

U M O W A DZIERŻAWY AWF nr/2020

zawarta w dniu r. pomiędzy;

Akademią Wychowania Fizycznego we Wrocławiu

z siedzibą al. Ignacego Jana Paderewskiego 35, Wrocław 51-612, NIP 8960007519
publiczną szkołą wyższą, reprezentowaną przez:

Kanclerza – mgr Adama Roczka

Z-ca Kanclerza -

przy kontrasygnacie finansowej

Głównego Księgowego - Kwestora – mgr inż. Zofia Tarnowska

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

a

firmą, z/s w, ul.

....., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego nr

....., NIP,

reprezentowaną przez:.....

zwaną treści umowy „**Dzierżawcą**”,

o treści następującej:

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę budynek stołówki zlokalizowany we Wrocławiu, przy ul. Mickiewicza 98 o łącznej powierzchni 351,30 m². Zestawienie pomieszczeń i powierzchni stanowi **załącznik nr 1** do umowy.
2. Korytarz prowadzący do części pomieszczeń, jest współużytkowany przez drugi podmiot gastronomiczny, co Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i stosowania.
3. Celem dzierżawy, o którym mowa w ust.1 jest prowadzenie usług gastronomicznych w zakresie wymienionym w ofercie Dzierżawcy, która stanowi **załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
4. Przejęcie pomieszczeń przez Dzierżawcę jak również zwrot przedmiotu umowy po jej zakończeniu odbywać się będzie za protokołami zdawczo- odbiorczymi określającymi jego stan techniczny.

§ 2

1. Dzierżawca na własny koszt przystosuje przedmiot umowy do wymagań stawianych przy prowadzeniu działalności gastronomicznej.
2. Dzierżawca na własny koszt wyposaży przedmiot umowy w urządzenia gastronomiczne, niezbędne do świadczenia usług gastronomicznych, które posiadać będą stosowne atesty i certyfikaty.
3. Dzierżawca pokryje koszty montażu urządzeń gastronomicznych i wszelkich napraw tych urządzeń podczas trwania umowy, a urządzenia te pozostają własnością Dzierżawcy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się również do wykonania, na swój koszt, wystroju wnętrza przedmiotu umowy, projekt aranżacji winien być wcześniej zaakceptowany przez Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca po wyposażeniu technologicznym przedmiotu umowy, winien uzyskać pozytywny odbiór Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w formie decyzji, której kserokopię Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu przed rozpoczęciem świadczenia usług gastronomicznych – kserokopia decyzji stanowić będzie **załącznik nr 4** do niniejszej umowy.
6. Brak pozytywnej decyzji Państwowego Inspektora Sanitarnego na użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z zapisem § 1 ust.3 skutkować będzie rozwiązaniem umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego.

§ 3

1. Dzierżawca płać będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości: zł netto plus należny podatek VAT
(słownie złotych netto: 00/100) przelewem na konto nr 77 1240 3464 1111 0010 6320 9674, płatny w terminie 14-stu dni od daty wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego. Terminem zapłaty będzie dzień wpływu środków finansowych na konto Wydzierżawiającego.
 1. Dzierżawca czynsz określony w ust.1 płać będzie od dnia rozpoczęcia działalności gastronomicznej, który określa się na.....,
2. Oprócz czynszu Dzierżawca płać będzie miesięczne opłaty eksploatacyjne:
 - a) za zużycie energii elektrycznej – zgodnie z odczytem układu pomiarowego, na podstawie refaktury, z zastosowaniem wyliczonej średniej ceny netto za 1 kWh z faktur plus należny podatek, przy czym podlicznik zostanie zamontowany przez Dzierżawcę na własny koszt i własnym staraniem przed rozpoczęciem działalności (po odliczeniu podlicznika Klubu Discus),
 - b) za zużycie wody i odprowadzenie ścieków – zgodnie z sumą odczytów z wodomierzy zimnej i ciepłej wody, na podstawie refaktury, z zastosowaniem ceny jednostkowej netto za 1 m³ plus należny podatek vat, przy czym wodomierz zostanie zamontowany przez Dzierżawcę na własny koszt i własnym staraniem przed rozpoczęciem działalności ,
 - c) za podgrzanie wody- na podstawie faktury, zgodnie z odczytem wodomierza ciepłej wody z zastosowaniem ceny za 1 m³ w wysokości 4,48 zł plus należny podatek vat,
 - d) za ogrzewanie 2,75 zł netto za m² powierzchni płatne przez cały rok kalendarzowy.
3. W razie zmiany cen jednostkowych za energię elektryczną lub wodę, dokonanych przez Dostawcę – Wydzierżawiający zmieni wysokość opłat eksploatacyjnych bez konieczności zmiany umowy w tym zakresie.
4. Stawka opłaty za ogrzewanie będzie ustalana na podstawie stawki za gaz i jego dystrybucję pomnożoną o ilość m² wydzierżawianego lokalu.
5. Wywóz śmieci wytwarzanych przy prowadzeniu działalności gospodarczej zapewni Dzierżawca we własnym zakresie oraz przedstawi dokument umowy Wydzierżawiającemu.
6. Dzierżawca oświadcza, że posiada NIP
7. Począwszy od 01.01.2021r. miesięczny czynsz ulegać będzie corocznie podwyższeniu o wielkość miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za miniony rok, ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Rozliczenie waloryzowanej kwoty następować będzie do dnia 28 lutego, każdego roku bez konieczności zmiany umowy w tym zakresie.

§ 4

1. Dzierżawca jest zobowiązany do wpłacenia na konto Wydzierżawiającego, kaucji w wysokości dwukrotnej kwoty miesięcznego czynszu najmu brutto tj. zł jako zabezpieczenie pokrycia kosztów likwidacji ewentualnie powstałych szkód w przedmiocie umowy lub powstałych zaległości płatniczych Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego. Wpłata kaucji nastąpi **do dnia** r.
2. Nie zachowanie przez Dzierżawcę terminu wpłaty, o której mowa w ust. 1. będzie upoważniać Wydzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
3. Wykorzystanie przez Wydzierżawiającego kwoty kaucji do celów wymienionych w ust.1, skutkować będzie koniecznością jej uzupełnienia przez Dzierżawcę, do pełnej wysokości, w terminie 14 dni od daty jej wykorzystania, pod rygorem ust.2, o czym Dzierżawca zostanie poinformowany na piśmie przez Wydzierżawiającego.

4. Po rozwiązaniu umowy kwota kaucji zostanie Dzierżawcy zwrócona w pełnej wysokości, o ile nie zaistnieją przesłanki określone w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) zabezpieczenia przedmiotu umowy przed włamaniem, kradzieżą, lub zniszczeniem mienia Wydierżawiającego, przy czym Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za ewentualnie powstałe szkody z tych tytułów, podczas trwania umowy,
 - b) używania przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy przestrzegając przepisy prawa w zakresie sanitarno-epidemiologicznym, bhp, p.poż. i ochrony środowiska, podczas trwania niniejszej umowy, przy czym Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za ich naruszenie,
 - c) przestrzegania przepisów, o których mowa w ustawie o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia 25.08.2006 r. (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1252, z późn.zm.)
 - d) nie przechowywania na terenie objętym umową przedmiotów niebezpiecznych, truczynnych, szkodliwych dla zdrowia i środowiska oraz materiałów pędnych typu benzyna, oleje, smary itp.
 - e) dostosowania przedmiotu umowy do własnych potrzeb, za wcześniejszą pisemną zgodą Wydierżawiającego, na koszt Dzierżawcy, bez obowiązku zwrotu przez Wydierżawiającego nakładów poniesionych na ten cel,
 - f) zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie,
 - g) prowadzenia racjonalnej eksploatacji przedmiotu umowy, wykonywania bieżących napraw, usuwania awarii i uszkodzeń powstałych w wynajętym pomieszczeniu na koszt i staraniem Dzierżawcy, przez cały czas trwania umowy,
 - h) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej dostosowania przedmiotu umowy do wymagań stawianych przez służby sanitarne, PIP, BHP w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej, na własny koszt i własnym staraniem
2. Wszelkie szkody w mieniu Wydierżawiającego powstałe podczas trwania umowy, usuwane będą przez Dzierżawcę niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu dwóch dni od daty stwierdzenia powstania szkody przez strony umowy. W przypadku braku ich usunięcia, Wydierżawiający wykona lub zleci osobie trzeciej wykonanie prac i czynności niezbędnych do usunięcia skutków szkody, na koszt Dzierżawcy, który wyraża na to zgodę.

§ 6

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do dokonywania kontroli przedmiotu umowy w zakresie prawidłowej realizacji jej postanowień. Kontroli dokonywać będzie upoważniony pracownik Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego oddawać przedmiotu umowy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go podnajmować pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego w trybie natychmiastowym.

§ 7

1. Dzierżawca na własny koszt przystosuje przedmiot umowy do wymagań stawianych przy prowadzeniu działalności gastronomicznej i odpowiada za niedostosowanie pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy i urządzeń zgromadzonych w tych pomieszczeniach do wymogów stawianych przez Sanepid przy prowadzeniu działalności gastronomicznej.
2. Niedostosowanie przez Dzierżawcę pomieszczeń i wyposażenia do wymogów stawianych przy prowadzeniu działalności gastronomicznej, straty w mieniu powstałe z tych tytułów, odszkodowania lub kary nakładane przez służby upoważnione do przeprowadzenia kontroli działalności Dzierżawcy w trakcie trwania niniejszej umowy obciążać będą Dzierżawcę.

3. W przypadku konieczności spełnienia jakichkolwiek wymogów postawionych przez odpowiednie służby do tego upoważnione, w trakcie trwania umowy, Dzierżawca poniesie koszty realizacji tych wymogów.
4. Dokonywanie przez Dzierżawcę jakichkolwiek prac mających na celu ulepszenie przedmiotu umowy wymaga wcześniejszej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
5. Wszelkie prace budowlane, wymagają szczegółowych ustaleń z Działem Technicznym w formie pisemnej.
6. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy wykonane przez Dzierżawcę ulepszenia Wyzierżawiający zatrzyma bez obowiązku zwrotu poniesionych na ten cel nakładów, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
7. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem będzie dokonywał odpowiednich przeglądów wymaganych Prawem Budowlanym. Szczegóły będą ustalane z Działem Technicznym Wyzierżawiającego.

§ 8

1. Wyzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zaistniałe w wynajętym pomieszczeniu wypadki oraz kradzieże mienia Dzierżawcy lub osób trzecich, podczas trwania umowy.
2. Wyzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody poniesione przez Dzierżawcę lub osoby trzecie, ani za naruszenie jakichkolwiek przepisów lub praw osób trzecich w związku z realizacją celu umowy.

§ 9

1. Umowę zawiera się na czas określony, poczynając od dnia r. do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy w każdym czasie za porozumieniem stron lub za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na 30 czerwca lub 31 grudnia.
3. Strony ustalają, iż w razie zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy w każdym czasie za porozumieniem stron.
4. Bez zachowania okresu wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, Wyzierżawiający rozwiąże umowę jeżeli Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą czynszu i opłaty eksploatacyjnej za dwa kolejne okresy płatności.

§ 10

1. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie mogą być dokonane tylko w formie pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory powstałe w trakcie realizacji umowy rozstrzygane będą przez strony polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.

§ 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wyzierżawiający:

Dzierżawca: