**UMOWA DZIERŻAWY**

zawarta w dniu ………….….. 2023 r. w Warszawie, pomiędzy:

Polską Akademią Nauk z siedzibą w Warszawie pod adresem Plac Defilad 1, Warszawa (00-901), posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 525-15-75-083, REGON 000325713, reprezentowaną przez:

Marcina Wochynia – Dyrektora jednostki działającej pod nazwą Polska Akademia Nauk Zakład Działalności Pomocniczej w Warszawie, na podstawie pełnomocnictwa nr …………. z dnia …………………………… 2023 r.

przy kontrasygnacie Pani Katarzyny Szulca – Zastępcy Dyrektora do Spraw Finansowo – Księgowych Polskiej Akademii Nauk Zakładu Działalności Pomocniczej w Warszawie.

zwaną w dalszej części umowy **„Wydzierżawiającym”**

a

……………………………………………………………………….., adres zamieszkania ………………….………………..………., posiadającym NIP …………….., REGON …………………, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: ………………………..

…………………..

zwanym w dalszej części umowy **„Dzierżawcą”**

**§ l**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości w Juracie przy ul. Wojska Polskiego 1, na działce o numerze ewidencyjnym 78 z obrębu nr 0003 Jurata uregulowanej w KW nr GD2W/00030678/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę zalesiony teren o łącznej powierzchni 2020 m2 zlokalizowany na nieruchomości, o której mowa w ust. 1 (dalej: ***„teren”***), w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu parku linowego. Lokalizację terenu, o którym mowa powyżej określa **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy (szkic sytuacyjny).
3. Dzierżawca oświadcza, że uzyskał wymagane prawem zgody i zezwolenia właściwych władz na prowadzenie parku linowego.
4. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

**§ 2**

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę aby teren, będący przedmiotem dzierżawy został staraniem, na koszt i ryzyko Dzierżawcy dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności w zakresie uzgodnionym z Wydzierżawiającym, a w szczególności poprzez:
2. postawienie mobilnej przyczepy campingowej;
3. umieszczenie banerów reklamowych w zaakceptowanych przez Wydzierżawiającego miejscach.
4. Ewentualne dalsze lub inne adaptacje wydzierżawionego terenu do własnych celów Dzierżawca może dokonywać tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie uzyskać wszelkie wymagane prawem decyzje, zezwolenia i pozwolenia na wykonanie prac adaptacyjnych (o ile będą wymagane), z zastrzeżeniem, że jeśli uzyskanie takich decyzji, zezwoleń lub pozwoleń będzie wymagało podjęcia określonych czynności przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający podejmie współpracę z Dzierżawcą w tym zakresie.
6. W przypadku rozwiązania, wygaśnięcia, odstąpienia od niniejszej umowy dzierżawy koszty wykonanych robót, instalacji, adaptacji nie będą zwracane przez Wydzierżawiającego ani w całości ani w części, chyba że Strony uzgodnią odrębnym, pisemnym porozumieniem inaczej.
7. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na wykonanie na wydzierżawianym terenie stałych obiektów budowlanych.
8. Dzierżawca będzie wykorzystywał teren na prowadzenie na nim działalności o charakterze parku linowego w dni robocze oraz niedzielę i święta w godzinach od 10.00-20.00. Wydzierżawiający wyraża zgodę, aby poza godzinami otwarcia parku linowego na terenie przebywał Dzierżawca, pracownicy parku linowego oraz inne współpracujące z Dzierżawcą osoby.
9. Wydzierżawiający oraz osoba przez niego upoważniona jest uprawniony, w terminach uprzednio ustalonych z Dzierżawcą, do dokonywania kontroli terenu, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy, przy czym dostęp do przyczepy campingowej Wydzierżawiający może uzyskać za zgodą Dzierżawcy lub osób występujących w jego imieniu.
10. Konstrukcje i urządzenia parku linowego zamontowane na wydzierżawionym terenie w trakcie trwania niniejszej umowy, stanowią wyłączną własność Dzierżawcy.
11. Wydzierżawiający zobowiązuje się zapewnić dzierżawcy wyłączność na korzystanie z przedmiotu najmu na czas obowiązywania umowy.

**§ 3**

1. Strony ustalają, że z tytułu umowy łączny czynsz za cały okres dzierżawy wyniesie z uwzględnieniem stawki VAT w wysokości 23%: …………… brutto, tj. , … netto. Ustawowa zmiana stawki VAT nie wymaga zmiany postanowień niniejszej umowy.
2. Czynsz płatny będzie jednorazowo na podstawie faktury wystawionej za okres dzierżawy z dołu w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, przelewem na wskazany na fakturze rachunek bankowy Wydzierżawiającego, dostarczonej drogą elektroniczną na adres e-mail [……………….](mailto:parkilinowejuhuu@gmail.com)
3. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie i w sposób określony w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać Wydzierżawiającemu:
4. jednorazową opłatę ryczałtową w wysokości 1750,00 zł netto powiększoną o podatek VAT 23%, tj. kwotę brutto 2 152,50 zł za świadczenia dodatkowe związane z:
5. korzystaniem z wyznaczonej toalety, w godzinach od 6.00 do 23.00;
6. korzystaniem z mediów (prąd, woda);
7. wywozem nieczystości komunalnych;
8. jednorazową opłatę ryczałtowąw wysokości 1 141,00 zł netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT 23%, tj. kwotę brutto 1 403,43 zł za korzystanie z nieruchomości na cele przygotowania Parku Linowego do sezonu.
9. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności i ryzyka związanego z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczeń, o których mowa w § 3 ust. 3, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie nastąpiło na skutek okoliczności, za które Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności.
10. Do opłat jednorazowych ust. 2 stosuje się.
11. Rozliczenie opłat jednorazowych, o których mowa w ust. 3, następuje na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego.
12. W przypadku opóźnienia w płatnościach, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
13. Dokonywane przez Dzierżawcę wpłaty będą zaliczane – bez względu na tytuł wpłaty – na poczet opłat (w tym odsetek) najdawniej wymagalnych.

**§ 4**

1. Dzierżawca w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu i opłat składa najpóźniej w dniu zawarcia umowy, kaucję w wysokości ……………. zł (słownie: …………….. zł) stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu brutto liczonego jako 30 dni dzierżawy na rachunek bankowy Wydzierżawiającego 04 1130 1017 0020 1462 9420 0036. Zapłata kaucji przez Dzierżawcę stanowi warunek skutecznego zawarcia umowy.
2. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi bez oprocentowania z chwilą zakończenia niniejszej umowy, po rozliczeniu należności stron i przejęciu terenu przez Wydzierżawiającego oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do złożenia w formie aktu notarialnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.) w ciągu 5 dni od zawarcia niniejszej umowy. Koszty tego aktu ponosi dzierżawca.

**§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązuje się:
2. użytkować dzierżawiony teren zgodnie z przeznaczeniem i przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony środowiska naturalnego, ppoż. oraz BHP,
3. do ponoszenia odpowiedzialności za zdarzenia mające miejsce na instalacjach parku oraz do częściowego demontażu instalacji w celu uniemożliwienia wejścia osób nieuprawnionych poza godzinami funkcjonowania parku.
4. przedstawić do akceptacji Wydzierżawiającemu projekty ewentualnych zmian adaptacyjnych, w trakcie dzierżawy nie dokonywać istotnych przeróbek i adaptacji bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
5. nie oddawać do używania osobom trzecim w jakiejkolwiek formie przedmiotu dzierżawy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
6. przestrzegać zarządzeń Wydzierżawiającego dotyczących i związanych z dzierżawą terenu, stosować się do zaleceń służb Wydzierżawiającego w zakresie BHP i ppoż., a także ochrony mienia.
7. Dzierżawca oświadcza, że widział przedmiot dzierżawy i stwierdza, że nadaje się on do wykorzystania zgodnie z niniejszą umową oraz, że znany jest mu stan zagospodarowania terenu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń, a ponadto zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym.
8. W szczególności Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania dzierżawy w sposób:
9. zapewniający ochronę drzewostanu i zakrzewień dzierżawionej nieruchomości,
10. nie powodujący zakłóceń w działalności podmiotów, prowadzących działalność na działkach przyległych,
11. nie naruszający ładu i porządku na terenach i drogach przyległych.
12. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za materiały, urządzenia i inne rzeczy będące własnością Dzierżawcy znajdujące się na dzierżawionym terenie.
13. Za kary nałożone na Wydzierżawiającego będącego następstwem działalności Dzierżawcy będzie odpowiedzialny Dzierżawca. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu tytułem kary umownej równowartości kar, mandatów, grzywien, odszkodowań jakie ewentualnie obciążą Wydzierżawiającego na skutek działań Dzierżawcy, co nie wyklucza prawa Wydzierżawiającego do dochodzenia dalszych odszkodowań na zasadach ogólnych.

**§ 6**

1. Niniejsza umowa zawarta jest na okres od dnia 18 lipca 2023 r. do dnia 31 sierpnia 2023 r.
2. Umowa zawarta na czas oznaczony rozwiązuje się:
3. z upływem okresu, na który została zawarta;
4. za porozumieniem stron.
5. Wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie gdy Dzierżawca:
6. wykorzystuje teren do prowadzenia innej działalności niż park linowy lub niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
7. dopuszcza się opóźnienia przekraczającego co najmniej 10 dni w zapłacie określonych umową należności (czynsz, jednorazowe opłaty, odsetki za opóźnienie);
8. podnajął, poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały teren lub część terenu bez zgody Wydzierżawiającego;
9. bez zgody Wydzierżawiającego zmienił przeznaczenie terenu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia na nim działalności;
10. czyni istotnie uciążliwym korzystanie przez inne podmioty z działek przyległych, o ile Wydzierżawiający, przynajmniej jeden raz pisemnie, upomniał Dzierżawcę, a Dzierżawca pomimo wezwania nie zmienił swojego postępowania;
11. zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wydzierżawiającego;
12. nie złożył w wymaganym terminie: zabezpieczenia, o którym mowa w § 4 ust. 3 umowy lub dokumentów potwierdzających przedłużenie ubezpieczenia, o którym mowa w § 8 ust. 2 umowy.

5. W przypadku, w którym Wydzierżawiający zamierza skorzystać z prawa do wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, zobowiązany jest on w pierwszej kolejności do pisemnego wezwania Dzierżawcy do usunięcia naruszeń, wyznaczając Dzierżawcy dodatkowy termin, nie krótszy niż 3 dni. Obowiązku wezwania do usunięcia naruszeń nie stosuje się w sytuacjach, w których z uwagi na charakter danego naruszenia nie można go już usunąć.

**§ 7**

1. W przypadku rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się   
   z Wydzierżawiającym i opuścić teren w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, nie krótszym niż 1 tydzień.
2. Dzierżawca zobowiązuje się po zakończeniu dzierżawy zwrócić Wydzierżawiającemu teren po wykonaniu, na swój koszt, następujących prac:
3. usunięcia postawionych przez Dzierżawcę obiektów o charakterze tymczasowym   
   (w szczególności przyczepy campingowej i wiaty),
4. uporządkowania terenu (przywrócenie do stanu poprzedniego),
5. usunięcia zainstalowanych przez Dzierżawcę urządzeń, materiałów i konstrukcji.
6. innych prac rozbiórkowo - porządkowych wynikających z przedsięwzięć podejmowanych przez Dzierżawcę w trakcie wykonywania niniejszej umowy.
7. Jeśli Dzierżawca nie opuści dzierżawionego terenu w ostatnim dniu obowiązywania umowy (lub w terminie, o którym mowa w ust. 1) lub opuści go lecz pozostawi swoje rzeczy lub stan nieuporządkowania, Wydzierżawiający, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do ich usunięcia (w terminie nie krótszym niż 7 dni), ma prawo przenieść je w inne miejsce, a po wyznaczeniu dodatkowego terminu poddać kasacji (w obu przypadkach na koszt i ryzyko Dzierżawcy) oraz uporządkować teren (na koszt i ryzyko Dzierżawcy). Wszelkie koszty jakie z powyższego tytułu Dzierżawca będzie zobowiązany ponieść muszą być udokumentowane.
8. Oddanie dzierżawionego terenu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
9. W razie nieuzasadnionej odmowy podpisania protokołu przez Dzierżawcę, protokół może być sporządzony jednostronnie przez Wydzierżawiającego.
10. Zajmowanie terenu przez Dzierżawcę po upływie terminu obowiązywania umowy (lub terminu, o którym mowa w ust. 1) stanowi okres bezumownego korzystania. Strony zgodnie postanawiają, że za zajmowanie terenu uznaje się również pozostawienie przez Dzierżawcę na terenie będącym przedmiotem dzierżawy obiektów, elementów zabudowy, urządzeń, materiałów, konstrukcji bądź innych przedmiotów, które obowiązany był usunąć.
11. W okresie, o którym mowa w ust. 6, Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z terenu w wysokości 200% czynszu brutto oraz opłat określonych w § 3 ust. 3 umowy. Używanie przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania.

**§ 8**

1. Przez cały okres trwania umowy Dzierżawca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej na dzierżawionym terenie działalności gospodarczej oraz ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków za szkody związane z prowadzoną przez dzierżawcę na dzierżawionym terenie działalnością gospodarczą. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z prowadzoną przez Dzierżawcę na dzierżawionym terenie działalnością gospodarczą.
2. Dzierżawca przekazał Wydzierżawiającemu przed podpisaniem umowy poświadczone za zgodność z oryginałem dokumenty potwierdzające posiadanie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1. W razie wygaśnięcia ubezpieczenia w trakcie trwania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu w terminie nie dłuższym niż 2 dni od terminem wygaśnięcia dokumenty potwierdzające jego przedłużenie do końca trwania umowy.

**§ 9**

1. W okresie trwania dzierżawy Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować pisemnie Wydzierżawiającego o każdej zmianie organizacyjno – prawnej swego przedsiębiorstwa, w tym również mającego wpływ na sposób jego reprezentacji.

**§ 10**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załącznik do Umowy:

1. Szkic sytuacyjny z zaznaczeniem dzierżawionego terenu