodno-kanalizacyjnej Dzierżawca może wykorzystywać w wymiarze niepowodującym ich przeciążenia. Zwiększone zapotrzebowanie Dzierżawca może pokryć poprzez rozbudowę na własny koszt odpowiednich instalacji zaopatrujących, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, jest również zobowiązany do zaktualizowania pełnej dokumentacji powykonawczej. Wodę z instalacji wodnej wolno używać tylko dla własnych potrzeb.

2. W przypadku awarii lub uszkodzeń instalacji zaopatrujących Dzierżawca winien zatroszczyć się o ich natychmiastowe odłączenie. Jeśli nie jest on w stanie tego uczynić, lub awaria albo uszkodzenie oddziałują także na innych Dzierżawców, to należy o tym niezwłocznie powiadomić Wydierżawiającego lub jego pełnomocnika.

3. Zmiana zaopatrzenia w energię, szczególnie zmiana napięcia prądu, niezależna od Wydierżawiającego, nie upoważnia Dzierżawcy do roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Wydierżawiającego. Jeśli nastąpi przerwa w dopływie prądu, gazu, wody lub w działaniu kanalizacji z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego lub dojdzie do powodzi, aktu terroru albo innych katastrof, Dzierżawca nie ma prawa zgłaszania roszczeń wobec Wydierżawiającego o obniżenie czynszu dzierżawy i o odszkodowanie.

§ 10. Reklama firmy / szyldy

1. Dzierżawca jest uprawniony do umieszczania - za pisemną zgodą Wyzierżawiającego - swojego napisu firmowego na fasadzie w obrębie wydzierżawianych pomieszczeń. Dzierżawca jest też odpowiedzialny za uzyskanie wszelkich koniecznych w przyszłości zezwoleń organów nadzoru budowlanego dotyczących zakresu umieszczenia swojego napisu firmowego i ponosi wszelkie związane z tym koszty.
2. Z chwilą zakończenia umowy dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany przywrócić obiekt do jego pierwotnego stanu; Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody, powstałe w związku z prowadzonymi przez niego działaniami.
3. Przestrzeganie ogólnych przepisów technicznych i urzędowych dotyczących rodzaju, montowania i utrzymania reklamy oraz związane z tym wymagane kroki są wyłącznie obowiązkiem Dzierżawcy. Jeśli istnieją ramy zbiorowe na szyldy firm, to szyld firmowy Dzierżawcy musi być do nich dostosowany.

§ 11. Tolerowanie prac w pomieszczeniach

1. Wyzierżawiającemu wolno po wcześniejszym poinformowaniu Dzierżawcy i także bez jego zgody przeprowadzać prace naprawcze i zmiany budowlane, które są konieczne do utrzymania obiektu stanowiącego przedmiot dzierżawy, albo do zapobieżenia niebezpieczeństwom lub do usunięcia szkód. Dzierżawca musi udostępnić odpowiednie pomieszczenia i nie wolno mu utrudniać lub opóźniać wykonywanych prac. Dzierżawca ma prawo za każdym razem do przebywania w pomieszczeniach dzierżawy w czasie wykonywanych prac.
2. Konieczność przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 1 ocenia po zasięgnięciu wiadomości specjalistycznych jednostronnie Wyzierżawiający. W takim przypadku Dzierżawcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia (odszkodowania i inne) z uwagi na potencjalnie zmniejszenie zysku Dzierżawcy w okresie ww. prac.
3. Prace, które nie są konieczne, ale w danym przypadku pożyteczne (np. modernizacje) mogą być wykonywane tylko po porozumieniu się z Dzierżawcą, o ile w związku z nimi ulegnie ograniczeniu możliwość użytkowania pomieszczeń dzierżawy przez Dzierżawcę.

§ 12. Wbudowania Dzierżawcy / przebudowy

1. Dzierżawcy wolno dokonywać zmian budowlanych tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Gdy Wyzierżawiający udzieli takiej zgody, to Dzierżawca odpowiada za uzyskanie wymaganych zezwoleń z instytucji nadzoru budowlanego i ponosi wszelkie związane z tym koszty, a także jest zobowiązany do sporządzenia pełnej dokumentacji powykonawczej.
2. Dzierżawca może zabrać ze sobą urządzenia, w które wyposażył pomieszczenia. Wyzierżawiający może jednak żądać, aby przedmioty te pozostawiono na miejscu po zakończeniu stosunku dzierżawy a w zamian zaoferuje kwotę pieniężną, odpowiadającą aktualnej wartości przedmiotu po uwzględnieniu jego technicznego zużycia. Dzierżawca i Wyzierżawiający winni wypowiedzieć się w tych kwestiach odpowiednio wcześniej, tak by porozumienie mogło być zawarte jeszcze przed opuszczeniem obiektu dzierżawy. Jeśli Wyzierżawiający nie przejmuje od Dzierżawcy wbudowanych urządzeń, to Dzierżawca winien wraz z terminem upływu umowy przywrócić pomieszczenia do ich wcześniejszego stanu włączając w to wszelkie konieczne prace dodatkowe.

§ 13. Doniesienie o szkodach / odpowiedzialność Dzierżawcy

1. Szkody powstałe obok lub w obiekcie stanowiącego przedmiot dzierżawy Dzierżawca winien natychmiast zgłaszać Wydzierżawiającemu lub jego pełnomocnikowi (administratorowi obiektu lub gospodarzowi obiektu). Za dodatkowe szkody spowodowane późniejszym powiadomieniem Wydzierżawiającego odpowiada Dzierżawca.
2. Dzierżawca odpowiada w stosunku do Wydzierżawiającego za szkody spowodowane z własnej winy na skutek nieprzestrzegania obowiązujących go zasad dbałości, a szczególnie, gdy niewłaściwie będą używane instalacje zaopatrująco-odprowadzające, toalety, instalacje grzewcze itd., gdy pomieszczenia nie będą wystarczająco wietrzone, ogrzewane lub wystarczająco chronione przed mrozem. Dzierżawca odpowiada w taki sam sposób za szkody, spowodowane z winy jego robotników, współpracowników, poddzierżawców, odwiedzających, dostawców, rzemieślników itd.
3. Dzierżawca winien utrzymywać przewody i urządzenia elektryczne, sanitarne, zamki, żaluzje i podobne wyposażenie w stanie zdatnym do użycia.
4. Dzierżawca winien niezwłocznie usuwać szkody, za które odpowiada. Jeśli nie wywiąże się on z tego zobowiązania, także po pisemnym upomnieniu w ciągu stosownego terminu, to Wydzierżawiający może zlecić wykonanie koniecznych prac na koszt Dzierżawcy.
5. W przypadku szkód zagrażających bezpieczeństwu lub, gdy nieznane jest miejsce pobytu Dzierżawcy lub jego pełnomocnika, nie jest wymagane pisemne upomnienie i ustalenie terminu przez Wydzierżawiającego.

§ 14. Wstęp do pomieszczeń dzierżawy

1. Wydzierżawiający i jego pełnomocnik mogą wchodzić do obiektu stanowiącego przedmiot dzierżawy podczas godzin urzędowania w celu sprawdzenia ich stanu.
2. Po wypowiedzeniu Dzierżawca zezwoli na umieszczenie w oknach lub innych nadających się miejscach przedmiotu dzierżawy plakatów dot. dzierżawy.

§ 15. Usuwanie śmieci

Usuwanie odpadów powstałych z działalności gospodarczej Dzierżawcy (np. opakowań, odpadów produkcyjnych, pozostałości chemicznych i materiałów organicznych, przedmiotów wielkogabarytowych, odpadów niebezpiecznych) należy do obowiązków samego Dzierżawcy.

§ 16. Odbudowa / przerwa w działaniu

1. W przypadku, gdy obiekt dzierżawy ulegnie całkowitemu lub częściowemu zniszczeniu lub uszkodzeniu w wyniku ognia, eksplozji, pioruna, wichury, siły wyższej, wpływu wojny lub innych zdarzeń, to umowa dzierżawy wygasa dopiero po oświadczeniu Wydzierżawiającego, że nie będzie on przeprowadzał odbudowy obiektu.
2. O ile nie jest możliwe zgodne z umową użytkowanie uszkodzonych lub zniszczonych pomieszczeń wzgl. Powierzchni z przyczyn wskazanych w ust.1, to zawieszają się obowiązki Dzierżawcy do płacenia czynszu i opłat dodatkowych począwszy od dnia następującego po wystąpieniu szkody.
3. Przy zniszczeniu lub uszkodzeniu częściowym, czynsz i opłaty dodatkowe są odpowiednio pomniejszane. Po zakończeniu odbudowy obowiązują ustalenia

niniejszych „Ogólnych warunków”, co do przekazania obiektu i płatności czynszu.

4. Krótkotrwałe przerwy w pracy, za które nie odpowiada Wydzierżawiający – wynikające obojętnie, z jakiej przyczyny – nie naruszają obowiązku płacenia czynszu dzierżawy, o ile można je usunąć w ciągu stosownego czasu.

5. Roszczenie odszkodowania jak i inne prawa nie przysługują Dzierżawcy w przypadkach wymienionych w punktach 20.1 do 20.4, jeśli nie wystąpiły one z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego.

§ 17. Zaliczanie na poczet rachunku / zwrot wpłaty

1. Dzierżawca może zaliczyć sobie w poczet czynszu roszczenia wzajemne tylko wtedy, gdy roszczenia te są bezsprzeczne lub zostaną prawomocnie potwierdzone. Zamiar zaliczenia lub pomniejszenia czynszu Dzierżawca winien zgłosić Wydzierżawiającemu pisemnie przynajmniej na 1 miesiąc przed terminem płatności czynszu.

2. Usterki wspólnych powierzchni lub urządzeń jak i immisje śródmiejskich przedsięwzięć budowlanych nie uprawniają do obniżki czynszu.

§ 18. Ubezpieczenia

Dzierżawca ma obowiązek zawrzeć umowę ubezpieczenia okien, przeszkleń, drzwi, towaru i sprzętu oraz innych ruchomości od kradzieży, ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz umowę ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania odpowiednich umów ubezpieczenia przez cały czas trwania niniejszej umowy. Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia kopii w/w polis najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia protokolarnego przekazania mu lokalu.

§ 19. Pozostałe zastrzeżenia

1. Dzierżawca nie może rościć sobie jakichkolwiek praw w stosunku do swojej umowy dzierżawy w związku z zakończeniem innych stosunków dzierżawy.

2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmian budowlanych poza wydzierżawionymi powierzchniami.

3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości fakt, że w ramach czynności administracyjnych gromadzone są dane. Wydzierżawiający zapewnia, że gromadzone są tylko dane potrzebne do prawidłowego administrowania nieruchomością i stosunkiem dzierżawy oraz że jest to dopuszczalne zgodnie z ustaleniami ustawy o ochronie danych.

§ 20. Zawiadomienia i korespondencja

1. Wszelkie oświadczenia Stron umowy, które mają wywierać prawomocny skutek na niniejszą umowę dzierżawy (wypowiedzenie itp.) są uznane za skuteczne tylko wtedy, jeżeli zostaną wyrażone i przesłane drugiej Stronie umowy listem poleconym lub osobiście. Dla wszystkich pozostałych oświadczeń i zawiadomień jest wymagana forma pisemna przekazana za pomocą listu zwykłego lub osobiście.

2. Wszelkie oświadczenia jednej ze Stron umowy kierowane będą na adres wskazany przez drugą Stronę umowy w niniejszej umowie dzierżawy. (Adresy wskazane przez Strony w umowie dzierżawy ustala się jako adresy wiążące Strony w związku z niniejszą umową). Gdy zmianie ulegnie adres jednej ze Stron umowy bez pisemnego powiadomienia drugiej Strony, to przekazane

obowiązujące oświadczenia, skierowane na dotychczasowy adres ustalony w umowie dzierżawy, uznaje się za skutecznie doręczone.

§ 21. Regulamin obiektu

Poniższy regulamin obiektu jest istotną częścią umowy dzierżawy. Nie przestrzeganie regulaminu obiektu rozumiane jest jak użytkowanie pomieszczeń dzierżawy niezgodne z umową.

Regulamin obiektu

1. Należy unikać wszelkiego zakłócania porządku pozostałych dzierżawców przez współwłaścicieli lub przechodniów. Dotyczy to szczególnie uciążliwości związanych z hałasem i zapachem. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do wydawania Dzierżawcy w dowolnym czasie zaleceń do usunięcia ewentualnych uciążliwości i zakłóceń lub zaleceń zapobiegających ich powstawaniu. Jeśli uciążliwości nie zostaną usunięte mimo zaleceń i upomnień, to Wyzierżawiający ma prawo do nadzwyczajnego wypowiedzenia.

2. Pomieszczenia dzierżawy należy utrzymywać w czystości i bez szkodników. Odpady i nieczystości nie mogą być gromadzone w pomieszczeniach, należy je niezwłocznie usuwać.

Czyszczenie przedmiotów może odbywać się tylko w obrębie dzierżawionych pomieszczeń.

3. Dzierżawca utrzymuje w czystości użytkowane wyłącznie przez niego toalety, zlewy, zlewozmywaki i umywalki oraz natychmiast zleca usunąć ewentualne zatkania i niedrożności. Instalacje wolno użytkować tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.

4. W okresie grzewczym Dzierżawca troszczy się o to, by po zakończeniu godzin jego pracy w jego pomieszczeniach były pozamykane okna, a pomieszczenia były ogrzewane - w stopniu uniemożliwiającym powstanie szkód związanych z przemarzaniem i wilgocią.

5. Opakowań związanych z działalnością gospodarczą i pozostałych odpadów, które Dzierżawca winien usuwać we własnym zakresie, nie wolno wyrzucać do wspólnych pojemników obiektu.

6. Liczniki prądu, gazu i wodomierze Dzierżawców są montowane w obrębie dzierżawionych pomieszczeń.

7. Dzierżawca nie zastawia głównych dróg komunikacyjnych oraz koniecznych dróg ewakuacyjnych, wejść do obiektu, powierzchni komunikacyjnych, miejsc przed budynkiem, klatek schodowych, itd. Prezentacja towarów poza dzierżawioną powierzchnią jest dozwolona po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

8. Wyzierżawiający jest uprawniony do dokonania w każdym terminie zmian lub uzupełnień w regulaminie obiektu; po powiadomieniu o nich Dzierżawcy stają się one integralną częścią umowy dzierżawy.

§ 22. Zmiany i uzupełnienia / postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub korekty umowy i/lub jej załączników wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dodatkowe porozumienia ustne nie mają mocy umownej ani wiążącej. Z wymogu formy pisemnej można zrezygnować jedynie na piśmie.

2. Zgodnie ustalono, że nie zawarto dodatkowych porozumień, zastrzeżeń. Niniejszym anuluje się wszelkie uzgodnienia dokonane przed zawarciem umowy dzierżawy, o ile nie zostały one wymienione lub powtórzone wyraźnie w niniejszej umowie jako jej integralne części.

3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane w drodze wzajemnych negocjacji. Gdyby Strony nie doszły do porozumienia w okresie 14 dni od daty zaistnienia sporu, spór zostanie poddany orzecznictwu sądów powszechnych.

4. W przypadku, gdy jedno z ustaleń niniejszej umowy straci swoją skuteczność prawną lub stwierdzona zostanie jego nieskuteczność, nie narusza to skuteczności pozostałej części umowy. Strony umowy zobowiązują się zastąpić nieskuteczne ustalenie przez inne obowiązujące i służące temu samemu celowi ekonomicznemu.

Międzyzdroje, dnia 09 lipca 2008 r.

