

## UMOWA DZIERŻAWY - PROJEKT

zawarta w Polkowicach dnia .....2024 r., zwana dalej „**umową**”, pomiędzy:

**Gminą Polkowice** – Polkowickim Przedsiębiorstwem Komunalnym z siedzibą w Polkowicach, ul. 3 Maja 51, 59-100 Polkowice, NIP: 692 22 53936, reprezentowaną przez:

Dyrektora Polkowickiego Przedsiębiorstwa Komunalnego – **Grzegorza Kowalskiego**, upoważnionego przez Burmistrza Polkowic

przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – **Małgorzaty Pępkowskiej**

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**

a

firmą.....

NIP ..... REGON ..... nr telefonu kontaktowego .....

reprezentowana przez:

.....

- .....

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**

### §1

1. Przedmiotem dzierżawy jest pomieszczenie gastronomiczne wraz z pomieszczeniami przynależnymi i gruntem położone w granicach działki o nr 35/5 przy ul. 3 Maja 50 w Polkowicach o pow. użytkowej 32944 m<sup>2</sup>.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca przejmie na czas użytkowania następujące pomieszczenia i grunt:
  - a) w budynku basenów zewnętrznych:
    - pomieszczenie gastronomiczne o powierzchni 11,26 m<sup>2</sup>
    - WC o powierzchni 2,00 m<sup>2</sup>
  - b) grunt przy budynku basenowym o powierzchni 81,85 m<sup>2</sup> – wyznaczony przez Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy do prowadzenia nieuciążliwej działalności gastronomiczno - handlowej.

### §2

1. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości .....zł netto plus należny podatek VAT w wysokości 23% co daje kwotę brutto .....zł (słownie:.....złoty, w przypadku zmiany okresu dzierżawy, powyższa kwota zostanie odpowiednio zmniejszona o 1/30 za każdy dzień różnicy.
2. Dzierżawca oprócz czynszu zobowiązany jest do:
  - a) ponoszenia opłaty za energię elektryczną wg wskazań licznika, kalkulacja będzie wg stanu na dzień wystawienia faktury, z uwzględnieniem wszystkich składników cenotwórczych, tj. ceny 1 kWh dla taryfy B21 (lub innej, aktualnej dla obiektu), na którą składa się koszt zakupu/sprzedazy energii elektrycznej oraz koszt dystrybucji energii elektrycznej (w tym: składników stałych i zmiennych stawki sieciowej, stawki jakościowej, opłaty przejściowej, abonamentowej, OZE, opłaty kogeneracyjnej, opłaty mocowej i innych opłat wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów). Faktura zostanie wystawiona jednorazowo za okres dzierżawy określony w §5 ust.1,
  - b) ryczałtowego poniesienia opłaty za dostawę 20m<sup>3</sup> wody, kalkulacja będzie wg stanu na dzień wystawienia faktury z uwzględnieniem składnika cenotwórczego, tj. ceny za 1m<sup>3</sup> ustalonego przez dostawcę. Faktura zostanie wystawiona jednorazowo za okres dzierżawy określony w §5 ust.1,
  - c) ryczałtowego poniesienia opłaty za odprowadzenie 20m<sup>3</sup> ścieków, kalkulacja będzie wg stanu na dzień wystawienia faktury z uwzględnieniem składnika cenotwórczego, tj. ceny za 1m<sup>3</sup> ustalonego przez dostawcę. Faktura zostanie wystawiona jednorazowo za okres dzierżawy określony w §5 ust.1,
3. **Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych we własnym zakresie oraz do ponoszenia kosztów związanych z ich realizacją, a także przedłożenia zawartej umowy Wydzierżawiającemu w terminie do 14 dni od momentu podpisania niniejszej umowy. Miejsce do usytuowania pojemnika na nieczystości wskaże Wydzierżawiający.**

4. Strony zgodnie postanawiają, iż Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia swojego mienia znajdującego się w przedmiotowym lokalu na własny koszt i własnym staraniem wraz z odpowiednim ubezpieczeniem wyposażenia od ryzyk jakie Dzierżawca uważa za konieczne, a także OC od prowadzonej działalności.
5. Ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych związanych z działalnością Zarządcy leży po stronie Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca obowiązany jest stosować się do obostrzeń wynikających z wprowadzenia stanu epidemicznego bądź stanu zagrożenia epidemicznego.

### **§3**

1. Strony zgodnie postanawiają:
  - a) należność miesięczna określona w §2 ust. 1, płatna będzie przez Dzierżawcę na podstawie prawidłowo wystawionej faktury, w terminie do 14 dnia – każdego miesiąca, na konto Polkowickiego Przedsiębiorstwa Komunalnego wskazane w fakturze,
  - b) należność określona w §2 ust. 2 pkt. a), płatna będzie przez Dzierżawcę na podstawie protokołu zużycia oraz prawidłowo wystawionej faktury, na koniec okresu dzierżawy tj. po 08.09.2024 r., w terminie do 14 dnia, na konto Polkowickiego Przedsiębiorstwa Komunalnego wskazane w fakturze,
  - c) należność miesięczna określona w §2 ust. 2 pkt. b) c), płatna będzie przez Dzierżawcę ryczałtem na podstawie prawidłowo wystawionej faktury, na koniec okresu dzierżawy tj. po 08.09.2024 r., w terminie do 14 dnia, na konto Polkowickiego Przedsiębiorstwa Komunalnego wskazane w fakturze.
2. Wysokość czynszu, o którym mowa w §2 ust. 1 jest stała i nie podlega negocjacom.
3. Niepłacenie czynszu w terminie upoważnia Wydierżawiającego do naliczenia odsetek ustawowych.
4. Dzierżawca posiada nr identyfikacyjny NIP ..... i upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania Dzierżawcy wynikające z §2 ust. 3.

### **§4**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
  - a) użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) stałego dbania o jakość i różnorodność oferowanego towaru,
  - c) do zorganizowania na terenie o którym mowa w §1 ust.2 b) miejsc siedzących dla klientów Dzierżawcy,
  - d) bieżącego zabezpieczenia oraz właściwego utrzymania należytego stanu technicznego, sanitarnego, warunków bhp i ppoż., ochrony mienia oraz estetyki – dzierżawionego lokalu, zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów prawa, w tym m. in. do: odpowiedniego wyposażania, utrzymania, konserwacji sprzętu i oznakowań ppoż. i bhp,
  - e) dokonywania napraw bieżących, konserwacji i utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym oraz estetycznym.
  - f) wykonywania zaleceń i dyspozycji Wydierżawiającego nie przekraczających zakresu kompetencji określonego umową tj. np. dbania o porządek wokół lokalu,
  - g) udostępnienia Wydierżawiającemu i osobom przez niego wskazanym – przedmiotu dzierżawy do przeprowadzenia kontroli okresowych lub remontów,
  - h) powiadomienia Wydierżawiającego o zmianie miejsca zamieszkania lub zmiany siedziby firmy w ciągu 7 dni.
  - i) przedłożenia w terminie 15 dni (od dnia otrzymania przez Dzierżawcę) raportu z inspekcji Sanepidu w sprawie prowadzonej działalności gastronomicznej.
  - j) stosowania się do wszelkich zaleceń i przepisów sanitarnych związanych z bezpieczeństwem klientów, pracowników Wydierżawiającego jak i pracowników Dzierżawcy.
2. Dzierżawcy zabrania się:
  - a) oddawania pomieszczeń w użytkowanie (tj. wydierżawienie, wynajęcie, użyczenie) osobom trzecim bez uzyskania zgody Wydierżawiającego,
  - b) dokonywania jakichkolwiek zmian technicznych czy budowlanych w dzierżawionym lokalu naruszających jego stan lub stan całego budynku,
  - c) prowadzenia uciążliwej działalności która wpływałaby negatywnie na funkcjonowanie obiektu basenowego,
  - d) oferowania w swoim asortymencie napojów alkoholowych.
3. Wszelkie zmiany, a także remonty w istniejących instalacjach, urządzeniach technicznych czy konstrukcji obiektu mogą być dokonywane we własnym zakresie na własny koszt przez Dzierżawcę po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego przy zachowaniu procedur wynikających z prawa budowlanego.

## §5

1. Umowa została zawarta na czas określony od dnia **01.06.2024 r.** do **08.09.2024 r.**
2. Planowane godziny otwarcia obiektu:
  - a) od 03.06.2024 r. do 21.06.2024 r. od poniedziałku, do piątku, od godz. 15.00 do godz. 19.00,
  - b) od 01.06.2024 r. do 16.06.2024 r. w soboty i niedziele, od godz. 10.00 do godz. 19.00,
  - c) od 22.06.2024 r. do 01.09.2024 r. od poniedziałku do niedzieli, od godz. 10.00 do godz. 19.00,
  - d) od 02.09.2024 r. do 06.09.2024 r. od poniedziałku do piątku, od godz. 15.00 do godz. 19.00,
  - e) od 07.09.2024 r. do 08.09.2024 r. w sobotę i niedzielę, od godz. 10.00 do godz. 19.00.
3. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wyzierżawiającego z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia.
4. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu pomieszczenia i teren w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, na żądanie przywrócić stan poprzedni (usunąć adaptacje), w zakresie oraz terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego, a ewentualne szkody naprawić na swój koszt w terminie ustalonym przez Wyzierżawiającego.
5. Strony zgodnie postanawiają, że Dzierżawca bez względu na sposób rozwiązania umowy nie będzie miał prawa domagania się od Wyzierżawiającego jakiegokolwiek zwrotu kosztów poniesionych na remont, modernizację pomieszczenia będącego przedmiotem umowy dzierżawy.
6. W przypadku korzystania przez Dzierżawcę z pomieszczenia po rozwiązaniu umowy, czynsz określony w § 2 ust. 1 umowy ulega podwyższeniu o 300%.
7. Naliczenie zastrzeżonych umową kar nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych do pełnej wysokości szkody poniesionej przez Dzierżawcę w związku ze zdarzeniem, które było podstawą naliczenia danej kary.
8. **W przypadku wprowadzenia regulacji na mocy których Wyzierżawiający zobowiązany będzie do zaprzestania prowadzenia działalności na dzierżawionej nieruchomości, w szczególności w sytuacjach związanych z obostrzeniami bądź ograniczeniami w prowadzeniu działalności związanych ze stanem epidemicznym bądź stanem zagrożenia epidemicznego, bądź w przypadku zamknięcia basenu z przyczyn technicznych w tym złego stanu wody bądź przerw technicznych (czas zawieszenia) strony zgodnie postanawiają, iż z dniem rozpoczęcia czasu zawieszenia Dzierżawca nie będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy i nie będzie także z tego tytułu obciążony czynszem dzierżawnym proporcjonalnie do okresu w jakim z przedmiotu dzierżawy nie będzie korzystał. Dzierżawcę obciążały będą opłaty za energię elektryczną wg wskazań licznika wynikających z postanowień §2 ust. 2 pkt a). Wykonywanie przedmiotu umowy podjęte zostanie przez Dzierżawcę po zakończeniu obowiązywania czasu zawieszenia, do czasu obowiązywania umowy o którym mowa w ust. 1, umowa nie będzie przedłużana. Podstawą do nieobciążania Dzierżawcy czynszem w okolicznościach o których mowa w zdaniu pierwszym jest uprzednie poinformowanie Wyzierżawiającego w formie elektronicznej na adres [j.lojko@ppk.polkowice.pl](mailto:j.lojko@ppk.polkowice.pl) oraz [sekretariat@ppk.polkowice.pl](mailto:sekretariat@ppk.polkowice.pl)**
9. **W przypadku wprowadzenia przepisów, zobowiązujących do zaprzestania prowadzenia działalności na dzierżawionej nieruchomości, w okresie obowiązywania umowy, Wyzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym. W tym przypadku Dzierżawca obciążony zostanie czynszem za czas korzystania przed wprowadzeniem obostrzenia oraz za zobowiązania wynikające z §2 ust. 2. Odpowiednie zastosowanie w przypadku rozwiązania umowy w sposób określony w zdaniu pierwszym znajdują się w ust. 3 – 6.**

## §6

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia postanowień umowy,
  - b) Dzierżawca dopuści się zwłoki w zapłacie czynszu i uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy nie dokona zapłaty zaległego czynszu w wyznaczonym terminie dodatkowym,
  - c) Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, dzierżawy lub w najem,
  - d) Dzierżawca używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub zaniedbuje przedmiot do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenia,
  - e) Dzierżawca nie będzie spełniał wymagań Sanepidowskich,
  - f) Dzierżawca posiada w swoim asortymencie sprzedaży napoje alkoholowe,
  - g) Obowiązywały będą lub zostaną wydane przez właściwe organy akty uniemożliwiając prowadzenie przez Dzierżawcę działalności zgodnie z § 1,
  - h) Dzierżawca nie będzie stosował się do obowiązujących obostrzeń wynikających z wprowadzenia stanu epidemicznego bądź stanu zagrożenia epidemicznego.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wyzierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego.

#### **§7**

1. Dane osobowe przekazane przez Strony od siebie wzajemnie w związku z niniejszą umową, przetwarzane będą wyłącznie na potrzeby realizacji niniejszej umowy.
2. Strony zgodnie oświadczają, że przetwarzanie danych dokonywane będzie przez każdą ze Stron jako administratora danych osobowych w zakresie:
  - a) udostępnionych im przez drugą Stronę danych osób reprezentujących każdą ze Stron w celu zawarcia umowy na podstawie przesłanki niezbędności do wykonania umowy,
  - b) udostępnionych im przez drugą Stronę danych osób wykonujących zadania z ramienia Stron
3. Strony oświadczają, że w przypadku przekazania danych osobowych osób wskazanych do realizacji umowy, spełnią w imieniu administratora obowiązek informacyjny wynikający z art. 14 Rozporządzenia. Informacje dla osób wskazanych do realizacji umowy, dla których administratorem jest PPK Polkowice znajdują się w stopce strony <https://ppk.polkowice.pl/> - link RODO.

#### **§8**

W sprawach wynikających ze stosunku dzierżawy, a nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§9**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§10**

Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.

#### **§11**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

#### **§12**

Integralną częścią niniejszej umowy są jest protokół zdawczo – odbiorczy dla przedmiotowego lokalu.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**