

**UMOWA DZIERŻAWY - PROJEKT**

Zawarta w dnia ..... 2020r. w Dolicach pomiędzy:

**Gminą Dolice z siedzibą w Dolicach przy ul. Ogrodowej 16, 73-115 Dolice,  
NIP 854-222-62-07, reprezentowaną przez:**

**1. Wójta Gminy – Grzegorza Brochockiego**

**przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy**

zwaną dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM

a

..... z siedzibą w ....., NIP .....,  
reprezentowaną przez:

1. ....

zwaną dalej DZIERŻAWCĄ o treści następującej:

**§ 1**

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w Dolicach ul. Ogrodowej 46, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o nr 684, 686, 683, 682/1 i 682/2.

2. Nieruchomość określona w ust. 1 zabudowana jest budynkiem szkoły z halą sportową i kotłownią.

**§ 2**

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w wyłączne używanie pomieszczenia w budynku o którym mowa w § 1 ust. 2:

- a) o nr K 1 - pomieszczenie gospodarcze
- b) o nr K 2 - komunikacja
- c) o nr K 3 - magazyn
- d) o nr K 4 - zmywalnia
- e) o nr K 5 - wydawalnia
- f) o nr K 6 - kuchnia
- g) o nr K 7 - przygotowalnia
- h) o nr K 8 – magazyn jaj
- i) o nr K 9 - magazyn warzyw
- j) o nr K 10 - magazyn produktów
- k) o nr K 11 - obieralnia
- l) o nr K 12 - chłodnia
- m) o nr K 13 - pomieszczenie socjalne
- n) o nr K 14 - wc
- o) o nr K 15 - pomieszczenie gospodarcze
- p) o nr K 16 - wc
- q) o nr K 17 - pomieszczenie na odpadki
- r) o nr 138/139 – jadalnia
- s) o nr 137 – sklepik.

2. Pomieszczenia określone w ust. 1 pkt. 1 Dzierżawca wykorzystywał będzie na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu wyłącznie działalności gastronomicznej.

3. Zmiana sposobu wykorzystywania pomieszczeń będących przedmiotem umowy wymaga zgody Wyzierżawiającego.
4. Plan sytuacyjny pomieszczeń wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 1 przedstawia załącznik nr.1 do niniejszej umowy.
5. Przedmiotem dzierżawy są również urządzenia technologiczne, meble i naczynia znajdujące się na wyposażeniu pomieszczeń, o których mowa w § 2 ust. 1.
6. Szczegółowy wykaz urządzeń, mebli i naczyń będących przedmiotem dzierżawy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### §3

1. Umowa zostaje zawarta na okres od ..... do .....
2. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem trzymiesięcznym. Okres wypowiedzenia liczy się od dnia doręczenia wypowiedzenia w formie pisemnie Dzierżawcy pod rygorem nieważności.
3. Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym jeżeli Dzierżawca:
  - 1) będzie w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy prowadził bez wcześniejszej pisemnej zgody Wyzierżawiającego działalność inną niż podaną w § 2 ust. 2,
  - 2) poddzierżawi przedmiot umowy osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
  - 3) prowadząc działalność w pomieszczeniach stanowiących przedmiot umowy będzie powodował niszczenie pomieszczeń i urządzeń będących na ich wyposażeniu
  4. będzie zalegał z zapłatą czynszu i innych opłat opisanych w § 4 za okres dwóch miesięcy.

### §4

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wyzierżawiającemu czynszu dzierżawnego za użytkowanie pomieszczeń i wyposażenia, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. a-r i ust. 6 w wysokości 1600,00 zł, (słownie: tysiąc sześćset złotych) miesięcznie.
2. Czynsz określony w ust. 1 nie obejmuje podatku od towarów i usług, do którego zapłaty zobowiązany będzie Dzierżawca.
3. Zapłata czynszu o którym mowa w ust 1 przez Dzierżawcę następować będzie na podstawie faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego w terminie do 14 dni od jej otrzymania na wskazany rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Wyzierżawiającemu kosztów związanych z dostawą:
  - a. zimnej wody w wysokości zgodnej ze wskazaniem urządzeń pomiarowych według stawki obowiązującej Wyzierżawiającego:

wskazanie urządzenia o którym mowa pod lit. a za okres rozliczeniowy x obowiązująca stawka brutto za m<sup>3</sup> zimnej wody.

b. ciepłej wody w wysokości zgodnej ze wskazaniem urządzeń pomiarowych według stawki Wyzierżawiającego:

wskazanie urządzenia o którym mowa pod lit. b za okres rozliczeniowy x obowiązująca stawka w lokalach komunalnych za m<sup>3</sup> podgrzania wody plus wskazanie urządzenia o którym mowa pod lit. b za okres rozliczeniowy x obowiązująca stawka brutto za m<sup>3</sup> zimnej wody.

**c.** za zrzut ścieków w wysokości zgodnej z sumą wskazań urządzeń pomiarowych o których mowa pod lit a i b według stawki obowiązującej Wydzierżawiającego:

suma wskazań urządzeń o których mowa pod lit. a i b za okres rozliczeniowy x obowiązująca stawka brutto za m<sup>3</sup> zrzutu ścieków.

**d.** za dostawę ciepła w wysokości ryczałtowej obliczonej według wzoru:  
wartość faktury brutto za dostawę gazu wystawionej przez dostawcę gazu x 3,49%.

**e.** za dostawę energii elektrycznej w wysokości zgodnej ze wskazaniem urządzeń pomiarowych według stawki obowiązującej Wydzierżawiającego:

wskazanie urządzenia o którym mowa pod lit. e za okres rozliczeniowy x obowiązująca stawka brutto za 1kWh zużytej energii elektrycznej (energia+przesył itp) plus opłata za moc umowną 14,3025 kW x obowiązująca Wydzierżawiającego stawka brutto.

**f.** za zużycie gazu do celów technologicznych w wysokości zgodnej ze wskazaniem urządzenia pomiarowego według stawki obowiązującej Wydzierżawiającego i opłaty sieciowej stałej:

wskazanie urządzenia o którym mowa pod lit. f za okres rozliczeniowy x obowiązująca stawka brutto za m<sup>3</sup> gazu (gaz + przesył) + 6,39 m<sup>3</sup> /godz x ilość godz. w okresie rozliczeniowym x obowiązująca stawka brutto w zł/m<sup>3</sup>/h

**g.** Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Wydzierżawiającemu kosztów związanych z przeglądami i kontrolą urządzeń podlegających dozorowi technicznemu wg stawek obowiązujących.

**h.** Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu koszty zużycia mediów związanych z podgrzewaniem potraw, myciem i wyparzeniem naczyń w szkołach do których dostarczane są posiłki na podstawie umowy z dnia ..... 2020r. zawartej pomiędzy Wydzierżawiającym i Dzierżawcą - wysokość opłaty ustalona dla każdej ze szkół osobno w sposób następujący:  
15zł/dzień/100 posiłków.

Opłaty wyliczone na zasadach opisanych pod literami a – h zostaną powiększone o podatek VAT.

5. Opłaty wymienione pod literą a - g wymagane będą od dnia podpisania protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy do dnia podpisania protokołu zwrotu przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu.

6. Poza opłatami o których mowa w § 4 Dzierżawca zobowiązany będzie do opłacania podatku od nieruchomości na zasadach ogólnie obowiązujących.

## §5

1. Drobne, bieżące remonty bieżące pomieszczeń wymienionych w § 2 ust. 1 pkt 1 oraz urządzeń wymienionych w załączniku nr 2 wykonywał będzie Dzierżawca na jego koszt z częstotliwością zgodną z wymaganiami użytkownika tego typu pomieszczeń i urządzeń. Koszty konserwacji i napraw urządzeń wymienionych w załączniku nr 2 do umowy, wynikające z normalnego użytkowania ponosił będzie wydzierżawiający.

2. Dzierżawca w wypadku zniszczenia, zgubienia lub kradzieży sprzętu wymienionego w § 2 ust. 5 umowy, zobowiązuje się odkupić Wydierżawiającemu nowy sprzęt tej samej klasy.
3. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić lokal, urządzenia i wyposażenie w stanie nie pogorszonym - odnowiony przez pomalowanie oraz wyposażony w sprawne urządzenia.

#### **§6**

1. Na dzierżawcy ciąży obowiązek pokrycia strat oraz uiszczenia ewentualnych kar nałożonych przez organy kontrolne, związanych z prowadzoną działalnością na przedmiocie niniejszej umowy i nieprzestrzegania przepisów prawa.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za inne skutki, w tym mające wpływ na osoby trzecie wynikające z działalności Dzierżawcy w wydierżawionych pomieszczeniach.

#### **§7**

1. Wydanie pomieszczeń, o których mowa w § 2 ust. 1 oraz urządzeń, mebli i naczyń o których mowa w § 2 ust. 5 umowy Dzierżawcy nastąpi w dniu podpisania umowy.
2. Stan techniczny urządzeń, pomieszczeń i naczyń Dzierżawca i Wydierżawiający potwierdzają na protokole przekazania.

#### **§8**

1. Dzierżawca zobowiązuje się doposażyć na własny koszt wynajęte pomieszczenia w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności określonej niniejszą umową.
2. Właścicielem urządzeń określonych w ust. 1 jest Dzierżawca.

#### **§9**

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić pomieszczenia Wydierżawiającemu w stanie zgodnym z zapisami protokołu o którym mowa w § 7 ust.2 z zastrzeżeniem wynikającym z § 5 ust. 3.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na utrzymanie pomieszczeń do celów dzierżawy i przywrócenie stanu pierwotnego w momencie zwrotu pomieszczeń Wydierżawiającemu.
3. W przypadku niewykonania obowiązku o którym mowa w ust. 1 Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w wysokości 200% stawki czynszu dzierżawy określonego w § 4 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczeń.
4. Do zapłaty wynagrodzenia o którym mowa w ust. 3 stosuje się odpowiednie postanowienie § 4 ust. 3.

#### **§ 10**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłacenia Wydierżawiającemu kaucji gwarancyjnej jako zabezpieczenie przywrócenia stanu pierwotnego, o którym mowa w § 9 ust. 1 w wysokości trzykrotności czynszu dzierżawnego określonego § 4 ust. 1.
2. Kwota kaucji gwarancyjnej zostanie wpłacona przez Dzierżawcę przed podpisaniem umowy.
3. Kwota kaucji gwarancyjnej zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego po rozwiązaniu niniejszej umowy.

4. Dzierżawcy przysługują odsetki od kwoty o której mowa w ust. 1 w wysokości wynikającej z oprocentowania rachunku na którym środki te będą przetrzymywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku i koszty przelewu środków na rachunek Dzierżawcy.

#### **§11**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§12**

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

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**