***Załącznik Nr 2 – umowa dzierżawy***



**UMOWA DZIERŻAWY NR …./D/OSiR/2025**

zawarta w dniu ……. 2025 r. w Suchedniowie pomiędzy:

Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Suchedniowie,

reprezentowanym przez:

**Pana Rafała Lorenz –** Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji

przy kontrasygnacie **Pani Ewy Sokołowskiej**  – Głównej Księgowej Ośrodka Sportu i Rekreacji,

zwanym dalej **„Wydzierżawiającym”**,

a

............................................................................................................................................................................

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**,

o treści następującej :

**§ 1.**

**Wydzierżawiający** oświadcza, że Ośrodek Sportu i Rekreacji w Suchedniowie jest zarządcą nieruchomości – działki nr ewid. geod. 6506/30 i 2674/1 obręb 001, m. Suchedniów, położone w Suchedniowie przy ul. Ogrodowej 11, 26-130 Suchedniów, pow. skarżyski, woj. świętokrzyskie, na terenie Ośrodka Sportu
i Rekreacji w Suchedniowie.

**§ 2.**

Umową niniejszą **Wydzierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** bierze w dzierżawę budynek usługowy (przeznaczony na usługi turystyczne i gastronomiczne) o powierzchni 319 m² użytkowej, 260 m² zabudowy z tarasem na parterze przynależnym do budynku o powierzchni 60 m², oraz z tarasem na piętrze o powierzchni 85 m². Budynek usytuowany na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Suchedniowie, na działkach o numerach 6506/30 i 2674/1 z przeznaczeniem na prowadzenie zakładu gastronomicznego oraz punktu sprzedaży pamiątek, upominków, oraz artykułów pierwszej potrzeby.

**§ 3.**

1. **Dzierżawca** przejmie protokolarnie od Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji budynek wraz
z jego wyposażeniem szczegółowo opisanym w warunkach dzierżawy nieruchomości oraz protokole przekazania nieruchomości i będzie ponosić odpowiedzialność materialną wobec **Wydzierżawiającego** za jego zniszczenie, uszkodzenie lub zagubienie przedmiotów stanowiących jego wyposażenie przez cały okres dzierżawy.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi z chwilą podpisania przez strony protokołu przekazania nieruchomości, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
3. Dzierżawca wydzierżawia budynek w stanie deweloperskim, zobowiązując się do wyposażenia obiektu we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Wszelkie ingerencje Dzierżawcy w przedmiot najmu, nieokreślone w umowie, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

**§ 4.**

1. Umowa niniejsza zawarta zostaje na okres: od 15.05.2025 r. do 31.12.2034 r.

**§ 5.**

1. Strony ustalają następujące warunki prowadzenia działalności zakładu gastronomicznego- minimalne wymagania:
2. w sezonie wysokim (od 1 lipca do 31 sierpnia) lokal winien być otwarty w godzinach 11-22 od poniedziałku do niedzieli;
3. poza sezonem wysokim prowadzenie działalności powinno odbywać się w weekendy w godzinach 16-22 oraz w czasie organizowanych na terenie OSiR imprez – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wydzierżawiającym;
4. zakład gastronomiczny może być czynny maksymalnie do godziny 22:30;
5. w przypadku organizowania przez Ośrodek Sportu i Rekreacji, SOK Kuźnica czy Urząd Miasta i Gminy w Suchedniowie imprez o charakterze kulturalno – rozrywkowym czas otwarcia lokalu będzie przedłużony do czasu zakończenia imprezy.
6. możliwa jest modyfikacja godzin otwarcia, po wcześniejszym uzyskaniu zgody
Wydzierżawiającego;
7. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić za nieprzestrzeganie postanowień określających czas prowadzenia działalności, kary umowne w wysokości 500,00 zł za każde naruszenie.

**§ 6.**

1. **Dzierżawca** ma prawo uzyskać zezwolenie na sprzedaż alkoholu w zakładzie gastronomicznym, o ile wystąpi z odpowiednim wnioskiem do Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów i spełni wymogi właściwej ustawy.
2. W przypadku nielegalnej sprzedaży alkoholu na terenie dzierżawionej nieruchomości umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym z winy Dzierżawcy.

**§ 7.**

1. Czynsz dzierżawny strony ustalają w wysokości **................................. zł** netto+23 %VAT / słownie: ……………………..................................... złotych brutto / w stosunku rocznym.
2. Czynsz dzierżawny za 2025 r. płatny będzie w wysokości proporcjonalnej do okresu dzierżawy.
3. Wydzierżawiający ma prawo do podwyższenia czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych III kwartałów minionego roku, publikowany w formie komunikatu Prezesa GUS. Prawo do podwyższenia czynszu przysługuje Wydzierżawiającemu począwszy od dnia 1 stycznia 2026 r.
4. Czynsz płatny będzie przelewem na konto **Ośrodka Sportu i Rekreacji w Suchedniowie nr 76 8520 0007 2001 0005 5837 0001** w dwóch ratach: I w wysokości 50% w terminie do 30 czerwca każdego roku dzierżawy, II w terminie do 30 września każdego roku kalendarzowego.
5. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania indywidualnych umów na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do podpisania umowy na odbiór nieczystości stałych, a także zabezpieczenia odpowiedniego kontenera.
8. Opłata za zużycie paliwa gazowego i energii elektrycznej nastąpi na podstawie refaktury według wskazań liczników.
9. **W czasie trwania imprez np. ŚWIĘTOJANKI Dzierżawca** nie nabywa prawa wyłączności na prowadzenie działalności gastronomicznej na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji. Dzierżawca może jednak prowadzić w trakcie imprezy działalność na terenie dzierżawionego obiektu. Nie wyklucza się możliwości nabycia prawa wyłączności na prowadzenie działalości gastronomicznej na terenie OSiR poczas imprezy na podstawie osobnej umowy.

**§ 8.**

1. Na **Dzierżawcy** spoczywa obowiązek sprzątania własnym kosztem i staraniem dzierżawionego budynku, tarasów i przyległego terenu w promieniu 5 m (po każdorazowym zamknięciu lokalu).
2. Drobne naprawy budynku oraz przejętego wyposażenia obciążają **Dzierżawcę.**
3. **Dzierżawca** zadba o przestrzeganie przez personel i klientów zakładu gastronomicznego Regulaminu Ośrodka Sportu i Rekreacji.

**§ 9.**

**Dzierżawca** może dokonywać w dzierżawionym budynku na własny koszt remontów lub modernizacji w zakresie uprzednio uzgodnionym z **Wydzierżawiającym.**

**§ 10.**

**Dzierżawca** ma obowiązek ubezpieczenia mienia od zdarzeń losowych we własnym zakresie.

**§ 11.**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłacenia w dniu zawarcia umowy kaucji w wysokości 4.000,00 zł na konto wskazane przez Wydzierżawiającego jako zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego
z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy. Kaucja zostanie zwrócona po wygaśnięciu umowy dzierżawy – nie później niż w terminie 14 dni od dnia zwrócenia lokalu Wydzierżawiającemu, po potrąceniu ewentualnych należności.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 wpłacona zostanie na konto Ośrodka Sportu i Rekreacji
w Suchedniowie nr **76 8520 0007 2001 0005 5837 0001**.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia należności z tytułu podatku od nieruchomości według odrębnych przepisów.

**§ 12.**

**Dzierżawcy** nie wolno zmieniać profilu działalności zakładu gastronomicznego.

**§ 13.**

1. **Wydzierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy, jeżeli Dzierżawca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko ustalonemu porządkowi na terenie Ośrodka Sportu i Rekreacji, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych obiektów na terenie Ośrodka uciążliwym lub w jakikolwiek inny sposób narusza obowiązki ustalone w umowie. Naruszeniem warunków umowy jest także nieprowadzenie działalności w zakresie określonym w ofercie Dzierżawy złożonej w postępowaniu przetargowym. W takim przypadku Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić czynsz dzierżawny za cały rok kalendarzowy.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego w następujących przypadkach:
3. wystąpienie ważnych przyczyn, których nie można było przewidzieć podczas podpisywania niniejszej umowy,
4. wystąpienie istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży
w interesie publicznym,
5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na wniosek lub z winy Dzierżawcy, Dzierżawcy nie przysługuje prawo domagania się zwrotu wcześniej wpłaconego czynszu dzierżawnego w wysokości proporcjonalnej do okresu obowiązywania dzierżawy . Rozwiązanie umowy na wniosek lub z winy Dzierżawcy w trakcie roku nie zwalnia z obowiązku opłacenia czynszu dzierżawnego za dany rok kalendarzowy.

**§ 14.**

1. **Wydzierżawiający** zastrzega sobie prawo do kontrolowania Dzierżawcy z wykonywania ciążących na nim obowiązków. Każda kontrola zakończona oceną negatywną, będzie wiązała się
z nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 500 zł.
2. Jeżeli kary umowne nie doprowadzą do prawidłowego wykonywania przez Dzierżawcę obowiązków zawartych w warunkach dzierżawy, umowa dzierżawy zostaje rozwiązana przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym.

**§ 15.**

**Dzierżawca** zobowiązany jest podjąć niezbędne czynności w celu uniemożliwienia spożywania przez konsumentów alkoholu niedopuszczonego do sprzedaży w zakładzie gastronomicznym poprzez umieszczenie w widocznym miejscu informacji o obowiązujących zakazach.

**§ 16.**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 17.**

Integralną częścią umowy są Warunki Dzierżawy oraz oferta Dzierżawcy.

**§ 18.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 19.**

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

**DZIERŻAWCA WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**Kontrasygnata Głównej Księgowej**