

INFORMACJA
**dla celów omówienia spraw związanych z ewentualną długoletnią dzierżawą
Pałacu Kawalera”**

Zgodnie z przyjętą Uchwałą nr XLV/291/17 Rady Gminy Świerklaniec z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Świerklaniec do roku 2030 wraz z Planem funkcjonalnoużytkowym zarządzania Parkiem w Świerkłańcu, zostały określone kluczowe, pożądane funkcje jakie powinien pełnić Pałac Kawalera i Park w Świerkłańcu, by tworzyć atrakcyjną ofertę, zarówno dla mieszkańców gminy, jak i użytkowników tej przestrzeni z całego regionu, a także, aby mógł stanowić markowy produkt gminy, Obszaru Funkcjonalnego Biały Śląsk oraz Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

Główną ideą stworzenia markowego produktu gminy jest:

- przekształcenie Pałacu i Parku w ośrodek życia kulturalnego regionu o określonej specjalizacji (tematycznej – np. kultura śląskich rodów arystokratycznych – lub dziedzinowej – np. Centrum Śląskiej Muzyki Klasycznej),
- wyraźne wpisanie Parku i Pałacu w sieć atrakcji Białego Śląska i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i wzmocnienie oferty Białego Śląska i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (w tym np. Rybna, Koszęcin, atrakcje TG itp.),
- rozwój turystyki kulturowej w gminie i obszarze Białego Śląska i Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii,
- wsparcie dla funkcji społeczno-kulturalnych i edukacyjnych w gminie,
- realizacja funkcji akademickiej i naukowej na terenie gminy (np. zajęcia na wybranych specjalnościach studiów).

Wśród sformułowanych projektów na rzecz rozwoju Parku w Świerkłańcu, „Pałac Kawalera” – określony jest jako wielofunkcyjne serce Parku – łączenie funkcji społecznych, gospodarczych i kulturowych.

Proponowane w przyjętej Strategii formy zarządzania w procesie rozwoju Parku to:

- jednostka budżetowa
- ze względu na lokalizację obiektu o dużych walorach zabytkowych i historycznych, możliwym rozwiązaniem jest organizacja podmiotu zarządzającego w formie samorządowej jednostki kultury.
- w celu realizacji spraw publicznych gmina może utworzyć także spółkę kapitałową.

Celem realizacji wskazanych w Strategii funkcji dla Parku i Pałacu możliwym również się wydaje stworzenie mieszanego modelu zarządzania, polegającego na połączeniu różnych rozwiązań - odrębnego dla terenu Parku i dla Pałacu.

Rozważając jednak ewentualność wydzierżawienia budynku Pałacu Kawalera, koniecznym będzie podjęcie działań mających na celu przygotowanie obiektu do wynajęcia.

Będzie się to wiązało z :

- uporządkowaniem (zwolnieniem pomieszczeń z zalegających przedmiotów, mebli własności Gminy a także przedmiotów pozostałych „pod zastaw” po byłym dzierżawcy itp.),
- inwentaryzacją i wyceną celem ustalenia ceny wywoławczej dzierżawy,
- zmianą rozwiązań technicznych i logistycznych (ochrona obiektu, oświetlenie Parku – koniecznym będzie np.: przeniesienie i przebudowa zasilania prądem, imprezy cykliczne związane z Pałacem – np. IV pory roku czy hubertus,)
- ustaleniem terenu przynależnego do Pałacu
- wypowiedzeniem umowy dzierżawy „Kawiarni” w suterenie Pałacu.

ROK 2017**Wydatki Pałac Kawalera**

L.p.	Rodzaj wydatku	Kwota	Uwagi
1	Dystrybucja en. Elektrycznej	30 143,54	Kwota dotyczy całego parku. Nie jest możliwe wyliczenie tylko PK.
2	Energia Elektryczna	19 425,70	Kwota dotyczy całego parku. Nie jest możliwe wyliczenie tylko PK.
3	Woda Zużycie	5 614,31	Kwota dotyczy całego parku(ogrodnictwo i kajakownia)
5	Gaz	37 022,55	Tylko PK
6	Ochrona i inne zabezpieczenia	105 021,48	Kwota z Umów
7	Pozostałe koszty: w tym przeglądy, konserwacje i usługi związane z utrzymaniem parku i PK	68 378,69	Kwota dotyczy całego parku zmienna, w zależności od potrzeb
9	Drewno do kominka	2 365,20	Kwota zmienna, w zależności od potrzeb
10	Koszty osobowe	ok. 75 000,00	2 etaty
	RAZEM	342 971,47	

Dochody Pałac Kawalera

30
312 000

L.p.	Rodzaj dochodu	Kwota	Uwagi
1	Umowa długoterminowa	30 110,40	Kawiarnia
3	Wpłaty z kasy fiskalnej PK	69 839,00	WC, sesje zdjęciowe, baszta, ognisko, handel ze straganu itp
	RAZEM	99 949,40	

Kierownik
Referatu Geodezji, Planowania Przestrzennego,
Gospodarki Gruntami i Nieruchomościami
Ludmiła Jaśkiewicz

OPINIA W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

DOTYCZY BUDYNKU PAŁACU KAWALERA W ŚWIERKLANIEC

Urząd Gminy Świerklaniec
woj. śląskie
42-622 Świerklaniec, ul. Młyńska 3
tel. 32 284-48-53, 32 284-48-57
fax 32 284-48-52

Opracował:

STARSZY INSPEKTOR
ds. BHP
Inspektor Ochrony Bezpieczeństwa Pożarowej
Uprawnienia nr 61074/59/2018/5/11

Stefan Szulc

Listopad 2019

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wskazanie wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego zawartych w przepisach przeciwpożarowych, techniczno-budowlanych oraz polskich normach, będących odpowiednikami norm europejskich dotyczących możliwości użytkowania budynku Pałacu Kawalera w Świerkłańcu w kategoriach zagrożenia ludzi ZL III lub ZL V.

2. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.

Niniejszą opinię sporządzono zgodnie z obowiązującymi niżej wymienionymi aktami prawnymi:

- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jednolity tekst Dz. U. Z 2018 r. Poz. 620 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jednolity tekst Dz. U. Z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Z 2010 r. Nr 109 poz. 719),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Z 2009 r. Nr 124, poz. 1030),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgodnienia projektu budowanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Z 2015 r. poz. 2117).

3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

Pałac Kawalera jest budynkiem wolnostojącym, trzykondygnacyjnym całkowicie podpiwniczonym z poddaszem. Budynek został wybudowany w roku 1902.

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej. Fundamenty kamienne. Mury zewnętrzne jak i wewnętrzne zostały wykonane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Elewacje budynku wykonano z cegły ceramicznej licowej. Stopy żelbetowe.

Klatki schodowe żelbetowe obłożone kamieniem.

Dach drewniany – pokrycie papa na lepiku.

Parametry budynku:

- Ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- Ilość kondygnacji podziemnych – 1;
- Powierzchnia użytkowa – 971,7 m²;

Wysokość budynku – brak szczegółowych danych (na podstawie pomiarów z natury określa się, że budynek posiada wysokość ponad 12m);

Klasyfikacja pożarowa: budynek został zaklasyfikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL V Brak pomieszczeń dla ponad 50 osób.

Dla budynku zapewniono drogę pożarową z placem o wymiarach co najmniej 20m x 20m.

W pobliżu obiektu od 5m do 75m zapewniano hydrant zewnętrzny DN80 nadziemny.

4. UWAGI I WNIOSKI KOŃCOWE

Obecnie budynek użytkowany jest w kategorii zagrożenia ludzi ZL V – zamieszkania zbiorowego, niezakwalifikowane do ZL I i ZL II (hotel). W budynku lub jego części można dokonać zmiany sposobu użytkowania np. na kategorię zagrożenia ludzi ZL III – użyteczności publicznej, niezakwalifikowane do ZL I i ZL II (np. restauracja, sale koncertowe, sale wystawowe, pomieszczenia biurowe itp.). Zmiana sposobu użytkowania to rozpoczęcie lub zakończenie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności, która zmienia warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska, lub też zmienia układ i wielkość obciążeń.

Zmianę sposobu użytkowania budynku lub jego części należy dokonać poprzez zgłoszenie w starostwie w Tarnowskich Górach, wcześniej dostosowując obiekt do obowiązujących przepisów.

Pałac Kawalera jest budynkiem średniowysokim (SW) w związku z tym w celu poprawienia bezpieczeństwa osób w nim przebywających należy wydzielić pożarowo klatkę schodową tzw. boczną znajdującą się w północnej części budynku poprzez:

- wymianę przeszkleń w jej obudowie na inne wykonane z materiałów o klasie odporności ogniowej EI60;
- zamknięcie jej drzwiami przeciwpożarowymi o klasie odporności ogniowej EIS30

z samozamykaczem;

- wyposażenie jej w samoczynne urządzenie oddymiające;
- korytarz stanowiący dojście do klatki schodowej tzw. bocznej na I i II piętrze oświetlony tylko światłem sztucznym wyposażony w lampy oświetlenia ewakuacyjnego;
- zejście do piwnicy zabezpieczyć barierką uniemożliwiającą omyłkowe zejście podczas ewakuacji;
- usunąć lub potwierdzić stopnie palności zastosowanych wykładzin podłogowych na drogach ewakuacyjnych – wymagany stopień palności to: co najmniej trudno zapalne;
- potwierdzić stopień palności drewnianej więźby dachu – jej zabezpieczenie do stopnia niezapalności. W przypadku braku takiego zabezpieczenia należy je wykonać poprzez zastosowanie środka ognioochronnego;
- oznakować drogi ewakuacji zgodnie z wymaganiami Polskich Norm w tym zakresie;
- budynek wyposażony w gaśnice przenośne w taki sposób aby 2 kg środka gaśniczego zgromadzonego w gaśnicach przypadła na każde 100m² powierzchni budynku;
- po zmianie sposobu użytkowania zaktualizować instrukcję bezpieczeństwa pożarowego oraz zapoznać z nią pracowników;
- przeprowadzić dla pracowników szkolenie z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

W związku z powyższym zaleca się użytkowanie parteru budynku. Wykonanie w/w zadań pozwoli na bezpieczne użytkowanie budynku w całości. Po wykonaniu w/w zaleceń w budynku nie będą występować techniczne warunki ewakuacji pozwalające na uznanie go za zagrażający życiu ludzi.

PROJEKT

**Umowa dzierżawy nr
lokalu użytkowego położonego w Świerklanieckim Parku, w budynku
Pałacu Kawalera „kawiarnia”**

zawarta w dniu roku pomiędzy Gminą Świerklaniec, posiadającą
NIP 645-253-83-56,
REGON 276258983,
z siedzibą w Świerklańcu 42-622, ul. Młyńska 3,
reprezentowaną przez:
Wójta Gminy Świerklaniec – **Pana Marka Cyla**
Skarbnika Gminy - **Panią Annę Hojka** (w ramach kontrasygnaty),
zwaną w dalszym ciągu umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
NIP:
REGON:
Z siedzibą w, ul.
Reprezentowanym przez legitymującym się nr PESEL
zwanym w treści umowy „**Dzierżawcą**”.
Wydzierżawiający oraz **Dzierżawca** zwani są w dalszej treści umowy łącznie „**Stronami**”,
osobno zaś „**Stroną**”.

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Świerklańcu, dla której w sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta nr GL1T/00044641/4.
2. Na nieruchomość opisaną w ust. 1 składa się działka o numerze ewidencyjnym 524/28 zabudowana budynkiem zwanym „Pałac Kawalera”.

§ 2

1. Wydzierżawiający na podstawie niniejszej umowy oddaje do używania i pobierania pożytków grunt oraz pomieszczenia użytkowe w budynku wskazanym w § 1 ust 2, tj.
 - a) sale konsumpcyjne wraz z pomieszczeniami magazynowymi, korytarzem i sanitariatami o łącznej powierzchni 131 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - Kawiarnia,
 - b) przylegający do budynku teren ogródka letniego o powierzchni 100 m², łączna powierzchnia przeznaczona do dzierżawy wynosi 231 m², łącznie zwane w dalszej części umowy „Przedmiotem dzierżawy”.
2. Wydzierżawiający oświadcza, iż pomieszczenia opisane w ust. 1 niniejszego § oraz nieruchomość, na której pomieszczenia te się znajdują nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami i ciężarami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, nie toczy się w stosunku do nich żadne postępowanie sądowe dotyczące własności, nie są przedmiotem zabezpieczeń w szczególności bankowych, a nadto że obecnie nie są nikomu wynajmowane ani wydzierżawiane.
3. Szczegółowy wykaz przedmiotu dzierżawy wraz z rzutami stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

PROJEKT

4. Przekazanie pomieszczeń odbędzie się protokolarnie do 7 dni od daty podpisania umowy z udziałem przedstawicieli Wydierżawiającego i Dzierżawcy. Protokół przekazania pomieszczeń stanowić będzie integralną część umowy.
5. Protokół zdawczo-odbiorczy zawierać będzie także wskazania wodomierza i licznika energii elektrycznej aktualne na dzień sporządzenia protokołu.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wyłącznie na cele związane z prowadzoną działalnością, tj. działalnością związaną z usługami handlowymi, na własny rachunek i ryzyko i będzie ponosił pełną odpowiedzialność w tym zakresie.
2. Działalność gastronomiczna w wydierżawionych pomieszczeniach prowadzona będzie 7 dni w tygodniu w godzinach od 0.00 do 24.00, na co Wydierżawiający niniejszym wyraża zgodę.
3. Zmiana celu użytkowania nieruchomości wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca nie ma prawa oddawać przedmiotu dzierżawy w użytkowanie osobom trzecim niezależnie od formy prawnej tego użytkowania (podnajem, bezpłatnego używania itp.) bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć na swój koszt przedmiot dzierżawy od zdarzeń losowych i przedstawić Wydierżawiającemu kopię polisy w terminie 30 dni od daty podpisania umowy.

§ 4

1. Dzierżawca w trakcie trwania umowy zobowiązany jest do wykonywania bieżących drobnych napraw i remontów przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Dzierżawca przystosuje lokal do swoich potrzeb poprzez doposażenie w odpowiedni sprzęt i meble umożliwiające prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi wymogami sanitarnymi.
3. Dzierżawca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy za zgodą Wydierżawiającego i Konserwatora Zabytków oraz po uzgodnieniu z Wydierżawiającym w odrębnym pisemnym porozumieniu sposobu rozliczenia, po zakończeniu okresu dzierżawy, dokonanych remontów i ulepszeń.
4. Wszelkie nakłady na zakup mienia ruchomego, w tym nakłady podnoszące standard przedmiotu dzierżawy, dokonywane będą na koszt Dzierżawcy.
5. Dzierżawcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy, pod warunkiem, że Wydierżawiający wyraził na ich poniesienie zgodę.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do opracowania instrukcji ppoż i umieszczenia jej w dzierżawionych pomieszczeniach, zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa przeciwpożarowego Wydierżawiającego.
7. Wydierżawiający zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie i na własny rachunek wszelkich zaleceń inspektorów ochrony przeciwpożarowej związanych z bezpieczeństwem przeciwpożarowym Przedmiotu dzierżawy, chyba że są one konsekwencją zmian wprowadzonych w przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w dzierżawionych pomieszczeniach, o których mowa w § 2 ust. 1, a także do zapewnienia w nich właściwych warunków sanitarnych i higienicznych oraz do uzyskania we własnym zakresie zezwoleń sanitarnych.

PROJEKT

9. Umieszczanie przez Dzierżawcę jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń na zewnątrz lub wewnątrz budynku, w którym dzierżawi pomieszczenia, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego i Konserwatora Zabytków.
10. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu przy udziale pracownika Dzierżawcy na teren dzierżawionych pomieszczeń celem dokonania oceny stanu technicznego pomieszczeń.
11. Wydierżawiający zezwala Dzierżawcy na bezpłatne umieszczenie na tablicy ogłoszeń zlokalizowanej przy wjeździe do parku w Świerklańcu reklamy działalności gastronomicznej prowadzonej przez Dzierżawcę w dzierżawionych pomieszczeniach.
12. Wydierżawiający zobowiązuje się do utrzymywania w należytym stanie drogi dojazdowej do budynku, w którym znajdują się dzierżawione pomieszczenia, tj. m.in. do wykonywania robót interwencyjnych, robót utrzymaniowych i zabezpieczających, do jej odśnieżania, zwalczania śliskości czy też usuwania powstających zimą ubytków w nawierzchni drogowej.
13. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest wydać Wydierżawiającemu, nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy, przedmiot umowy w stanie nie pogorszonej, tj. w takim stanie w jakim powinien znajdować się on stosownie do zasad racjonalnej i prawidłowej gospodarki, z wyjątkiem zmian wynikających z normalnego użytkowania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie sprzętu będącego następstwem prawidłowego użycia.
14. Przekroczenie terminu, o którym mowa w ust. 13 o więcej niż 14 spowoduje naliczenie Dzierżawcy odszkodowania w wysokości 1/10 czynszu, o którym mowa w § 5 ust. 1 za każdy dzień przekroczenia.

§ 5

Czynsz Dzierżawy

1. Dzierżawca za przedmiot umowy określony w § 2 ust. 1 będzie płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości: zł netto oraz obowiązujący podatek VAT, tj. brutto (słownie:).
2. Dzierżawca płacić będzie czynsz dzierżawy z „góry”, na podstawie wystawionej faktury VAT, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze. Datą zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego Dzierżawcy.
3. Wysokość czynszu podlegać będzie co roku indeksacji zgodnie ze średnim wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany rok w Polsce ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać będzie od początku następnego miesiąca kalendarzowego, po otrzymaniu przez Dzierżawcę odpowiedniego zawiadomienia o wysokości obowiązujących opłat, bez konieczności zmiany treści umowy w formie aneksu.
4. Wpłacone w przetargu wadium zostanie zaliczone na poczet pierwszego czynszu.
5. Dzierżawca w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie niniejszej umowy zawrze we własnym imieniu stosowne umowy na odbiór odpadów stałych (śmieci) będących wynikiem działalności Dzierżawcy.

§ 6

Pozostałe obciążenia

1. Dzierżawca niezależnie od czynszu dzierżawy, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy, zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy w okresie obowiązywania Umowy, tj.
 - a) opłatę za dostawę wody na podstawie wskazań wodomierzy o nr:

PROJEKT

- 34263223
 - 54877134
 - 55145646
 - 53301140
- b) opłatę za zużycie energii elektrycznej, na podstawie wskazań liczników nr:
- 10787220-1998,
 - P140918-0542
- c) opłatę za odprowadzanie ścieków na podstawie zużycia wody.
2. Szczegółowy udział Dzierżawcy w opłatach eksploatacyjnych określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
 3. Do opłat, o których mowa w ust. 1 umowy doliczony zostanie należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz odpowiednie opłaty abonamentowe określone przez poszczególnych dostawców mediów.
 4. Dzierżawca ureguje należność za opłaty eksploatacyjne i opłaty stałe w terminie 14 dni od daty wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT lub noty obciążeniowej, na rachunek bankowy wskazany na fakturze lub notie obciążeniowej.
 5. W przypadku niezapłacenia w terminie czynszu dzierżawy, opłat eksploatacyjnych lub opłat stałych, o których mowa w § 5 i § 6 niniejszej umowy, liczone będą ustawowe odsetki za zwłokę.

§ 7

Kaucja gwarancyjna

1. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i innych roszczeń, mogących powstać w związku z wykonaniem niniejszej Umowy, **Dzierżawca** w dacie zawarcia umowy wpłaci na konto **Wydierżawiającego** w **Bank Spółdzielczy w Świerklańcu Nr: 47 8467 0001 0000 0026 2000 0003**, lub inny wskazany przez **Wydierżawiającego** kaucją gwarancyjną stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty **trzymiesięcznego czynszu brutto** (słownie:) w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od daty podpisania umowy.
2. Kaucja gwarancyjna przeznaczona będzie na pokrycie ewentualnych strat i szkód poniesionych w przedmiocie dzierżawy na skutek jego nienależytego użytkowania oraz należności z tytułu czynszu dzierżawy, opłat eksploatacyjnych lub opłat stałych, o których mowa w § 5 i § 6 niniejszej umowy.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia od **Wydierżawiającego** o skorzystaniu z kaucji zgodnie z ust. 1..
4. **Wydierżawiający** zwróci **Dzierżawcy** niewykorzystaną kaucję gwarancyjną po wygaśnięciu niniejszej Umowy oraz po zapłaceniu przez **Dzierżawcę** wszelkich należnych kwot.
5. **Wydierżawiającemu** przysługuje prawo zastawu na ruchomościach wniesionych na przedmiot dzierżawy.

§ 8

1. Niniejsza umowa obowiązuje od dnia roku do dnia roku.
2. Po upływie okresu trwania umowy, istnieje możliwość przedłużenia przedmiotu umowy, na czas określony nie dłużej niż do lat 2 na podstawie zgodnej woli stron, bez konieczności przeprowadzania postępowania przetargowego.

§ 9

1. **Wydierżawiającemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku gdy **Dzierżawca**:

PROJEKT

- a) pomimo pisemnego uprzedzenia i udzielenia mu dodatkowego terminu 1 - miesięcznego do zapłaty czynszu dzierżawy, opłat eksploatacyjnych lub opłat stałych, zalega z należnym czynszem lub opłatami za dwa pełne okresy płatności;
 - b) dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy, tj. wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie, podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody Wdzierżawiającego, bez zgody Wdzierżawiającego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wdzierżawiającym na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy, wskazanego przez Wdzierżawiającego.
 3. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku gdy:
 - pomimo starań Dzierżawcy nie uda się uzyskać wszystkich zezwoleń i koncesji, zezwolenia Sanepidu czy inspektora ochrony przeciwpożarowej niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej w dzierżawionych pomieszczeniach.
 4. Każda ze Stron może wypowiedzieć przedmiotową umowę z ważnych powodów na piśmie z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia.
 5. Po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu na zasadach opisanych w ust. 1 Dzierżawcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy, nawet gdyby stanowiły one ulepszenia w rozumieniu przepisów K.C., chyba że co innego strony ustaliły w pisemnych porozumieniach związanych z ich ponoszeniem.

§ 10

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi miejscowo właściwemu dla siedziby Wdzierżawiającego .

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wdzierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

PROJEKT

Załącznik nr 1

SZCZEGÓŁOWY WYKAZ DZIERŻAWIONYCH POMIESZCZEŃ

L. p.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m ²)
1.	Sala konsumpcyjna	51,00
2.	Sala konsumpcyjna	49,00
3.	Sala konsumpcyjna	31,65
4.	Sanitariat	8,30
5.	Pomieszczenie gospodarcze (magazyn)	11,30
6.	Pomieszczenie gospodarcze (szatnia)	11,40

PROJEKT

Załącznik nr 2

SZCZEGÓŁOWY UDZIAŁ DZIERŻAWCY W OPLATACH EKSPLOATACYJNYCH

L.p.	<u>WYSZCZEGÓLNIENIE</u>	WSKAZANIA Z LICZNIKA
1.	ZUŻYCIE WODY	Z LICZNIKA
2.	ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW	Z LICZNIKA
3.	ZUŻYCIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ	Z LICZNIKA