

UMOWA DZIERŻAWY

Nr

zawarta w Sosnowcu, w dniu pomiędzy:
Gminą Sosnowiec z siedzibą: 41-200 Sosnowiec, al. Zwycięstwa 20, NIP: 644-345-36-72, działającą przez swoją jednostkę budżetową: Miejski Zakład Usług Komunalnych w Sosnowcu z siedzibą: 41-214 Sosnowiec, ul. Plonów 22i,

w imieniu której na podstawie udzielonego pełnomocnictwa działa:

Bartosz Karnowski – Dyrektor

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

a

[Osoba prywatna]

imię i nazwisko zamieszkały w miejscowość, kod pocztowy przy ulicy nazwa i numer, PESEL: wpisać, zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”,

[Działalność gospodarcza]

osoba prowadzący/a działalność gospodarczą pod firmą nazwa firmy, pod adresem: adres firmy, 00-000 miejscowość, NIP: nip firmy zamieszkały/a: adres zamieszkania, 00-000 miejscowość, PESEL: pesel zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”, reprezentowaną przez: imię nazwisko

[Spółka]

Spółka pod firmą nazwa z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miasto, adres: ul. ulica i numer, - miasto, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: krs, o kapitale zakładowym .,00 złotych, NIP: nip, REGON: regon, którą przy niniejszej umowie reprezentuje jednoosobowo

imię i nazwisko – Prezes Zarządu

uprawniony do jednoosobowej reprezentacji zgodnie z reprezentacją wynikającą z odpisu aktualnego z KRS oraz z kopii Umowy Spółki załączonej do niniejszej umowy.

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

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę na warunkach określonych niniejszą umową, część niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie: obręb, o powierzchni m² wpisanej do księgi wieczystej pod nr, na terenie przy ulicy w Sosnowcu w celu prowadzenia przez Dzierżawcę działalności
2. Integralną część umowy stanowi załącznik mapowy określający granice przedmiotu dzierżawy.
3. Strony zgodnie potwierdzają, iż przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, załącznik nr 1.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy zostaje oddany Dzierżawcy w celu prowadzenia działalności gospodarczej o profilu wyłącznie handlowo-usługowej o charakterze gastronomicznym sprzedaż produktów i dań oraz napojów : (zgodne z złożoną ofertą).
2. Wszelkie koszty i ryzyka prowadzonej w obrębie przedmiotu dzierżawy działalności obciążają wyłącznie Dzierżawcę.

OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

§ 3

1. Wydierżawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania oddanej w dzierżawę nieruchomości i może nią rozporządzać na potrzeby zawarcia i wykonania niniejszej umowy. Prawo własności do tej działki przysługuje Gminie Sosnowiec.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem działalności Wydierżawiającego, a ponadto z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektu, w obrębie którego położony jest przedmiot dzierżawy.

3. Dzierżawca zapewnia, że zna granice terenu oddanego w dzierżawę.
4. Dzierżawca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem koncesje, zezwolenia etc. warunkujące możliwość prowadzenia w obrębie przedmiotu dzierżawy działalności określonej w § 2 ust. 1.
5. Dzierżawca akceptuje wystawianie i przysłanie przez Wydierżawiającego faktur w formie elektronicznej, na podstawie przepisów Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. jedn. Dz.U.2022.931 z późn.zm).
6. Ze strony Wydierżawiającego osobą upoważnioną do kontaktowania się z Dzierżawcą są:
Dział Organizacyjno-Administracyjny - Magdalena Skorupa numer telefonu: 601 068 999, e-mail m.skorupa@mzuk.sosnowiec.pl, Dział Finansowy – Aleksandra Skubisz numer telefonu 32/727 58 42, e-mail a.skubisz@mzuk.sosnowiec.pl.
7. Ze strony Dzierżawcy osobą upoważnioną do kontaktowania się w sprawach związanych z realizacją umowy jest: numer telefonu: e-mail, e-mail

§ 4

1. Strony oświadczają, że są w pełni umocowane i władne do zawarcia oraz wykonania umowy.
2. Strony zapewniają się wzajemnie, że zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie narusza praw lub obowiązków innych podmiotów oraz że nie istnieją jakiegokolwiek okoliczności faktyczne lub prawne, które mogłyby z tego tytułu narazić je na odpowiedzialność wobec osób trzecich.
3. W związku z ryzykiem ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego lub osób trzecich związanych z wyrządzeniem przez Dzierżawcę szkód wynikających z prowadzenia działalności w obrębie przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest posiadać i utrzymywać ważną przez cały okres obowiązywania umowy - polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a w szczególności w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, a także zgodnie z celem dzierżawy określonym w niniejszej umowie.
2. Dzierżawca nie może podejmować jakichkolwiek działań, które uniemożliwiłyby bądź ograniczałyby prowadzenie przez Wydierżawiającego działalności statutowej, w pozostałej części obiektu.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych oraz wszystkich przepisów porządkowych i organizacyjnych obowiązujących na terenie obiektu.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w porządku i czystości oraz do niezwłocznego informowania Wydierżawiającego o wszelkich okolicznościach, które w sposób negatywny mogłyby wpłynąć na porządek lub bezpieczeństwo.
5. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

§ 6

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem nieruchomości oddawanej w dzierżawę oraz w pełni go akceptuje i nie zgłasza w stosunku do Wydierżawiającego jakichkolwiek uwag bądź wniosków.

§ 7

1. Bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian przedmiotu dzierżawy. W szczególności Dzierżawca nie posiada uprawnień do zmiany przeznaczenia nieruchomości, celu dzierżawy, do dokonywania przebudowy, rozbudowy, zabudowy, adaptacji lub modernizacji.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, Dzierżawca ma prawo poczynić nakłady lub ulepszenia na przedmiot dzierżawy wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i tylko w zakresie z nim uzgodnionym.
3. Drobne nakłady i ulepszenia połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierżawy obciążają w całości Dzierżawcę.
4. Strony uzgadniają, iż wszelkie nakłady lub ulepszenia będą czynione na wyłączny koszt i ryzyko Dzierżawcy. Po rozwiązaniu niniejszej umowy, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu poczynionych nakładów i ulepszeń, ani prawo do żądania wynagrodzenia z tego tytułu, a wszelkie nakłady przechodzą na własność Wydierżawiającego.
5. W terenie znajdują się przyłącza mediów.
6. Po stronie dzierżawcy jest przeprowadzenie wszelkich formalności w celu podpisania stosownej umowy na dostawę mediów z operatorem sieci oraz podłączenie się od przyłącza do stanowiska na koszt dzierżawcy bez prawa zwrotu.
7. Wydierżawiający zobowiązuje dzierżawcę do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za zagospodarowanie odpadami komunalnymi w UM w Sosnowcu i wykonywania wiążących się z tym

obowiązków właściciela nieruchomości wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 8

1. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.
2. Na żądanie jednej ze stron, z kontroli należy sporządzić pisemny protokół.

§ 9

Bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do innego odpłatnego bądź nieodpłatnego używania na rzecz innych podmiotów.

CZYNSZ DZIERŻAWNY

§ 10

1. Strony ustalają miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie netto zł (słownie: netto złotych 0/100), podatek VAT 23%: zł (słownie: złote 00/100), kwota brutto: zł., (słownie: złote, 00/100). Kwotę czynszu stanowi iloczyn deklarowanej powierzchni przez Dzierżawcę i stawki czynszu za 1 m² wg oferty Dzierżawcy.
2. Należność uregulowana będzie przelewem na konto bankowe: PKO Bank Polski SA nr 28 1020 2313 0000 3902 0579 7800, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. W okresie od 1 listopada do 31 marca czynsz dzierżawny wynosi 50% wartości.
3. Za datę wniesienia opłaty uważa się datę zaksięgowania opłaty na koncie Wyzierzawiającego.
4. W razie uchybienia terminom płatności należności wynikających z niniejszej umowy Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, a także prawo pobierania równowartości kwoty euro (odpowiednio 40 euro, 70 euro, 100 euro) przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne tytułem rekompensaty za koszty odzyskiwania należności - zgodnie z art.10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych na co dzierżawca wyraża zgodę nawet w przypadku jednodniowego opóźnienia.
5. Oprócz kwoty, o której mowa w ust.4 Wyzierzawiającemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.
6. Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty opłaty za zużytą energię elektryczną wg wskazań licznika. Podstawą do wystawienia faktury vat będzie ilość zużytych jednostek energii elektrycznej kW w okresie rozliczeniowym wraz z wszystkimi opłatami należnymi operatorowi tj. Tauron Dystrybucji S.A. oraz Tauron Sprzedaż S.A.. Należność regulowana będzie w terminie 14 dni od wystawienia faktur.
7. W przypadku ustawowej zmiany podatku od towarów i usług VAT Stronom będzie przysługiwało prawo zmiany wysokości czynszu dzierżawnego odpowiednio do ustalonej przez ustawodawcę zmiany. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego zostanie wprowadzona aneksem do umowy.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ SPOSOBY JEJ ROZWIĄZANIA

§ 12

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, tj: na okres od dnia roku do dnia roku.
2. Przedłużenie umowy dzierżawy może nastąpić po akceptacji Wyzierzawiającego wniosku Dzierżawcy o przedłużenie umowy i podstawie zawarcia aneksu do niniejszej umowy.

§ 13

Strony dopuszczają możliwość polubownego rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który została zawarta. Rozwiązanie umowy w tym trybie, wymaga złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli w formie pisemnej, wraz z precyzyjnym określeniem terminu zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§ 14

1. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie zaistnienia następujących okoliczności:
 - a) Przedmiot dzierżawy będzie potrzebny Wyzierzawiającemu do realizacji ich zadań, celów, przedsięwzięć bądź inwestycji, w tym do wykonania jakichkolwiek prac, robót budowlanych, konserwatorskich, modernizacyjnych, przystosowawczych etc.
 - b) Zmiany przeznaczenia oddanej w dzierżawę nieruchomości.
 - c) Przedmiot dzierżawy będzie potrzebny Wyzierzawiającemu dla realizowania działalności statutowej.

- d) Stwierdzenia, że Dzierżawca używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy.
 - e) Wystąpienia innych ważnych przyczyn, które determinują konieczność rozwiązania niniejszej umowy.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

1. Wyzierżawiającemu służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a). Zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim udzieleniu dodatkowego terminu na spłatę zaległości.
 - b). Oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, albo do innego używania na rzecz innych podmiotów bez zgody Wyzierżawiającego.
 - c). Używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób rażąco sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Oświadczenie o którym mowa w ust. 1, wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny rozwiązania umowy.

ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY, BEZUMOWNE KORZYSTANIE

§ 16

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku niezwrócenia przedmiotu dzierżawy, po rozwiązaniu umowy zamiast czynszu Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200,00 złotych netto za dzień.
3. Należności z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy będą każdorazowo płacone w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia przez Wyzierżawiającego stosownego dokumentu.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 17

1. Strony w pełnym zakresie wyłączają odpowiedzialność Wyzierżawiającego z tytułu szkód wyrządzonych Dzierżawcy przez osoby trzecie lub wskutek zdarzeń losowych.
2. Wyzierżawiający nie zapewnia ochrony przedmiotu dzierżawy. W konsekwencji, Dzierżawca własnym kosztem i staraniem zobligowany jest do właściwego zabezpieczenia majątku / mienia zgromadzonego w obrębie przedmiotu dzierżawy. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie majątku / mienia Dzierżawcy lub osób trzecich znajdującego się w obrębie przedmiotu dzierżawy.
3. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone w obrębie przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę lub osoby trzecie.
4. W zakresie budowy przyłącza energetycznego oraz wodno-kanalizacyjnego (w tym szambo) Wyzierżawiający wyraża niniejszym zgodę na dysponowanie przedmiotem dzierżawy na cele budowlane, zgodnie z art.3 ust.11 ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.
5. Wszelkie zmiany, ulepszenia i nakłady Dzierżawca wykonuje na własny koszt bez prawa zwrotu kosztów.
6. Z momentem rozwiązania niniejszej umowy przyłącze energetyczne i przyłącze wodno-kanalizacyjne (w tym szambo) stanie się własnością Wyzierżawiającego.
7. Dzierżawca w pełnym zakresie ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wyzierżawiającemu lub osobom trzecim w obrębie przedmiotu dzierżawy.
8. W stosunku do szkód wyrządzonych Wyzierżawiającemu, strony dopuszczają możliwość wspólnego oszacowania szkody oraz ustalenia sposobu jej naprawienia.
9. W związku z ryzykiem ewentualnych roszczeń Wyzierżawiającego lub osób trzecich związanych z wyrządzeniem przez Dzierżawcę szkód wynikających z prowadzenia działalności w obrębie przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest posiadać i utrzymywać ważną przez cały okres obowiązywania umowy - polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej.

§ 18

1. Strony zapewniają się wzajemnie, że zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie narusza praw lub obowiązków innych podmiotów oraz że nie istnieją jakiegokolwiek okoliczności faktyczne lub prawne, które mogłyby z tego tytułu narazić je na odpowiedzialność wobec osób trzecich.
3. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne

rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

a) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Sosnowiec - Miejski Zakład Usług Komunalnych, ul. Plonów 22/1, 41-200 Sosnowiec.

b) inspektorem ochrony danych osobowych w Miejskim Zakładzie Usług Komunalnych jest Pan Daniel Lechowicz, adres email: _____, telefon: 505-038-643.

c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z wykonaniem umowy dzierżawy części niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie:obręb, o powierzchni m² położonej w Sosnowcu wpisanej do księgi wieczystej pod nr

d) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, w czasie obowiązywania niniejszej umowy oraz od dnia zakończenia umowy przez okres 5 lat ;

e) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;

f) posiada Pani/Pan:

- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;

- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;

- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;

Prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

g) nie przysługuje Pani/Panu:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;

- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;

na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 21

Wszelkie spory, które mogą powstać w związku z realizacją niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego.

§ 22

Umowa została zawarta w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA