

## UMOWA DZIERŻAWY Nr /24

zawarta w dniu..... roku w Kołobrzegu pomiędzy Gminą Miasto Kołobrzeg z siedzibą w Kołobrzegu przy ul. Ratuszowej 13, reprezentowaną przez:

**Zastępcę Prezydenta Miasta Kołobrzeg – Ewę Pelechata,**

(działającą na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Kołobrzeg nr 72/19 z dnia 24 lipca 2019 r.), zwaną dalej Wydzierżawiającym, a

.....

.....

.....

**NIP** .....

zwanym dalej Dzierżawcą, o następującej treści:

Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie uchwały nr LXX/1103/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 29 listopada 2023 r., przeprowadzonego w dniu ..... 2024 r. I przetargu ustnego nieograniczonego (protokół nr .....) oraz art. 693 Kodeksu Cywilnego i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.)

### § 1

#### [Przedmiot dzierżawy]

1. Przedmiotem dzierżawy jest **część działki nr .... obręb 4 o powierzchni .... m<sup>2</sup> zabudowana pawilonem handlowo-gastronomicznym/gastronomicznym oznaczonym do celów dzierżawy literą „A”, położona w Kołobrzegu przy ul. ....**, szczegółowo oznaczona na załączniku mapowym stanowiącym integralną część niniejszej umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że granice nieruchomości oraz przedmiot dzierżawy i jego stan obecny jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu ewentualnych wad fizycznych przedmiotu, istniejących w dniu podpisania umowy.
3. Przedmiot dzierżawy przeznaczony jest na prowadzenie działalności handlowo – gastronomicznej.
4. Na nieruchomości zabrania się prowadzenia jakiegokolwiek działalności o innym charakterze, aniżeli określonym w ust. 3,
5. Na terenie dzierżawy oraz na obszarach Parku im. Stefana Żeromskiego obowiązuje zakaz parkowania pojazdów.
6. Instrukcja użytkowania obiektu stanowi załączniki nr 2 do umowy.
7. Wydzierżawiający ma prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy. Kontrolę mogą przeprowadzać upoważnieni pracownicy Urzędu Miasta Kołobrzeg.

## § 2

### [Okres obowiązywania umowy]

1. Umowę dzierżawy zawiera się na okres 9 lat od dnia .....2024 r. do.....2033 r.
2. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy na skutek upływu okresu, na jaki została zawarta, najpóźniej w dniu .....2033 r. Dzierżawca zwróci przedmiot umowy w stanie niepogorszonym.
3. W terminie wskazanym w ust. 2 Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od sprzętów, przedmiotów codziennego użytku oraz elementów wyposażenia obiektów, które zostały wniesione przez Dzierżawcę.

## § 3

### [Czynsz dzierżawny i opłaty eksploatacyjne]

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł netto rocznie za przedmiot dzierżawy. Do powyższej stawki doliczony zostaje podatek VAT według stawki obowiązującej w danym roku.
2. **Ogółem roczny czynsz dzierżawny wynosi ..... zł brutto (słownie: .....) brutto (w tym VAT 23%) i płatny jest w 12 ratach miesięcznych po ..... zł w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek Gminy Miasto Kołobrzeg - PKO Bank Polski S. A. O/Koszalin nr 22 1020 2791 0000 7402 0228 1541.**
3. **Czynsz zostaje pomniejszony o wpłacone wadium w kwocie 10.000,00 zł, które to zaliczone zostaje na poczet należnego czynszu za okres od dnia ..... do dnia .....**
4. Za nieterminową zapłatę należności naliczone zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, w przypadku powstania jakiegokolwiek opóźnienia w płatności czynszu dzierżawnego, Wyzierżawiającemu przysługuje od Dzierżawcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
  - 1) 40 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych;
  - 2) 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych;
  - 3) 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych.
6. Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
7. Dzierżawca oświadcza, że jest podmiotem uprawnionym do otrzymania faktury VAT i upoważnia Wyzierżawiającego do wystawienia faktury VAT w zakresie należności wynikających z niniejszej umowy bez swojego podpisu.
8. Zgodnie z ustawą o podatkach od towarów i usług /VAT/ fakturę Wyzierżawiający wystawi najpóźniej z upływem terminu płatności.

9. Faktura wystawiona zostanie na:

.....  
.....

10. Wyzierżawiający ma prawo do podwyższenia czynszu dzierżawnego nie częściej niż raz w roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w okresie pierwszych III kwartałów minionego roku, publikowanych w formie komunikatu Prezesa GUS. Prawo do podwyższenia czynszu przysługuje począwszy od 01.01.2026 r.
11. Ponadto Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich dodatkowych opłat i kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym związanych z przedmiotem dzierżawy opłat z tytułu zużycia energii elektrycznej, gazu, wody, ciepła, serwisowania instalacji wentylacji, wywozu nieczystości i opłat za usługi telekomunikacyjne według faktycznego ich zużycia.

#### §4

##### [Zabezpieczenie realizacji umowy dzierżawy]

1. Dzierżawca w terminie dziesięciu dni od podpisania niniejszej umowy wpłaci na rachunek Wyzierżawiającego kaucję w wysokości ..... zł brutto (słownie: ..... tysięcy złotych).
2. Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy kaucję gwarancyjną w terminie do jednego miesiąca po zakończeniu umowy dzierżawy, o ile nie zostanie ona przez Wyzierżawiającego zaliczona na poczet roszczeń Wyzierżawiającego wobec Dzierżawcy.
3. Ponadto nie później niż w dniu wydania przedmiotu dzierżawy Dzierżawca, doręczy Wyzierżawiającemu oświadczenie złożone przez Dzierżawcę w formie aktu notarialnego w którym poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie określonym w art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c. w zakresie:
  - 1) wydania przedmiotu najmu w terminie 7 dni od daty ustania stosunku dzierżawy,
  - 2) obowiązku zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu i świadczeń dodatkowych oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, co do kwoty będącej równoważnością trzymiesięcznego czynszu brutto i świadczeń dodatkowych brutto,
4. Koszty przedmiotowych oświadczeń ponosi Dzierżawca.

#### §5

##### [Ubezpieczenie]

1. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać i posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a także polisę od uszkodzenia mienia znajdującego się w Lokalu na skutek działań takich jak w szczególności kradzież, zalanie, pożar, itp.
2. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt obiekt i mienie znajdujące się w przedmiocie dzierżawy. Polisa powinna przewidywać pokrycie szkód w wysokości ich wartości rynkowej w zakresie wszystkich ryzyk, a w szczególności szkód spowodowanych przez ogień, wodę i wszelkie inne żywioły oraz spowodowane przez osoby trzecie jak na

przykład: kradzież, rozbój i akty wandalizmu. Ubezpieczenie winno obowiązywać od momentu wydania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy do zakończenia umowy dzierżawy .

3. Dzierżawca , w terminie 7 dni od wydania przedmiotu dzierżawy zobowiązany jest przedłożyć Wydzierżawiającemu ważne i opłacone kopie polis, o których mowa w ustępach poprzedzających.
4. W przypadku przedłożenia polis ubezpieczeniowych na okres krótszy niż okres najmu, Dzierżawca zobowiązany jest nie później niż na 30 dni przed datą wygaśnięcia dotychczasowych polis dostarczyć Wydzierżawiającemu nowe, ważne i opłacone kopie polis.
5. Wypełnienie wyżej wymienionego zobowiązania nie wyłącza i nie ogranicza odpowiedzialności Dzierżawcy wynikającej z niniejszej umowy.

## § 6

### [Obowiązki Dzierżawcy]

#### 1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności:

- 1) prowadzić działalność gospodarczą potwierdzoną wpisem w CEIDG (bądź w KRS),
- 2) płacić Wydzierżawiającemu terminowo czynsz dzierżawy określony w § 5 i inne opłaty obciążające Dzierżawcę;
- 3) zgłosić w terminie 14 dni od daty wydania przedmiotu dzierżawy we władanie, obowiązku podatkowego i uiszczenia podatku od nieruchomości;
- 4) używać przedmiot dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego umownym przeznaczeniem wg instrukcji użytkowania stanowiącej załącznik nr 2 do umowy;
- 5) nie oddawać przedmiotu dzierżawy w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
- 6) dbać o wygląd estetyczny przedmiotu dzierżawy i jego otoczenia oraz posiadania odrębnej umowy na odbiór odpadów komunalnych powstających na terenie dzierżawionym. Umowa musi być podpisana z podmiotem posiadającym wpis do rejestru działalności regulowanej w Gminie Miasto Kołobrzeg,
- 7) uzyskać uprzednią zgodę Wydzierżawiającego i właściwego organu architektonicznego na dokonanie wszelkich zewnętrznych zmian architektonicznych itp.;
- 8) przestrzegać obowiązującego w budynku regulaminu;
- 9) prowadzić księgę obiektu budowlanego dla znajdującego się na terenie dzierżawy obiektu budowlanego i dokonywania z tym związanych przeglądów okresowych rocznych i pięcioletnich oraz dostarczania (do dnia 31.12 każdego roku począwszy od 2025 r.) kserokopii protokołów z tych przeglądów Wydzierżawiającemu z każdego kolejnego roku dzierżawy. Przeglądy, o których mowa mają się odbywać w obecności przedstawiciela tut. urzędu.
- 10) sprzątać i utrzymywać porządek w obrębie 2 m od przedmiotu dzierżawy;
- 11) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i sanitarno- epidemiologicznych;
- 12) uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie niezbędne zezwolenia, zgody i uzgodnienia administracyjne związane z dostosowaniem przedmiotu dzierżawy do specyfiki własnej działalności, jego przebudową oraz z działalnością prowadzoną w przedmiocie dzierżawy.
- 13) wszelkie prace remontowe, modernizacyjne i adaptacyjne Dzierżawca może przeprowadzić po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, na własny koszt i ryzyko i nie będzie z tego tytułu wysuwał żadnych roszczeń przeciwko Wydzierżawiającemu, w szczególności roszczeń o zwrot nakładów.

2. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji oraz remontów bieżących (zgodnie z instrukcją użytkowania obiektu stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszej umowy) i zobowiązuje się nie wysuwać z tego tytułu żadnych roszczeń przeciwko Wydierżawiającemu, w szczególności roszczeń o zwrot kosztów.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za lub w związku z jakimikolwiek wypadkami, szkodami czy uciążliwościami doznanyymi przez Dzierżawcę, jego pracowników, gości lub klientów.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec właściwych organów administracyjno-porządkowych za uchybienia w zabezpieczeniu przeciwpożarowym, nieprzestrzeganie przepisów sanitarno-epidemiologicznych i porządkowych.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku działania lub zaniechania Dzierżawcy lub osób za których Dzierżawca ponosi odpowiedzialność.

## **§7**

### **[Modernizacja i adaptacja przedmiotu dzierżawy oraz ich rozliczanie]**

1. Wszelkie roboty adaptacyjne i modernizacyjne Dzierżawca wykona na własny koszt i we własnym zakresie, poprzedzone zgodami i pozwoleniami wymaganymi przepisami obowiązującego prawa, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
2. Wszelkie roboty wymienione w ust. 1, Dzierżawca może wykonać po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego/decyzji Miejskiego Konserwatora Zabytków.
3. Dzierżawca, po zakończeniu Umowy przywróci przedmiot dzierżawy do stanu poprzedniego. Na pisemny wniosek Dzierżawcy, Wydierżawiający może odstąpić od żądania przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego. Również w takim przypadku Dzierżawcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na dokonane w przedmiocie dzierżawy ulepszenia.
4. W przypadku wyrażenia zgody przez Wydierżawiającego na dokonanie nakładów z prawem dochodzenia ich zwrotu w całości lub części, strony zawrą porozumienie regulujące sposób i kwotę rozliczenia tych nakładów.

## **§ 8**

### **[Wypowiedzenie umowy]**

1. Wydierżawiający może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z postanowień Umowy, w szczególności, jeżeli Dzierżawca :
  - 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawy lub kosztów eksploatacji za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
  - 2) używa przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa;
  - 3) dokona w przedmiocie dzierżawy zmian adaptacyjnych i modernizacyjnych bez zgody Wydierżawiającego;
  - 4) odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej w podnajem lub bezpłatne używanie bez zgody Wydierżawiającego;
  - 5) zniszczy przedmiot dzierżawy (zdeprawuje);
  - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi;
  - 7) gdy Dzierżawca nie wpłaci kaucji, o której mowa w § 4 w terminie tam wskazanym;

- 8) gdy Dzierżawca nie dokona ubezpieczenia Lokalu, wyposażenia i oc zgodnie z zasadami wskazanymi w § 5 niniejszej umowy.
2. Ponadto Wydierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym przypadku:
    - 1) gdy Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji przymusowej lub dobrowolnej lub zaprzestanie działalności pomimo wypłacalności (chyba, że likwidacja lub zakończenie działalności ma na celu restrukturyzację lub połączenie);
    - 2) gdy Dzierżawca stanie się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze.

## **§ 9**

### **[Wymagana zgoda Wydierżawiającego]**

#### **Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może:**

- 1) umieszczać reklam na dzierżawionym obiekcie, niezwiązanych z prowadzoną w nim działalnością,
- 2) oddawać przedmiot dzierżawy w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim, bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
- 3) parkować oraz dojeżdżać samochodami dostawczymi i osobowymi na tereny objęte zakazem wjazdu,
- 4) zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ingerować w konstrukcję oraz dokonywać zmian zewnętrznych pawilonu,
- 5) dokonywać remontów i adaptacji obiektów na terenie dzierżawy

## **§ 10**

### **[Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy]**

1. Dzierżawca wyda Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Umowy protokołem zdawczo - odbiorczym, przywracając go do stanu poprzedniego, w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z normalnego używania rzeczy.
2. Zwracane pomieszczenie powinno być całkowicie opróżnione. Wszelkie przedmioty pozostawione przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy mogą zostać usunięte przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia powstałe w związku z usuwaniem przedmiotów Dzierżawcy, chyba że szkoda została spowodowana przez Wydierżawiającego z winy umyślnej.
3. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającego usterek, wad lub uszkodzeń, Dzierżawca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
4. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w ust. 3, Wydierżawiający zleci usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
5. Za każdy dzień usuwania wad, usterek i uszkodzeń lub opóźnienia w zwrocie Lokalu, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającego wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości:
  - 1) dotychczasowego czynszu najmu przez pierwsze 7 dni usuwania wad, usterek lub uszkodzeń albo opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy;

- 2) dwukrotnego dotychczasowego czynszu najmu za kolejne dni.
6. Przy zwrocie przedmiotu dzierżawy strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, ustalą zakres ewentualnych szkód przekraczających normalne zużycie przedmiotu dzierżawy. Koszty tych napraw obciążają Dzierżawcę.
7. Dzierżawca zobowiązuje się nie wysuwać żadnych roszczeń przeciwko Wydierżawiającemu w przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy w wyniku upływu terminu lub wypowiedzenia umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta, w szczególności roszczeń o zwrot nakładów i wszelkich kosztów.

## § 11

### [Postanowienia końcowe]

1. Administratorem danych osobowych przetwarzanych w związku z realizacją niniejszej umowy jest Prezydent Miasta Kołobrzeg. Szczegółowe informacje dotyczące zasad przetwarzania danych osobowych znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kołobrzeg dostępnym pod adresem strony internetowej <http://um.kolobrzeg.pl/>. Administrator Danych umożliwi spełnienie praw wynikających z ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (zwanego "RODO") - tj. prawo dostępu, sprostowania, zapomnienia oraz usunięcia danych, ograniczenia ich przetwarzania, prawo do ich przenoszenia, niepodlegania zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, a także prawo do wyrażenia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ww. rozporządzenia. Wnioski w tych sprawach prosimy kierować do siedziby administratora danych.
2. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Załączniki wymienione poniżej stanowią integralną część umowy:
  - a. Załącznik nr 1 - mapa
  - b. Załącznik nr 2 – rzut pawilonu
  - c. Załącznik nr 3 – opis techniczny pawilonu
  - d. Załącznik nr 4 – instrukcja użytkowania obiektu
5. Strony oświadczają, że przed zawarciem umowy zapoznały się z treścią załączników wymienionych w ust. 4.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach - jeden dla Dzierżawcy i jeden dla Wydierżawiającego.

**Dzierżawca:**

**Wydierżawiający:**