**Wzór**

**Umowa Nr …../AK/RCK/2012**

zawarta w dniu …………………………….pomiędzy: Rybnickim Centrum Kultury zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym** w imieniu którego działają**:**

Adam Świerczyna – dyrektor, a

……………………………………………………………………………………………………………prowadzącym działalność gospodarczą ……………………………………………………. zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**

w rezultacie dokonania przez Wydzierżawiającego wyboru oferty Dzierżawcy w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy jest dzierżawa powierzchni użytkowej kompleksu gastronomicznego znajdującego się w budynku Rybnickiego Centrum Kultury w Rybniku przy ul. Saint Vallier 1 składającego się z restauracji z zapleczem (217,5 m2 – poziom parteru) i klubu z zapleczem (233,15 m2 – poziom piwnic) o łącznej powierzchni użytkowej 450,65 m2 oraz ogródka letniego (71 m2) znajdującego się na terenie przyległym do restauracji na części działek nr 2582/174, 1918/122, 4200/128. Pomieszczenia wyposażone są w profesjonalny sprzęt gastronomiczny, meble, którego wykaz stanowi załącznik do niniejszej umowy a przekazanie nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stron niniejszej umowy.

§ 2

Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

§ 3

Dzierżawca zobowiązuje się do:

1. prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem przedmiotu umowy,
2. ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania i naprawy sprzętu w który wyposażony jest kompleks gastronomiczny oraz koszty okresowe tj. za obowiązkowe przeglądy i serwis urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych wraz z naprawami tych urządzeń, przeglądy systemu: sygnalizacji pożaru, włamania i napadu, telewizji dozorowej, dźwiękowego systemu ostrzegawczego, przeglądy podstawowego sprzętu gaśniczego (hydranty wewnętrzne, gaśnice), przeglądy dźwigów towarowych zgodnie z zaleceniami producenta urządzeń znajdujących się w kompleksie gastronomicznym;
3. terminowego regulowania obciążeń miesięcznych za media, które będą obliczane na podstawie odczytów liczników. Zamówiona moc cieplna i usługa przesyłowa stała centralnego ogrzewania obliczana będzie proporcjonalnie do całkowitej powierzchni budynku RCK. Obciążenie za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych będzie rozliczane proporcjonalnie do całkowitego zużycia wody w budynku RCK;
4. korzystania z wyposażenia pomieszczeń i terenu ogródka letniego zgodnie z ich przeznaczeniem, odpowiadając za stan techniczny przedmiotu umowy. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia, kradzieży jakiegoś z elementów inwentarza, Dzierżawca zobowiąże się do uzupełnienia urządzenia o nie pogorszonych parametrach;
5. ponoszenia wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy oraz opłat za podatek od nieruchomości w okresie trwania umowy; podatek od nieruchomości Dzierżawca uiści za każdy miesiąc dzierżawy, na podstawie noty księgowej wystawionej przez Rybnickie Centrum Kultury;
6. uzyskiwania każdorazowej zgody Wydzierżawiającego na wszelką ingerencję Dzierżawcy w substancję budowlaną obiektu oraz zmianę wystroju wnętrza;
7. uzyskiwania każdorazowej zgody Wydzierżawiającego na podnajmowanie pomieszczeń osobom trzecim;
8. utrzymania terenu przyległego do kompleksu gastronomicznego w należytym porządku i czystości oraz oczyszczania go ze śniegu, lodu itp.
9. prowadzenia działalności w kompleksie w sposób umożliwiający Wydzierżawiającemu prowadzenie działalności kulturalnej w obiekcie bez zakłóceń (tj. hałas, zapachy kuchenne)

§ 4

1. Strony oświadczają, że czynsz dzierżawny za każdy miesiąc w okresie trwania umowy wynosi: …………………………zł (netto) + należny podatek VAT (słownie: ………………………………………………………………..)
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie przelewem z góry do 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.
3. Dzierżawca uiszczał będzie miesięcznie opłaty o których mowa w § 3 u. 2 i 3 w formie przelewu w terminie do 14 dni od wystawienia faktury.
4. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada nr identyfikacji podatkowej NIP: ……………………………………………..
5. Wydzierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: 642-21-24-779.

§ 5

Remonty bieżące i konserwacja lokalu obciążają Dzierżawcę. W razie konieczności przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych przekraczających ramy remontu bieżącego, zakres, koszty robót i zasady rozliczenia należy uzgodnić z Wydzierżawiającym przed przystąpieniem do prac.

§ 6

Z chwilą zakończenia dzierżawy Dzierżawca ma obowiązek zwrócenia pomieszczeń i ich wyposażenia Wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym. Zdanie pomieszczeń i ich wyposażenia nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stron niniejszej umowy.

§ 7

1. Dzierżawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w kwocie w wysokości 5 000,00 zł formie pieniężnej w dniu zawarcia umowy poprzez wpłatę na rachunek bankowy Rybnickiego Centrum Kultury nr **02 1140 1179 0000 2226 6000 1001 BRE Bank S.A. OK/Rybnik**.
2. Zabezpieczenie umożliwia zaspokojenie przyszłej i niepewnej, a więc warunkowej wierzytelności Wydzierżawiającego obejmującej możliwość domagania się od Dzierżawcy naprawienia szkody w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w gotówce zostanie zwrócone w terminie 15 dni po podpisaniu protokołu zdania przedmiotu umowy Wydzierżawiającemu, na rachunek wskazany przez Dzierżawcę.

§ 7

Strony zastrzegają sobie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ 8

Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty na podstawie której, dokonano wyboru Dzierżawcy.

§ 9

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

§ 10

Sprawy sporne mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.

§ 12

Umowa sporządzona jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron. Integralną część umowy stanowi załącznik, w którym wykazane jest wyposażenie kompleksu gastronomicznego.

 Dzierżawca Wydzierżawiający

……………………………………….. ………………………………………

(data i podpis) (data i podpis)