

W Z Ó R U M O W Y D Z I E R Ż A W Y

Umowa zawarta dniaroku pomiędzy:

Zakopiańskim Centrum Kultury, samorządową instytucją kultury wpisaną do rejestru instytucji kultury Miasta Zakopane pod numerem RIK 4/2016, z siedzibą w Zakopanem, 34-500, ul. Kościeliska 7, NIP 736-172-14-34, zwanym w dalszej części umowy Wydierżawiającym,

reprezentowanym przez:

1. Beatę Majcher – Dyrektor,
2. Przy kontrasygnacie Andrzeja Jakubiaka – Głównego Księgowego,

a

.....

zwanym dalej Dzierżawcą.

Strony ustalają co następuje:

§ 1

1. W wyniku rozstrzygnięcia przetargu ofertowego Wydierżawiający przekazuje Dzierżawcy w dzierżawę stanowisko nr zlokalizowane na placu pod Gubałówką. Miejsce stanowiska określa mapka sytuacyjna stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić swoją działalność tylko i wyłącznie na stoisku należącym do Zakopiańskiego Centrum Kultury (dopuszcza się ekspozycje towarów na zewnątrz stoiska do 2 m od ściany)
3. Dzierżawca potwierdzi w protokole zdawczo – odbiorczym, iż wydanie przedmiotu umowy nastąpiło w stanie przydatnym do umówionego użytku. Od daty protokolarnego przejęcia stoiska Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za jego stan techniczny oraz za wszelkie zdarzenia, związane z jego eksploatacją.
4. Najemca oświadcza, że będzie korzystać z obiektu na potrzeby związane ze sprzedażą produktów regionalnych, wyrobów rzemieślniczych, artykułów i produktów spożywczych. Najemca oświadcza, iż nie będzie sprzedawał na stoisku będącym przedmiotem niniejszej umowy produktów innych niż opisane powyżej.
5. Wszelkie informacje handlowe, reklamy itp. mogą być wywieszane na obiekcie albo w jego pobliżu po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym. Wynajmujący ma prawo określić wielkość, kolor oraz treść powyższych informacji.
6. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za standard jakości produktów sprzedawanych przez siebie na stoisku regionalnym oraz zgodność z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 2

1. Dzierżawca wpłacił kaucję w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego brutto.....zł na konto /gotówką w kasie Zakopiańskiego Centrum Kultury.
2. Kaucja służy zabezpieczeniu roszczeń Wydierżawiającego z tytułu płatności czynszu wraz ze świadczeniami ubocznymi i kosztami dochodzenia należności, roszczeń o naprawienie szkody na przedmiocie dzierżawy, a także kary umownej z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy z winy Dzierżawcy.
3. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia, po pomniejszeniu ewentualnych zaległości z tytułu czynszu, czy też naprawieniu ewentualnych szkód w przedmiocie najmu, czy też w wyposażeniu (witryna chłodnicza).
4. W przypadku przedterminowego rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy kaucja przepada w całości na rzecz Zakopiańskiego Centrum Kultury.

§ 3

1. Za przedmiot dzierżawy określony w §1 ust.1 Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawy w wysokości brutto (słownie:).
2. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać czynsz o którym mowa w ust. 1 w terminie do 14 dni od momentu wystawienia faktury VAT płatnej przelewem na konto PEKAO SA nr 65 1240 5136 1111 0010 6717 9450.
3. W przypadku opóźnienia w płatności Wydierżawiający naliczy odsetki za opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych – zgodnie z art. 481 § 2 kc.

§ 4

Dzierżawca jest zobowiązany w szczególności do:

1. prowadzenia działalności handlowej wskazanej w § 1 ust. 4
2. prowadzenia swojej działalność wyłącznie na stoisku otrzymanym w dzierżawę od Wydierżawiającego. Zabrania się prowadzenia dodatkowej działalności handlowej wykraczającej poza obręb stoiska (poza terenem określonym § 1 ust. 2)
3. zamieszczenia na stoisku informacji, w której będzie wskazany dokładny adres sprzedawcy /miejsce pochodzenia produktów/, rodzaj produktów sprzedawanych na stoisku.
4. ponoszenia pełnych kosztów utrzymania i prowadzenia stoiska oraz do utrzymania czystości na zajmowanym terenie zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Zakopane zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Zakopane nr XXXIX/528/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r. oraz ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2013 nr 0 poz. 1399).

5. niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad stoiska, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie ze stoiska zgodnie z jego przeznaczeniem i zawartą umową z Wyzierzawiającym.
6. dochowania wszelkiej staranności w utrzymaniu stoiska w stanie nie pogorszonym oraz pokrycia na własny koszt wszelkich napraw oraz uszkodzeń będących winą jego zaniedbania.
7. ustawiania towaru w sposób nie powodujący uszkodzenia stoiska.
8. nie umieszczania żadnych reklam na stoisku,
9. uzyskania innych zezwoleń wymaganych przepisami szczególnymi

§ 5

1. Nieprzestrzeganie przez Dzierżawcę któregokolwiek z punktów §4 niniejszej umowy skutkować będzie uprawnieniem Wyzierzawiającego do wypowiedzenia tejże umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Dzierżawca nie ma prawa do dokonywania zmiany w wyglądzie stoiska (rozbudowywanie, przebudowywanie), a także zmiany przeznaczenia działalności na przedmiotowym terenie oddanym mu w dzierżawę.
3. Dzierżawca nie ma prawa do poddzierzawiania, podnajęcia lub oddania do bezpłatnego używania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej, bez wyraźnej i pisemnej zgody Wyzierzawiającego, przy czym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu, w tym odpowiedzialność przed Organami Skarbowymi.
4. Podstawą ustalenia stanu technicznego stoiska otrzymanego w dzierżawę od Wyzierzawiającego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy podpisany przez obie strony.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie zdarzenia związane z prowadzeniem sprzedaży ze stoiska w wyniku, których nastąpiła szkoda na mieniu, zdrowiu lub życiu tak osób trzecich jak i Dzierżawiającego.
6. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest wydać niezwłocznie stoisko w posiadanie Wyzierzawiającego w stanie w jakim to stoisko powinno się znajdować z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji (w stanie nie pogorszonym) dzierżawcę obciążają koszty napraw, remontów i konserwacji w okresie dzierżawy.
7. W przypadku niewykonania obowiązku dotyczącego zwrotnego wydania stoiska – Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego kary umownej w wysokości 1/15 czynszu brutto obowiązującego w dacie rozwiązania umowy – za każdy dzień opóźnienia.

§ 6

1. Niniejsza umowa zawarta została na czas określony tj.:
2. Rozwiązanie umowy przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta może nastąpić wyłącznie w drodze porozumienia Stron lub w drodze wypowiedzenia w przypadkach określonych przepisami kodeksu cywilnego.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez konieczności wcześniejszego wzywania do zaprzestania naruszeń, jeżeli Dzierżawca:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, , wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę o zamiarze rozwiązania umowy udzielając mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.(art. 703 kc).
 - b) będzie używał przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową, w szczególności w przypadku stwierdzenia zmiany wyglądu stoiska na inne niż przekazane przez Wyzierżawiającego lub wychodzenie poza teren określony w umowie, dołączenia dodatkowych stoisk, półek umożliwiających jakąkolwiek działalność handlową, inną niż ta o której mowa w § 1 ust. 4
 - c) zmieni wygląd stoiska, poddzierżawi, podnajmie lub użyczy stoisko otrzymane w dzierżawę itp; lub będzie prowadził sprzedaż innych produktów niż wymienione w § 1 ust. 4, z uwzględnieniem zapisów ujętych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy.
 - d) naruszy, nie dopełni lub nie będzie przestrzegał któregośkolwiek z istotnych postanowień niniejszej Umowy,
 - e) poddzierżawi lub udostępni stoisko innej osobie bez zgody Wyzierżawiającego.
4. W przypadkach, o którym mowa w ust. 3 jak również w każdym innym przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wyzierżawiający może dochodzić od Dzierżawcy kary umownej w wysokości dwukrotności czynszu dzierżawnego brutto (na podstawie wystawionej noty księgowej) oraz odszkodowania uzupełniającego. w wysokości równowartości czynszu dzierżawnego, jaki Dzierżawca byłby zobowiązany do uiszczenia – do końca okresu dzierżawnego. Wyzierżawiający może potrącić swoje roszczenia z tytułu kary umownej lub odszkodowania potrącić z kwotą uiszczoną przez Dzierżawcę kaucji.

§ 7

1. Po zakończeniu trwania umowy Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym - na wezwanie Wyzierżawiającego.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust.1, Wyzierżawiający jest uprawniony do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości 1/15 umówionego czynszu dzierżawnego za każdy dzień, a nadto jest uprawniony do usunięcia stoiska na ryzyko i koszt Dzierżawcy.
3. Osobą odpowiedzialną za prawidłowe wykonanie umowy jest ze strony Wyzierżawiającego jest Sowa Zofia – Tel. 661-601-791

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9

Wszelkie zmiany ustalonych w niniejszej umowie postanowień wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności

§ 10

Sporne sprawy wynikłe z powyższej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla Wydzierżawiającego.

§ 11

Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY