

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta z dniem w Ostrzeszowie pomiędzy Ostrzeszowskim Centrum Kultury reprezentowanym przez Dyrektora Artura Derewieckiego,
zwanym w umowie "Wydzierżawiającym",

a
zwanym w umowie "Dzierżawcą", następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę piwnice pod tarasem o pow.136m² oraz utwardzony dziedziniec na terenie "zamku kazimierzowskiego" położonego w Ostrzeszowie przy ul. Zamkowej nr 6, stanowiącego własność Miasta i Gminy Ostrzeszów, zapisanego w księdze wieczystej nr 36134 – prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie.
2. Zamek kazimierzowski zlokalizowana jest na działce ewidencyjnej nr 2254/2 i wpisana jest do rejestru zabytków pod poz. Rej. 109.
3. Wydierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości uprawniający go do podnajmu lub poddzierżawiania.

§2

Nieruchomość opisana w §1, zostaje oddana w dzierżawę na czas ściśle określony, tj. Okres 4 lat od podpisania umowy.

§3

1. Od momentu zawarcia umowy dzierżawy ustala się czynsz w łącznej kwocie: (słownie:.....)
miesięcznie, tj. czynsz:zł. + podatek VAT:
2. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca, na konto Ostrzeszowskiego Centrum Kultury po wystawieniu faktury
3. Stawka czynszu dzierżawnego będzie ulegać zmianie zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez GUS za poprzedni rok kalendarzowy, corocznie poczynając od 1 stycznia 2009 r., bez konieczności zmiany umowy
4. Zwłoka w zapłacie czynszu dzierżawnego upoważnia Wydierżawiającego do naliczania i pobierania ustawowych odsetek.

§4

1. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w §1, wydzierżawia się z przeznaczeniem na cele działalności gastronomicznej, kulturalno – rozrywkowej.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na inne cele, niż podane w ust. 1, wymaga zgody Wydierżawiającego oraz Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu.
3. Prowadzona działalność nie może prowadzić do niszczenia, dewastacji obiektu.
4. Wszelkie formalności i koszty związane z uzyskaniem zgody na prowadzenie działalności określonej w pkt. 1 obciążają dzierżawcę.

§5

1. Dzierżawca ponosi koszty adaptacji obiektu – lokalu (wystroju wnętrza) na działalność gospodarczą, koszty przyłącza sieci kanalizacyjnej, wykonania sanitariatów, zamontowania podlicznika na wodę i energię elektryczną itp. Prace związane z powyższym zakresem należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu i uzyskać odpowiednią zgodę. Dzierżawca nie może wykonywać jakichkolwiek prac budowlanych bez uzyskania zgody Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu oraz wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wykonać adaptację obiektu na działalność gospodarczą w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia podpisania umowy na własny koszt.
3. W razie rozwiązania umowy, Dzierżawca ma prawo zabrać nakłady, które dadzą się odłączyć bez naruszenia struktury obiektu, względnie pozostawi je za uzgodnioną odpłatnością. Pozostałe nakłady zostaną wykupione wg wartości księgowej..
4. Do czasu uruchomienia działalności Wydierżawiający obniży Dzierżawcy czynsz o 50%, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy od podpisania umowy.

§6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do należytego zagospodarowania i utrzymania przedmiotu dzierżawy, zgodnie z umową.
2. Dzierżawca ubezpieczy na okres obowiązywania umowy wynajmowane pomieszczenia od ognia i innych zdarzeń losowych i przedstawi Wydierżawiającemu polisę na kwotę nie niższą niż 30 krotność miesięcznego czynszu brutto płaconego w ramach powyższej umowy. Polisę należy przedstawić Wydierżawiającemu w ciągu 14 dni od podpisania umowy. Brak przedstawienia ważnej polisy skutkować może wypowiedzeniem umowy dzierżawy przez Wydierżawiającego.

§7

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na adaptację piwnicy, według koncepcji i projektu Dzierżawcy, przy czym obiekt nie może naruszać struktury obiektu oraz historycznego charakteru pomieszczeń.
2. Dzierżawca zobowiązuje się dokonać adaptacji pomieszczeń zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie.
3. Powyższe prace należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu i uzyskać odpowiednie decyzje przewidziane Prawem Budowlanym. Prace powinny być prowadzone zgodnie zatwierdzoną dokumentacją i obowiązującymi przepisami, pod stałym nadzorem konserwatorskim, zgodnie z ustawą z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr

kultury (jednolity tekst Dz. U.z 1999 r. Nr 98, poz. 1150).

§8

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, za co uważa się między innymi:
 - a/ wydatki na utrzymanie czystości, wywóz śmieci, itp.,
 - b/ koszty wody, kanalizacji, energii elektrycznej, itp.
 - c/ założenie podlicznika energii elektrycznej, wody nastąpi na koszt własny Dzierżawcy
2. Zapłata za energię elektryczną oraz wodę i ścieki nastąpi na rzecz Wydierżawiającego wg wskazania liczników.

§ 9

1. Dzierżawca zapewni swobodny dostęp zwiedzającym do obiektu “baszty kazimierzowskiej”, sanitariatów (bez opłat) oraz udostępni dziedziniec, taras zamczku Ostrzeszowskiemu Centrum Kultury na każde żądanie.
2. Ustala się godziny otwarcia lokalu od 10:00 – 22:00 (prowadzenie działalności na dziedzińcu baszty) ze względu na położenie lokalu w strefie zamieszkania. W przypadku organizowania imprez masowych należy przestrzegać przepisów ustawy z dnia 22.08.1997 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz. U. Nr 106, poz.680).
3. Wszelkie umiejscowienie stołów, parasoli, balustrad oraz innych urządzeń na terenie dziedzińca, tarasu należy uzgadniać z Ostrzeszowskim Centrum Kultury. Powyższe urządzenia nie mogą przeszkadzać w organizacji imprez OCK ani wystaw organizowanych na dziedzińcu.

§ 10

1. Rozwiązanie umowy następuje w wypadku:
 - a/ wygaśnięcia umowy,
 - b/ za porozumieniem stron w terminie określonym przez strony umowy,
 - c/ za wypowiedzeniem z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia
 - c/ nie przestrzegania warunków umowy,
 - d/ zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa okresy / miesiące/ płatności,
 - e) zakłócanie ciszy nocnej, co zostanie potwierdzone uzasadnioną interwencją policji co najmniej 2 razy.
 - f) sprzedaż alkoholu osobom nieletnim,
2. W razie wcześniejszego rozwiązania umowy, Dzierżawca ma prawo zabrać nakłady, które dadzą się odłączyć bez naruszenia struktury obiektu, względnie pozostawi je za uzgodnioną odpłatnością. Pozostałe nakłady zostaną wykupione wg wartości księgowej.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej – aneksu, pod rygorem nieważności

§ 12

Do wszystkich spraw nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego

§13

Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów powstałych na tle niniejszej umowy należą do Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie

§ 14

Wszelkie koszty i opłaty z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi dzierżawca

§ 15

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, tj. po 2 egz. dla każdej ze stron

Dzierżawca

.....

Wydzierżawiający

.....