UMOWA
dzierżawy lokalu użytkowego

zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Miasta Sanoka reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta Sanoka Tadeusza Pióro
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Sanoka Bogdana Florek

zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym" a:

.....

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą", została zawarta umowa – następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest lokal użytkowy położony w Sanoku przy ul. Królowej Bony 4 składający się z: hallu, 3-ch pokoi zabiegowych wraz z przedsionkami, 2-ch pomieszczeń do krioterapii wraz z pomieszczeniem pomocniczym, pomieszczenia gospodarczego, szatni damskiej i męskiej wraz z sanitariatami, pomieszczenia recepcji wraz z zapleczem o łącznej powierzchni użytkowej: 197,712 m^2
2. Dzierżawca wykorzystywał będzie lokal na cele: usługi w zakresie rehabilitacji.
5. Dzierżawca uruchomi działalność w zakresie rehabilitacji osób niepełnosprawnych w terminie 30 dni od dnia przekazania lokalu.
6. MOSIR jest jednostka organizacyjną Gminy Miasta Sanoka, która w imieniu Wydzierżawiającego wykonuje powierzone w ramach zadań własnych Gminy Miasta Sanoka obowiązki w zakresie kultury fizycznej i sportu, wypoczynku i rekreacji ruchowej oraz jest administratorem mienia Wydzierżawiającego.

§ 2

1. Dzierżawca prowadzić będzie w lokalu działalność w branży usługi w zakresie rehabilitacji.
2. Rozszerzenie działalności o której mowa w ust.1 poza ustaloną branżę, jest możliwe za zgodą Wydzierżawiającego, pod warunkiem nie uszczuplenia prowadzenia działalności w branży podstawowej.
3. Poddzierżawa lokalu lub jego części, wymaga zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 3

1. Niniejsza umowa zawarta jest na czas nieokreślony.
2. Przekazanie lokalu o powierzchni użytkowej 197,712 m^2 Dzierżawcy nastąpi protokolarnie w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy.

§ 4

1. Dzierżawca obowiązany jest użytkować lokal, zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać go w należytym stanie oraz dokonywać konserwacji, drobnych remontów

i napraw we własnym zakresie a w szczególności;

a) naprawy podłóg, wykładzin polegających na uzupełnieniu lub usuwaniu uszkodzeń,
b) naprawy powierzchni ścian i sufitów, wykładzin ceramicznych i glazur we wszystkich pomieszczeniach wynikłych z winy dzierżawcy,
c) dopasowanie i naprawa stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z wymianą drobnych jej elementów,
d) wymiany uszkodzonych oszkleń okien, świetlików, drzwi, itp.,
e) naprawy i wymiany mebli wbudowanych antresol, itp.,
f) naprawy i wymiany odbiorczych urządzeń wod-kan.
g) udrożnienie przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz tych pionów w razie stwierdzenia zatkania z winy dzierżawcy,
h) naprawy i wymiany osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej,
i) naprawy lub wymiany pieców akumulacyjnych stałych i przenośnych, trzonów kuchennych, kuchni, podgrzewaczy (wszystkich typów-węglowe, elektryczne i gazowe).

2. W zakresie odnawiania lokalu dzierżawca obowiązany jest do:
   a) konserwacyjnego malowania ścian, sufitów wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków,
   b) konserwacyjnego malowania drzwi, okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, lamperii, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, rur, itp., cyklinowanie i szlifowanie posadzek.
3. Bez zgody MOSIR dzierżawca nie może czynić w lokalu zmian sprzecznych z umową, jego przeznaczeniem, zmieniającym jego funkcje użytkowe.
4. Dzierżawca lokalu poza naprawami wymienionymi w pkt. 1 i 2 zobowiązany jest także do naprawiania szkód powstałych z jego winy.
5. W zakresie eksploatacji Dzierżawca obowiązany jest również sprzątać przed wydzierżawianym lokalem.

§ 5

1. W związku z wydzierżawieniem lokalu, MOSIR zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do następujących świadczeń:
   a) wykonanie napraw polegających na usuwaniu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego,
   b) usuwanie wad budowlanych,
   c) naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody i wodno-kanalizacyjnej,
   d) odpłatne wykonywanie innych świadczeń związanych z dzierżawą lokalu zleconych przez Dzierżawcę,
   e) dostawa wody, odprowadzenie ścieków, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, energii elektrycznej.

§ 6

1. Od dnia protokolarnego przekazania lokalu Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny miesięcznie w wysokości:

   Czynsz za lokal 197,712 m^2 x ..... zł/m^2 = ... zł
   23% VAT = ... zł
   Ogółem: = ... zł

   Słownie: .....

2. Stawka czynszu określona w ust. 1 może ulec podwyższeniu co kwartał decyzją Wydzierżawiającego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa GUS, począwszy od kwartału następującego po kwartale, w którym ogłoszono wskaźnik inflacji.
3. Oprócz czynszu Dzierżawca będzie uiszczać na rzez MOSiR w Sanoku za świadczenia wg § 5 ust.1 p.pkt.e następujące opłaty miesięczne:
   - za wodę i kanalizację
   - za energie elektryczną
   - za c.o.
4. Czynsz określony w ust. 1 Dzierżawca będzie wpłacać na rachunek Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji 95 8642 0002 2001 0067 8209 0001 w formie przelewu, w terminie do dnia dziesiątego, każdego miesiąca z góry na podstawie wystawionej faktury przez MOSIR.
5. Za świadczenia określone w ust. 3 Dzierżawca będzie wpłacać na rachunek Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji 95 8642 0002 2001 0067 8209 0001 w formie przelewu, na podstawie wystawionej faktury przez MOSIR.
6. Pierwsza faktura będzie płatna z góry za ilość dni w pierwszym miesiącu dzierżawy, liczonych od dnia następnego po protokolarnym przekazaniu lokalu.
7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i innych opłat obciążających Dzierżawcę naliczane będą odsetki ustawowe.
8. W dniu zawarcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej w kwocie ..... zł stanowiącej miesięczny czynsz oraz kaucji za zainstalowane urządzenia w wysokości: 11.800,00 zł tytułem wydzierżawionego sprzętu, płatną najpóźniej w momencie wydania sprzętu Dzierżawcy. Kaucja z tytułu wydzierżawienia sprzętu rozliczona i zwrócona Dzierżawcy zostanie w dniu zwrotu dzierżawionego sprzętu. Kaucja lub jej część zostanie zatrzymana w przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub stwierdzenia niesprawności wydzierżawionego sprzętu na pokrycie kosztów jego naprawy.
   Jeżeli wartość kaucji nie pokryje w całości kosztów naprawy, Dzierżawca zobowiązany jest pokryć koszty naprawy lub wymiany sprzętu na nowy. Wszelkie koszty związane z prawidłową eksploatacją urządzeń i wyposażenia w tym wynikające z instrukcji użytkowania i karty gwarancyjnej ponosi Dzierżawca.
   Wpłacona kaucja zabezpieczająca z tytułu czynszu za lokal umieszczona przez Wydzierżawiającego na oprocentowanym rachunku bankowym może być wykorzystana przez Wydzierżawiającego, w przypadku powstania zaległości w płaceniu czynszu lub opłat za świadczenia określone w ust.3. Niewykorzystana kaucja zabezpieczająca z tytułu czynszu za lokal wraz z oprocentowaniem podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy dzierżawy.
9. Dzierżawca zobowiązany jest także do uiszczenia na rachunek Gminy Miasta Sanoka podatku od nieruchomości określonego w decyzji Burmistrza Miasta Sanoka.

§ 7

1. Dzierżawca może na własny koszt wykonać następujące adaptacje wydzierżawionego lokalu:
   a) zmian funkcji pomieszczeń, w szczególności w zakresie zmian konstrukcyjnych i budowlanych oraz instalacyjnych,
   b) rozbudowa i dobudowy powiększenia lub pomniejszenia lokalu,
   c) umieszczenia na budynku reklamy,
   Wykonanie przez dzierżawcę reklamy wymaga zgody i akceptacji projektu przez Wydzierżawiającego, w imieniu, którego działa MOSiR w Sanoku. Nadzór nad wykonawstwem, umiejscowieniem, estetyką i bieżącą dbałość o reklamę prowadzić będzie Wydzierżawiający.
2. Po zakończeniu dzierżawy: Dzierżawca zobowiązany będzie pozostawić wykonane adaptacje, stanowiące ulepszenia a Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy nakłady po zakończeniu dzierżawy, chyba, że zawarte w tym zakresie porozumienie (protokół) stanowić będzie inaczej.
3. Zakres uzgodnionej adaptacji będzie ustalony w protokole podpisanym przez obie strony.
4. Adaptacja i remont wydzierżawionego lokalu może być dokonany także na zasadach określonych w Zarządzeniu Burmistrza Miasta Sanoka nr 117/2017 z dnia 10 lipca 2017 r w sprawie zatwierdzenia regulaminu określającego zasady wykonywania remontów lokali użytkowych, przez najemców/dzierżawców tych lokali.
5. Wszelkie decyzje związane z eksploatacją lokalu, bieżącym użytkowaniem oraz adaptacją lokalu, Dzierżawca może wykonać wyłącznie po uzyskaniu zgody od Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sanoku.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania bonifikaty w wysokości 50% cenników usług dla osób niepełnosprawnych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do udzielenia bonifikaty w wysokości 50% cennika usług dla grup zorganizowanych wskazanych przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Sanoku w uzgodnionych wcześniej terminach.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do przekazywania kwartalnie sprawozdań z ilości przyjętych osób niepełnosprawnych.

§ 9

Uchybienie przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy, w tym zaleganie z czynszem lub innymi opłatami (świadczenia) związane z przedmiotem dzierżawy za dwa pełne miesięczne okresy, upoważnia Wydzierżawiającego do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym upomnieniu Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego, udzielającym mu miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub świadczeń.

§ 10

W czasie trwania umowy, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 11

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie miejscowo właściwemu sądowi dla Wydzierżawiającego.

§14

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach po dwa dla każdej ze stron.

Dzierżawca: **Wydzierżawiający:**

ADWOKAT
Michał Sołtys