**Załącznik nr 2**

**UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO**

GEO.VIII.222..............

Zawarta w dniu ................................ w Kielcach pomiędzy:

**Gmina Kielce**, z siedzibą w Kielcach, ul. Rynek 1, 25-303 Kielce, NIP: 657-261-73-25;

reprezentowaną przez:

Mirosława Hejduka – Dyrektora Geoparku Kielce działającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Prezydenta Miasta Kielce,

wystawca faktury:

Geopark Kielce, ul. Daleszycka 21, 25-202 Kielce, zwanym w dalszej części umowy **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

**.....................................................**

NIP: .........................................

REGON: .............................................

reprezentowaną przez:

........................................................., zwanym w dalszej treści umowy **DZIERŻAWCĄ**

o następującej treści:

**§1.**

**Przedmiotem umowy jest:**

1. Najem lokalu użytkowego o powierzchni 157,83 m2 znajdującego się na terenie Ogrodu Botanicznego w Kielcach przy ul. Jagiellońskiej 78, wraz z terenem o powierzchni 65 m2 zgodnie z załączonymi do umowy: rzutem lokalu oraz planem sytuacyjnym ogródka gastronomicznego (załącznik nr 5 i załącznik nr 6 do Ogłoszenia) wyposażonego w instalacje techniczne:
2. zimnej wody / ścieków
3. instalacje elektryczną
4. instalację wentylacji nawiewno- wywiewną.
5. Zabezpieczenie usług komunalnych w zakresie:
6. zaopatrzenia w zimną i ciepłą wodę i odprowadzanie ścieków
7. wywóz śmieci
8. Wydzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy znajduje się w jego zarządzie i jest własnością Gminy Kielce.
9. Przekazanie lokalu w dzierżawę nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 7 dni od podpisania umowy.
10. Dzierżawca może umieścić na terenie Ogrodu Botanicznego w miejscu nie zagrażającym bezpieczeństwu i uzgodnionym z Wydzierżawiającym jedną tablicę informacyjną lub reklamę- po zaakceptowaniu projektu przez Wydzierżawiającego.
11. Wydzierżawiający przewiduje możliwość sprzedaży pamiątek na terenie wynajmowanego lokalu użytkowego.

**§2.**

**Opłaty:**

1. Z tytułu dzierżawy lokalu i zabezpieczenia usług komunalnych Dzierżawca płacił będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz i opłaty:
2. Czynsz miesięczny za dzierżawę lokalu o powierzchni 157,83 m2 w wysokości ................. zł/ m2 netto co daje łącznie (słownie: ......................... złotych 00/100) netto plus podatek VAT w stawce 23%.
3. Opłatę stałą w wysokości *157,83 m2* × *aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m2 powierzchni udostępnionej lokalu* plus podatek VAT w stawce 23 %tytułem podatku od nieruchomości ustalonego przez Radę Miasta w Kielcach.
4. Opłatę stałą w wysokości *65 m2* × *aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m2 powierzchni gruntu* netto plus podatek VAT w stawce 23% tytułem dzierżawy nieruchomości pod ogródek gastronomiczny, ustalonego zarządzeniem przez Prezydenta miasta Kielce .
5. Opłatę stałą w wysokości *65 m2* × *aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m2 powierzchni udostępnionej gruntu* plus podatek VAT w stawce 23 %tytułem podatku od nieruchomości ustalonego przez Radę Miasta w Kielcach.
6. Opłatę stałą za wydzieloną alejkę, która będzie prowadziła od bramy głównej Ogrodu Botanicznego do wejścia do lokalu, w wysokości 73 *m2* × *aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m2 powierzchni gruntu* plus podatek VAT w stawce 23 % tytułem dzierżawy nieruchomości pod wydzieloną alejkę, ustalonego zarządzeniem przez Prezydenta Miasta Kielce.
7. Opłatę stałą za wydzieloną alejkę, która będzie prowadziła od bramy głównej Ogrodu Botanicznego do wejścia do lokalu, w wysokości 73 *m2* × *aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m2 powierzchni udostępnionej gruntu* plus podatek VAT w stawce 23 % tytułem podatku od nieruchomości ustalonego przez Radę Miasta w Kielcach.
8. Opłatę z tytułu zużycia zimnej wody obliczanej na podstawie zużycia wodomierza należącego do Wydzierżawiającego oraz obowiązujących w Wodociągach Kieleckich stawek za dostawę wody i odbiór ścieków.
9. Opłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej obliczonej na podstawie wskazań podlicznika elektrycznego zamontowanego przez Dzierżawcę oraz obowiązujących stawek za dostawę energii elektrycznej.
10. W związku z koniecznością wykonania robót adaptacyjnych w lokalu Wydzierżawiający zwolniony będzie z zapłaty czynszu przez okres 1 miesiąca od dnia podpisania umowy.
11. Pozostałe opłaty wyszczególnione w podpunktach b), c), d), e) f),g) Wydzierżawiający zobowiązany jest płacić od dnia podpisania umowy.
12. W przypadku, kiedy okres najmu nie będzie obejmował pełnego miesiąca, naliczanie czynszu i opłat za okres faktycznego najmu będzie występowało wg zasady:
13. za okres do 15 dni – w wysokości ½ stawek miesięcznych
14. za okres powyżej 15 dni – w wysokości jak za pełny miesiąc
15. Czynsz oraz opłaty dodatkowe będą płatne z góry, do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT. Czynsz oraz opłaty będą płatne przelewem na konto Wydzierżawiającego: ING Bank Śląski 54 1050 1461 1000 0024 4203 2542.
16. Ustala się, że pierwszym okresem rozliczeniowym, za który zostanie nie wystawiona faktura VAT jest okres od dnia obowiązywania umowy do ostatniego dnia miesiąca w którym podpisana została umowa.
17. Jeżeli Dzierżawca dopuści się opóźnienia w zapłacie czynszu, Wydzierżawiający naliczy odsetki
za zwłokę w wysokości ustawowej.
18. W razie zalegania z należną opłatą powyżej dwóch miesięcy, Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim wezwaniu Wydzierżawiającego do zapłaty zaległości oraz upoważnia Geopark Kielce do umieszczenia informacji negatywnej w systemie ERIF.
19. W przypadku gdy Dzierżawca postanowi nie otwierać lokalu w miesiącach, gdy Ogród Botaniczny będzie zamknięty, po powiadomieniu pisemnym Wydzierżawiającego zostanie on zwolniony z opłaty czynszu zawartej w §2. pkt. 2 podpunkt a) i c) .
20. W przypadku kiedy Dzierżawca będzie otwierał lokal w miesiącach, gdy Ogród Botaniczny jest zamknięty, zobowiązany jest do opłacania wszystkich opłat zawartych w §2. pkt.1
21. Podatek od nieruchomości zacznie być naliczany w miesiącu następującym od podpisania umowy.

**§3.**

 **Dodatkowe ustalenia dotyczące opłat:**

1. Określony w §2 pkt 1 podpunkt a) czynsz podlega corocznie indeksacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (bez konieczności sporządzania aneksu od umowy).
2. Opłaty dodatkowe określone w §2 pkt 1 podpunkt b), c,) d), e), f mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany norm i obowiązujących stawek
3. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika oraz dostarczenia ich Dzierżawcy za pośrednictwem poczty na adres korespondencyjny lub do rąk własnych.
4. W przypadku korzystania z lokalu po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wydzierżawiającemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenia, stanowiące dwukrotność dotychczasowego czynszu oraz opłaty za usługi komunalne w obowiązującej wysokości

**§4.**

**Dostosowanie oraz utrzymanie lokalu:**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do założenia podlicznika energii elektrycznej na własny koszt i do protokolarnych odczytów go w obecności pracownika Geoparku Kielce począwszy od pierwszego dnia umowy i comiesięcznie każdego pierwszego roboczego dnia miesiąca.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt robót związanych z wyposażeniem lokalu w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności.
3. Przed przystąpieniem do robót adaptacyjnych Dzierżawca powinien opracować projekt wyposażenia, instalacji oraz technologii lokalu i przedstawić do akceptacji Wydzierżawiającemu. Wydzierżawiający dokonuje akceptacji przedstawionego projektu w formie pisemnej. Po uzyskaniu akceptacji Wydzierżawiającego, Dzierżawce musi uzyskać zgodę odpowiednich organów w przypadku kiedy taka zgoda jest wymagana. W przypadku konieczności uzyskania pozwoleń prawno- budowlanych Dzierżawca ponosi wszystkie koszty wynikające z powyższego. Po zakończeniu wszystkich robót związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności Dzierżawca poinformuje Wydzierżawiającego o tym fakcie na piśmie i dostarczy pełną dokumentację oraz wszystkie wymagane prawem protokoły, decyzje i pozwolenia. Wydzierżawiający po otrzymaniu informacji o zakończeniu prac wykończeniowych i ww. dokumentów dokona odbioru wykonanych robót. Rozpoczęcie działalności lokalu nastąpi dopiero po uzyskaniu wymaganych decyzji.
4. Z tytułu nakładów poniesionych na adaptację lub modernizację lokalu Dzierżawcy nie przysługuje zwrot kosztów, ani w czasie trwania stosunku dzierżawy ani po jego ustaniu.
5. Roboty związane z adaptacją lokalu Dzierżawca wykona w okresie 1 miesiąca od dnia podpisania umowy najmu.
6. Dzierżawca najpóźniej musi uruchomić działalność gastronomiczną nie później niż 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
7. W ramach opłaty czynszu określonej w §2 ust. 1a niniejszej Umowy Wydzierżawiający udostępni Dzierżawcy ogólnodostępny sanitariat znajdujący się w tym samym budynku gdzie wynajmowana powierzchnia gastronomiczna, przy czym Sanitariaty będą ogólnodostępne zarówno dla klientów lokalu, jak i dla odwiedzających Ogród.
8. Dzierżawcę obciążają nakłady związane ze zwykłym używaniem lokalu, w szczególności: malowanie ścian, uzupełnianie ceramicznych i podłogowych ubytków takimi samymi materiałami jak pierwotnie lub nie różniącymi się, drobne naprawy instalacji i urządzeń oraz dokonywanie przeglądu instalacji wodno- kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, czyszczenie oraz konserwacja elewacji w części dotyczącej kawiarni.
9. Dzierżawca może dokonywać modernizacji lub adaptacji lokalu jedynie za wyrażoną, pisemną zgodą Wydzierżawiającego oraz po uzyskaniu zgody odpowiednich organów, w przypadku gdy taka jest wymagana.
10. W przypadku remontu, modernizacji lub adaptacji lokalu Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić własnym staraniem i kosztem stosowny nadzór nad wykonywanymi pracami oraz zapewnić miejsce wywozu gruzu i odpadów budowlanych powstałych w ich trakcie.
11. Dzierżawca zobowiązuje się do stworzenia szyldu oraz reklam nawiązujących stylistyką do szyldu Ogrodu Botanicznego aby stylistyka na terenie całego Ogrodu Botanicznego była spójna. Dzierżawca musi przedstawić projekt Wydzierżawiającemu oraz uzyskać jego pisemną zgodę na powieszenie reklam oraz szyldu na terenie Ogrodu Botanicznego.
12. Elementy wystroju lokalu oraz ogródka gastronomicznego mają nawiązywać do stylistyki Ogrodu Botanicznego w związku z tym muszą ograniczać się do kolorów szarości, zieleni, czarnego, białego, elementów z kamienia i drewna lub stylizowanych na takie, a projekt wystroju może być zrealizowany przez Dzierżawcę dopiero po pisemnym zatwierdzeniu go przez Wydzierżawiającego.
13. Jeśli Dzierżawca zdecyduje się na prowadzenie lokalu w okresie, kiedy Ogród Botaniczny będzie zamknięty, zobowiązany jest do postawienia ogrodzenia tymczasowego, wzdłuż alejki od bramy głównej prowadzącej do lokalu gastronomicznego. Ogrodzenie ma uniemożliwić Gościom wejście na zamknięty teren Ogrodu.

**§5.**

**Godziny otwarcia lokalu:**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do otwierania lokalu w każdy dzień otwarcia Ogrodu Botanicznego. W skali roku ma prawo nie otworzyć lokalu przez 3 dni w czasie kiedy Ogród Botaniczny będzie otwarty.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do otwierania lokalu w godzinach otwarcia Ogrodu Botanicznego.
3. Dokładne dane dotyczące otwarcia Ogrodu Botanicznego dostępne są w Regulaminie Ogrodu Botanicznego na stronie internetowej:

www.geopark-kielce.pl/ogrodbotaniczny/regulamin-ogrodu/

**§6.**

**Odpowiedzialność:**

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z realizacją niniejszej umowy.
2. Ubezpieczenie mienia Dzierżawcy znajdującego się na dzierżawionym terenie przed kradzieżą, pożarem, włamaniem a także zdarzeniami losowymi należy do Dzierżawcy.
3. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Dzierżawcy znajdującego się na dzierżawionym terenie.

**§7.**

**Klucze:**

1. Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy klucz do bramy głównej Ogrodu Botanicznego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zamykania na kłódkę bramy głównej Ogrodu Botanicznego każdorazowo przy wejściu lub wyjściu, w godzinach, kiedy Ogród Botaniczny jest nieczynny.
3. Dzierżawca nie może kopiować klucza ani przekazywać go osobom trzecim.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu klucza w dzień wygaśnięcia niniejszej umowy.

**§8.**

**Czystość obiektu:**

1. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowę na wywóz nieczystości stałych.
2. Dzierżawca odpowiedzialny jest za utrzymanie porządku poza lokalem, szczególnie na udostępnionym terenie gdzie znajdują się ogródki gastronomiczne.
3. Dzierżawca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości, porządku oraz dostawę niezbędnych środków czystości takich jak papier toaletowy, ręczniki papierowe i mydło w toaletach ogólnodostępnych znajdujących się w wynajmowanym lokalu.

**§9.**

1. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy
do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, ani też zmieniać jego przeznaczenia określonego w §1 ust. 1.
2. Wydzierżawiający wypowie dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie:
3. poddzierżawienia osobom trzecim lub bezpłatnego używania przez osoby trzecie,
4. zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności,
5. zmiany przeznaczenia określonego w §1 ust. 1,
6. naruszenia postanowień §4, §5
7. braku dbałości o stan techniczny oraz porządek lokalu, toalet oraz terenu przeznaczonego na ogródki gastronomiczne,
8. samowolnej przebudowy lokalu,
9. nie otwarcia lokalu więcej niż trzy razy na przestrzeni roku w dni gdy Ogród Botaniczny będzie otwarty.

**§10.**

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego o zapłatę czynszu, opłat dodatkowych oraz pogorszenia stanu przedmiotu najmu Dzierżawca przedkłada weksel *in blanco* na warunkach umowy wekslowej stanowiącej załącznik do niniejszej umowy pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

**§11.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas ………………. Każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę
z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca zalega z płatnościami wynikającymi z umowy przez dwa kolejne okresy płatności.
2. Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do powiadomienia Wydzierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację niniejszej umowy, w szczególności
o zmianie adresu siedziby.
4. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy, wymaga pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
6. Spory mogące wynikać z niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowo właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**