



UMOWA DZIERŻAWY(wzór)

zawarta w dniu roku w Tychach, pomiędzy: Gminą Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy, NIP: 646-00-13-450, Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Tychach, al. Piłsudskiego 12, 43-100 Tychy, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”, reprezentowanym przez:

Marcina Staniczka – Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji,

a

..... z siedzibą w, ul., reprezentowanym przez, zwanym w dalszej części umowy „**DZIERŻAWCĄ**”.

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada

1. w trwałym zarządzie nieruchomość będącą własnością Miasta Tychy, położoną w Tychach przy ul. Parkowej 17, działka nr 3698/1, klasyfikacja gruntów: Bz.
2. decyzję nr 50/2011 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 12 maja 2011 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu na nieruchomość z zasobu gminy – nr działki 3698/1.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze na podstawie niniejszej Umowy w dzierżawę niezabudowaną część nieruchomości określonej w § 1 umowy, o łącznej powierzchni 300 m² (Nieruchomość).
2. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy będzie przeznaczona na prowadzenie działalności gastronomicznej wraz z możliwością sprzedaży alkoholu w punkcie gastronomicznym postawionym przez Dzierżawcę, na jego wyłączny koszt.
3. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że:
 - a) znany jest mu stan techniczny oraz potencjał wydzierżawionej nieruchomości i nie zgłasza co do tego żadnych zastrzeżeń,
 - b) uznaje Nieruchomość za odpowiednią do celów handlowych i usługowych, jakie zamierza realizować (gastronomia),
 - c) posiada odpowiednie kwalifikacje i umiejętności oraz zaplecze techniczne, organizacyjne oraz finansowe w zakresie niezbędnym do należytego wykonania umowy,
 - d) w chwili zawarcia umowy nie toczy się wobec niego jakiegokolwiek postępowanie oraz wedle najlepszej wiedzy Dzierżawcy nie zagraża mu żadne postępowanie, likwidacja bądź upadłość, które mogłyby mieć wpływ na zdolność Dzierżawcy do wypełnienia swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy lub ważność i wykonalność (skuteczność) niniejszej umowy, a gdyby takie zaistniało w toku realizacji umowy, zobowiązuje się do natychmiastowego poinformowania Wydzierżawiającego o wszczęciu takiego postępowania,
 - e) nie dopuścił się naruszenia przepisów żadnej ustawy, rozporządzenia, orzeczenia sądu ani decyzji organów administracji państwowej w Polsce, ani w żadnym innym kraju, które to naruszenia mają lub mogłyby mieć negatywny wpływ na zawarcie lub wykonanie umowy,
 - f) we wszystkich sprawach dotyczących wykonania przedmiotu umowy będzie przestrzegał przepisów prawa i przekazywał wszystkie zawiadomienia oraz uiszczał inne opłaty, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo i możliwość zmiany na własny koszt charakteru otoczenia Nieruchomości oraz przebudowy i rozbudowy niektórych części OW „Paprocany”, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do wykorzystywania Nieruchomości wyłącznie w celu wskazanym w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy.

6. Miejscem prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę na terenie OW „Paprocany” jest wyłącznie część Nieruchomości określona w § 1 niniejszej umowy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się na wyłączny swój koszt do:
 - a) rozpoczęcia działalności w dniu 01 maja 2017 r.
 - b) używania nieruchomości określonej w § 1, o pow. wskazanej w §2 ust. 1, zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - c) uzyskania wszelkich prawem przewidzianych pozwoleń i zezwoleń, koniecznych do rozpoczęcia działalności związanych z prowadzeniem określonego rodzaju działalności gospodarczej.
8. Dzierżawca ma prawo rozpocząć prowadzenie działalności po uzyskaniu wymaganych zezwoleń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
9. W momencie otwarcia lokalu gastronomicznego:
 - a) Dzierżawca winien posiadać wszelkie zezwolenia właściwych organów w zakresie, w jakim przepisy prawa wymagają uzyskania takich zezwoleń dla potrzeb prowadzenia działalności, którą Dzierżawca zamierza prowadzić,
 - b) Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu zezwolenie na prowadzenie działalności w Lokalu (np. na sprzedaż alkoholu) oraz dopuszczenie wydane przez straż pożarną, jak też przez Państwową Inspekcję Pracy oraz inspekcję sanitarną,
 - c) Dzierżawca będzie miał zawartą z zewnętrznym podmiotem umowę na wywóz odpadów i dzierżawę pojemników oraz przedstawi kopię tej umowy Wydzierżawiającemu najpóźniej w dniu 10 maja 2017 r. Dzierżawca staje się wytwórcą odpadów w rozumieniu Ustawy o odpadach.
10. Dzierżawcę obciąża obowiązek utrzymania w czystości Lokalu, terenu wydzierżawionej Nieruchomości oraz usunięcia wszelkich odpadów na własny koszt i ryzyko.
11. Dzierżawca jest zobowiązany do opracowania i wdrożenia wszelkiej wymaganej prawem dokumentacji w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej z uwzględnieniem warunków szczególnych panujących na terenie OW „Paprocany”.
12. Wydzierżawiający udostępni toalety dla klientów i personelu Dzierżawcy.
13. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za realizowanie i przestrzeganie wszelkich wymogów prawnych w szczególności sanitarnych, przeciwpożarowych, prowadzenia dokumentacji bhp i przeprowadzania szkoleń w tym zakresie dla wszystkich zatrudnionych przez siebie pracowników oraz innych osób współpracujących z Dzierżawcą w zakresie wykonywanej przez niego działalności. Pozostałe obowiązki Dzierżawcy w zakresie powyżej wskazanym określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
14. Przy wykonywaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do ścisłej współpracy z Wydzierżawiającym i przestrzegania jego wytycznych co do sposobu realizacji umowy.
15. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie ma prawa podnajęcia ani całości ani części Nieruchomości, przeniesienia na osobę trzecią praw do korzystania z Nieruchomości w jakikolwiek inny sposób zgodnie z Umową dzierżawy, ani też udzielenia osobie trzeciej jakichkolwiek praw do korzystania z Nieruchomości w jakikolwiek inny sposób.
16. W przypadku czasowego zamknięcia Lokalu gastronomicznego, Dzierżawca powinien umieścić w widocznym miejscu informację o przyczynie zamknięcia Lokalu i spodziewanym terminie jego ponownego otwarcia. Dzierżawca powinien uzgodnić z Wydzierżawiającym termin planowanego zamknięcia z wyprzedzeniem co najmniej 4 (cztery) dniowym a jeżeli nie będzie to możliwe ze względu na przyczynę zamknięcia, powinien to uczynić najpóźniej w dniu zamknięcia.
17. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie na terenie Nieruchomości przechowywał, utrzymywał, produkował ani uwalniał żadnych toksycznych, ani nielegalnych substancji lub też substancji, których woń byłaby uciążliwa dla osób korzystających z OW „Paprocany”.
18. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność przed Wydzierżawiającym i osobami trzecimi za wszelkie szkody spowodowane w Nieruchomości, zarówno za szkody dokonane przez Dzierżawcę, jak i jego pracowników oraz osoby zatrudnione przez Dzierżawcę na podstawie umów cywilnoprawnych lub podmioty zewnętrzne i dostawców wykonujących jakiejkolwiek czynności na rzecz Dzierżawcy.
19. Strony umowy uzgadniają, że poniesione przez Dzierżawcę nakłady związane z realizacją przedsięwzięcia, o których mowa w § 2 pkt 2 umowy nie podlegają zwrotowi przez Wydzierżawiającego, po zakończeniu okresu jej obowiązywania, z zastrzeżeniem § 5 umowy.

§ 3

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy Nieruchomość w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać nieruchomość, w stanie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, przez cały czas trwania umowy dzierżawy.
3. Wyzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz dzierżawy w wysokości brutto za cały okres obowiązywania umowy wskazany w § 5 ust.1.
2. Czynsz dzierżawy płatny będzie w czterech równych miesięcznych ratach w terminie wskazanym na fakturze, w kasie znajdującej się w siedzibie Wyzierżawiającego lub przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego nr Okres rozliczeniowy rozpoczyna się w dniu 01 maja 2017 r.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zawiera opłaty za media, tj. dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków, dostarczanie energii elektrycznej oraz udostępnienie toalet dla klientów i personelu.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania opłaty za wywóz śmieci oraz dzierżawę pojemników. Opłaty te Dzierżawca uiszczał będzie, na podstawie odrębnych umów zawartych przez siebie z odpowiednimi firmami świadczącymi usługi komunalne.

§ 5

1. Niniejsza Umowa została zawarta na okres od dnia 1 maja 2017 r. do dnia 28 sierpnia 2017 r.
2. Wyzierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
 - b) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
3. W razie rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 6

1. Niezależnie od innych uprawnień przewidzianych w niniejszej Umowie, Wyzierżawiający jest uprawniony do naliczenia następujących kar umownych obciążających Dzierżawcę w wysokości 50% czynszu dzierżawy, o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy (lub odstąpienia od niej) ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
2. W przypadku poniesienia przez Wyzierżawiającego szkody wyższej niż zastrzeżona w umowie kara umowna, Dzierżawca jest zobowiązany do jej naprawienia na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym. Rozwiązanie, wygaśnięcie czy też odstąpienie od umowy z jakichkolwiek przyczyn nie powoduje wygaśnięcia roszczeń o zapłatę kary umownej czy też odszkodowania uzupełniającego.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność pracowniczą, cywilną i wszelką odpowiedzialność odszkodowawczą względem zatrudnionych pracowników i innych osób, którymi się posługuje z tytułu zaistniałych wypadków przy pracy i chorób zawodowych.
4. Niezależnie od odpowiedzialności za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie umowy, którą ponosi Dzierżawca względem Wyzierżawiającego, ponosi on także odpowiedzialność w takim samym zakresie, w jakim odpowiedzialność ponosi Wyzierżawiający względem innych osób, jednostek organizacyjnych, organów administracji publicznej w sytuacji, gdy odpowiedzialność Wyzierżawiającego względem tych osób, instytucji powstała z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
5. W przypadku skierowania przez osoby trzecie jakichkolwiek roszczeń wobec Wyzierżawiającego związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem niniejszej umowy przez Dzierżawcę,

Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego zobowiązany jest niezwłocznie przystąpić do sporu lub wstąpić w miejsce Wydierżawiającego w takim sporze, chyba że roszczenia uznane zostały za bezzasadne prawomocnym orzeczeniem Sądu.

§ 7

1. Siła Wyższa oznacza wyjątkowe wydarzenie lub okoliczność:
 - a) na którą Strona nie ma wpływu,
 - b) przeciw której ta Strona nie mogła w racjonalny sposób zabezpieczyć się przed zawarciem Umowy,
 - c) której, skoro wystąpiła, taka Strona nie mogła w racjonalny sposób uniknąć lub jej przezwyciężyć, oraz
 - d) której nie można uznać za wywołaną w znaczącym stopniu przez drugą Stronę.
2. Jeżeli Siła Wyższa uniemożliwia lub uniemożliwi jednej ze Stron wywiązanie się z jakiegokolwiek zobowiązania objętego umową, to winna ona powiadomić drugą Stronę o wydarzeniu lub okolicznościach stanowiących Siłę Wyższą, wymieniając przy tym zobowiązania, z których nie może lub nie będzie mogła się wywiązać. Powiadomienie winno nastąpić w terminie do 14 dni po dniu, kiedy Strona dowiedziała się, lub powinna się dowiedzieć, o istotnym wydarzeniu lub okolicznościach stanowiących Siłę Wyższą.
3. Po powiadomieniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Strona będzie usprawiedliwiona z niewykonania zobowiązań na czas tak długi, w jakim Siła Wyższa będzie stanowiła przeszkodę.
4. Każda Strona winna zawsze dołożyć wszelkich starań dla zmniejszenia do minimum opóźnienia w wypełnianiu swoich zobowiązań objętych umową, a powstałego wskutek wystąpienia Siły Wyższej.
5. Strona jest obowiązana powiadomić drugą Stronę, gdy tylko Siła Wyższa przestanie jej dotyczyć.

§ 8

1. Dzierżawca nie może potrącić z czynszu i innych należności wynikających z niniejszej umowy żadnych kwot związanych z roszczeniami, jakie ma przeciwko Wydierżawiającemu, z wyjątkiem tych, które zostały zasądzone prawomocnym orzeczeniem Sądu powszechnego lub uzgodnione przez Strony na piśmie do potrącenia - pod rygorem nieważności dokonania takiego potrącenia.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do Nieruchomości lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami niezależnymi po stronie Wydierżawiającego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. wody, energii elektrycznej).
3. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie prowadzona w formie pisemnej. Korespondencja ta może dodatkowo również być kierowana pocztą elektroniczną. Korespondencja pisemna oraz maile będą kierowane na adresy podane poniżej. Strony mają obowiązek informowania się nawzajem o wszelkich zmianach adresu siedziby, mailowych oraz numerów telefonu. Jeżeli Strona nie wykona tego zobowiązania, list przesłany na ostatni adres znany drugiej Stronie uważa się za skutecznie doręczony:
 - a) Wydierżawiający: adres korespondencyjny adres e-mail tel.....
 - b) Dzierżawca: adres korespondencyjny adres e-mail tel.....
4. Niniejsza Umowa będzie podlegać prawu Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Umowa stanowi całość porozumienia Stron i zastępuje wszelkie wcześniejsze pisemne lub ustne porozumienia pomiędzy Stronami, ogólne warunki umów którejkolwiek ze Stron nie znajdują zastosowania.
6. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że Wydierżawiający nie gwarantuje Dzierżawcy określonej liczby klientów ani dochodów ze sprzedaży w związku z niniejszą Umową.
7. Wszelkie przypadki nieskorzystania przez Wydierżawiającego z jego praw oraz przyjęcie przez niego płatności od Dzierżawcy nie będzie oznaczać zrzeczenia się przez Wydierżawiającego żadnych roszczeń przysługujących mu wobec Dzierżawcy. Ponadto żadne z działań Wydierżawiającego, z wyjątkiem jednoznacznych pisemnych oświadczeń o charakterze prawnym,

- nie będzie traktowane jako zrzeczenie się przez niego jakiegokolwiek z przysługujących mu praw.
8. Nagłówki i tytuły zawarte w niniejszej umowie, a także kolejność jej postanowień została wstawiona tylko dla wygody i jako odniesienie i w żaden sposób nie definiuje, nie ogranicza, nie poszerza ani też nie opisuje zakresu niniejszej Umowy, ani intencji jakiegokolwiek jej postanowienia.
 9. W braku umownej definicji pojęcia użytego w umowie, Strony przyjmują takie znaczenie danego pojęcia, jakie można ustalić na podstawie definicji określonych w obowiązujących aktach prawnych, a w braku takich definicji, na podstawie powszechnie przyjętego językowego znaczenia danego zwrotu, wykładanego przy uwzględnieniu brzmienia postanowień umowy, doświadczenia życiowego oraz wiedzy technicznej.
 10. Niezależnie od tego czy umowa zostanie przetłumaczona na inny język, oficjalną jej wersją będzie wersja w języku polskim, która będzie miała przewagę w każdym przypadku. Wszelka korespondencja i informacje pomiędzy stronami, wszelkie raporty, polecenia, instrukcje, literatura, zapisy i inne pisemne materiały dotyczące niniejszej umowy będą utrzymane i dostarczane w języku polskim.
 11. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia umowy za niezgodne z prawem i uznania tego sformułowania lub postanowienia za nieważne, Strony zobowiązują się uzgodnić nowe sformułowanie lub postanowienie, którego znaczenie będzie najbardziej zbliżone do pierwotnej intencji Stron.
 12. Spory wynikłe w związku z niniejszą Umową dzierżawy będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
 13. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy nie będzie mieć wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy.
 14. Wszelkie załączniki wraz z regulaminem aukcji stanowią jej integralną część i stosuje się do nich postanowienia niniejszej Umowy.
 15. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy będą wymagały zgody obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
 16. Niniejsza Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w dwóch dla Wydierżawiającego i jednym dla Dzierżawcy.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

kontrasygnata finansowa

Kierownik obiektu