**Załącznik Nr 3**

**UMOWA DZIERŻAWY LOKALU**

zawarta w dniu ……………….. w Kątach Wrocławskich pomiędzy:

Gminnym Ośrodkiem Kultury i Sportu w Kątach Wrocławskich ul. Zwycięstwa 23 ,

55-080 Kąty Wrocławskie

NIP:896-12-03-814 , Regon: 000286456

 zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**

reprezentowanym przez:

mgr Marię Mach – Dyrektor Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Kątach Wrocławskich.

a

………………………………………………………………………………………………

Reprezentowanym przez: …………………………………………………………………..

 NIP:…………………, REGON: ……………………….KRS nr …………………. wpisanym

do ewidencji działalności gospodarczej pod nr ………………………

zwaną **Dzierżawcą.**

**PRZEDMIOT DZIERŻAWY**

**§ 1**

Wydzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem hali Sportowo – Widowiskowej położonej w Kątach Wrocławskich przy ul. Brzozowej 4.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości opisanej w § 1, a mianowicie lokal usytuowany na I piętrze budynku o powierzchni **63,71** **m2,**

sauna o powierzchni **15,8 m2,**  łączna powierzchnia **79.51 m2**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy wyżej opisany lokal wraz z następującymi mediami: energią elektryczną, światłem, wodą oraz przynależnymi miejscami parkingowymi.
2. Wydzierżawiający wyraża zgodę na korzystanie przez Dzierżawcę z przyłącza gazowego stanowiącego własność Wydzierżawiającego (centralne ogrzewanie).

 **§ 3**

1. Dzierżawca oświadcza że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotowego lokalu określonym w protokole zdawczo – odbiorczym, sporządzonym na dzień przekazania Dzierżawcy lokalu, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń w tym zakresie.

**PRAWA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY**

 **§ 4**

Dzierżawca zobowiązuje sie do użytkowania dzierżawionej powierzchni dla celu użytkowego w zakresie swojej działalności wyłączenie na warunkach określonych przedmiotową umową.

**§ 5**

1. Dzierżawca na własny koszt zobowiązany jest w szczególności do:

a) zachowania lokalu w stanie niepogorszonym do czasu zwrócenia go Wydzierżawiającemu protokołem zdawczo – odbiorczym,

b) prowadzenia bieżących prac remontowych obciążających Dzierżawcę, polegających na utrzymaniu lokalu we właściwym stanie technicznym.

c) utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie sanitarnym, technicznym i zgodnym z przepisami p. poż.,

e) bieżącego sprzątania i konserwacji dzierżawionego pomieszczenia oraz ponoszenia kosztów napraw dokonanych w tym pomieszczeniu.

1. Dzierżawca zobowiązuje się również do zaopatrzenia na własne potrzeby dzierżawionego lokalu we wszystkie ruchomości / meble inne wyposażenie / niezbędne do prowadzenia w dzierżawionym lokalu działalności gospodarczej, której rodzaj został wskazany w przedmiotowej umowie.
2. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do ubezpieczania dzierżawionego lokalu w zakresie odpowiedzialności cywilnej, jak również od wszelkich zdarzeń losowych w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy. W przypadku gdy Dzierżawca nie dopełni obowiązku ubezpieczenia lokalu Wydzierżawiający będzie uprawniony do ubezpieczenia lokalu w wybranym przez siebie towarzystwie ubezpieczeniowym i obciążenia kosztami składek Dzierżawcę.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do wykorzystywania przedmiotu dzierżawy wyłącznie jako pomieszczenie w celu prowadzenia działalności sportowo-rekreacyjnej przez ……… dni w tygodniu w godz. ……………….. Zmiana celu przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej

zgody Wydzierżawiającego.

1. Dzierżawcę obciążają wszelkie naprawy i konserwacje wynikające z eksploatacji przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę lub bezpłatne użytkowanie bądź w jakiekolwiek innej formie posiadania zależnego.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego do dokonania żadnych zmian budowlanych w przedmiocie dzierżawy, z wyłączeniem okresu

 przystosowania lokalu dla potrzeb Dzierżawcy.

1. Dzierżawca uprawniony jest do oznaczenia swojej firmy na zewnątrz dzierżawionego lokalu po wcześniejszym przedstawieniu projektu reklamy i uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania własnym kosztem i staraniem adaptacji dzierżawionego lokalu dla potrzeb prowadzonej działalności i odpowiada za wszelkie szkody powstałe w związku z przeprowadzoną adaptacją.
3. Dzierżawca odpowiada za szkody wyrządzone przez jego pracowników, usługodawców, usługobiorców oraz osoby odwiedzające.

**WARUNKI PŁATNOŚCI**

**§ 6**

 1. Strony umowy ustalają wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę lokalu opisanego w § 2

 ust. 1 lit. a na łączną kwotę ……………. netto (słownie: ……………………………………)

 plus należny podatek od towarów i usług (VAT), stanowiący iloczyn dzierżawionej

 powierzchni i stawki ……………. zł. netto za m2 płatny miesięcznie z góry na konto

 Wydzierżawiającego do 10 dnia miesiąca, za który płacony jest czynsz dzierżawy,

 niezależnie od daty otrzymania faktury VAT .

1. Niezależnie od czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem pomieszczeń.
2. Dzierżawca ponosi opłaty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy zgodnie z wystawionymi przez Wydzierżawiającego fakturami, w szczególności za:

- zużycie gazu -centralne ogrzewanie i ciepła woda ( procentowo- proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni ) tj. 2% - ogólnego zużycia na obiekcie hali sportowo- widowiskowej,

- wodę i odprowadzanie ścieków - ( procentowo- proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni) tj. 2 % - ogólnego zużycia na obiekcie hali sportowo-widowiskowej,

- energia elektryczna - ( procentowo – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni)- tj. 2%- ogólnego zużycia na obiekcie hali sportowo-widowiskowej.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP 896-12-03-814
2. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
3. Opłaty, o których mowa w § 6 ust. 3 płatne będą przez Dzierżawcę przelewem, na podstawie wystawianych przez Wydzierżawiającego faktur w terminie 14 dni od daty ich otrzymania na konto Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Kątach Wrocławskich – Bank Spółdzielczy konto numer 26 9574 0005 2001 0000 0680 0001

 7. Wysokość stawek za opłaty na rzecz Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Kątach

 Wrocławskich, o których mowa w pkt. 2 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych

 przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia bez konieczności sporządzania

 aneksu.

8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie opłat obciążających Dzierżawcę naliczane będą odsetki

ustawowe.

1. Strony umowy przyjmują, iż datą zapłaty jest data wpływu środków pieniężnych na konto Wydzierżawiającego.
2. W przypadku opóźnienia we wpłacie należności pieniężnych wynikających z niniejszej umowy Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

1. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić lokal Wydzierżawiającemu w każdym czasie w celu kontroli przedmiotu dzierżawy . Kontrola może być dokonana w obecności Dzierżawcy.

**CZAS TRWANIA UMOWY**

**§ 7**

1.Umowa została zawarta **na okres 3 lat od …………….. do …………………………**

**SPOSÓB ZAKOŃCZENIA UMOWY I WZAJEMNE ROZLICZENIE STRON**

**§ 8**

1. Umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze Stron.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego ze skutkiem na dzień wskazany przez Wydzierżawiającego w piśmie wypowiadającym umowę w przypadku gdy:
3. używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem albo grożący jego zniszczeniem lub uszkodzeniem,
4. uporczywego naruszania reguł porządkowych obowiązujących na terenie budynku lub skarg pozostałych dzierżawców na działanie Dzierżawcy lub jego pracowników,
5. zwłoki dzierżawcy w zapłacie części lub całości czynszu za 2 okresy płatności bez konieczności wyznaczania dodatkowego okresu do uregulowania zaległości,

d) złożenia wniosku o upadłości lub likwidacji Dzierżawcy,

e) zaniechania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności gospodarczej w dzierżawionym

 lokalu,

1. Po zakończeniu dzierżawy, lub rozwiązaniu niniejszej umowy w trybie określonym w § 9 ust. 1 lub § 9 ust. 2 Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalniej eksploatacji, a Wydzierżawiający zatrzymuje bez

zapłaty wykonane w lokalu wszelkie adaptacje i ulepszenia, za wyjątkiem urządzeń wniesionych przez Dzierżawcę. Wszystkie ewentualne uszkodzenia Dzierżawca naprawi na koszt własny. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w ostatnim dniu okresu wypowiedzenia, a w przypadku rozwiązania umowy w trybie § 9 ust. 2 w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty wskazanej przez Wydzierżawiającego w piśmie wypowiadającym umowę. Terminy powyższe będą uważane za dotrzymane tylko w przypadku zdania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym. W przypadku opóźnienia w wydaniu lokalu Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości ustalonej przez podzielenie podwójnej kwoty miesięcznego czynszu w stosunku do ilości dni opóźnienia. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego ustaloną w ten sposób karę umowną.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 9**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie dokumenty związane z niniejszą umową (także faktury i oświadczenia o wypowiedzeniu umowy) uznaje się za doręczone w przypadku wysłania ich listem poleconym

na adres wskazany w umowie. W razie niewykonania przez którakolwiek ze stron obowiązku, o którym mowa w § 11 ust. 3 przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres.

1. W przypadku zmiany adresu strony, zmiany formy prawnej przedsiębiorstwa Dzierżawcy, zmiany w zgłoszeniu działalności gospodarczej lub innych ważnych dla stosunku dzierżawy przypadkach jest ona zobowiązana powiadomić o tym drugą stronę w terminie 14 dni od daty ich wystąpienia.
2. Wydzierżawiający nie gwarantuje, że nie będzie przerw w dostawach lub eksploatacji jakichkolwiek mediów, usług lub urządzeń wykorzystywanych w związku z wynajmem, z powodów wykraczających poza kontrolę Wydzierżawiającego. Wszelkie takie przerwy w usługach nie będą uważane za zakłócenie wykorzystywania pomieszczeń przez Dzierżawcę. Jeśli Wydzierżawiający zostanie poinformowaniu przez publicznych usługodawców o przerwach w dostawach lub eksploatacji poinformuje o tym Dzierżawcę.
3. W sytuacjach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory wynikłe z zastosowania niniejszej umowy zostaną rozstrzygnięte przez Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
5. Umowa niniejsza zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Wydzierżawiającego jeden dla Dzierżawcy.

 **WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**