

UMOWA DZIERŻAWY Nr /2024

zawarta w dniu 2024 roku w Burzeninie,
pomiędzy

1. Gminą Burzenin z siedzibą ul. Sieradzka 1, 98-260 Burzenin, NIP 8272234437, reprezentowaną przez Jarosława Janiaka, Wójta Gminy Burzenin - zwaną dalej „Wydzierżawiającym”,
a

2., zwanym dalej „Dzierżawcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa wyposażonego, nowego lokalu użytkowego o przeznaczeniu gastronomicznym (kawiarnia, mała gastronomia) o powierzchni użytkowej 51,22 m² wraz z przynależnym mu podcieniem o powierzchni użytkowej 27,20 m². Przedmiotowy lokal znajduje się w jednokondygnacyjnym budynku dworcowym, położonym w południowo - wschodniej części płyty głównej Rynku (rysunek nieruchomości będącej przedmiotem przetargu stanowi załącznik do umowy).

2. Nieruchomość stanowi własność Gminy Burzenin ujawnioną w Księdze Wieczystej Nr SR1S/00046874/5, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Sieradzu Wydziale Ksiąg Wieczystych.

3. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, grzewczą (ogrzewanie budynku pompą ciepła), instalacje niskoprądowe (system alarmowy, przyłącze internetowe dedykowane lokalowi i odrębnie gminne WiFi Free dla całego obiektu), system wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, instalację TV (w tym 2 telewizory – wewnętrzny i zewnętrzny), system nagłośnieniowy (wewnętrzny i zewnętrzny).

4. Pomieszczenia publiczne, ogólnodostępne całego budynku (w tym pomieszczenie główne lokalu) i jego otoczenia są objęte systemem monitoringu wizyjnego, rejestrowanego. Administratorem danych pozyskiwanych tą drogą (rejestracja obrazu) jest Gmina Burzenin.

5. Lokal posiada odrębne podliczniki wody (rozliczanie wody i ścieków) i prądu.

6. W części zewnętrznej budynku dworcowego (mała architektura) znajduje się również miejsce przeznaczone na bieżące, selektywne składowanie odpadów pochodzących z działalności (kosze).

§ 2

Umowę zawiera się ze skutkiem od 2024 roku do 2026 roku.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się, iż lokal będzie czynny co najmniej 6 dni w tygodniu (wtorek – niedziela) oraz w dni uznawane jako święta wolne od pracy (nie dotyczy Nowego Roku i Wszystkich Świętych).

2. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość sprzedaży i spożywania alkoholu (napoje o zawartości do 18 % alkoholu) na terenie dzierżawionym (i wyłącznie w jego granicach). Dzierżawca w przypadku zainteresowania sprzedażą alkoholu - będzie zobowiązany spełnić wszystkie wymogi określone prawem i wystąpić o stosowne zezwolenia.

3. Dzierżawca nie jest uprawniony do zmian w sposobie i zakresie wykorzystania przedmiotu umowy oraz do ingerowania w jego trwałą materię (w szczególności budowlaną),

4. Dzierżawca nie jest uprawniony do poddzierżawiania, podnajmu, użyczenia innym podmiotom lub osobom przedmiotu dzierżawy.

5. Przedmiot dzierżawy oraz jego wyposażenie ruchome będą przekazane Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

6. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, iż wykorzystanie przedmiotu umowy na dzień zakończenia umowy dzierżawy będzie uwzględniać wyłącznie wynik jego normalnego, bieżącego zużycia. Wszelkie uszkodzenia lub ubytki (w tym w zakresie funkcjonalności), a wskazujące na niewłaściwe lub ponadnormatywne użytkowanie lokalu i wyposażenia - będą podstawą do obciążenia Dzierżawcy za ich naprawę lub wymianę.

7. Wyposażenie ruchome lokalu objęte jest fabryczną gwarancją wynoszącą **12 miesięcy** (za wyjątkiem telewizora 50" i nablutowej witryny chłodniczej do ciast, dla których to gwarancja wyniesie 9 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy). Termin gwarancji liczony jest od daty odbioru końcowego inwestycji budynku dworcowego (w tym wydzierżawianego lokalu), dokonanej pomiędzy Wydzierżawiającym, a wykonawcą inwestycji.

8. Dzierżawca będzie zobowiązany do zawarcia ubezpieczenia obejmującego możliwe do wystąpienia szkody w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy (w szczególności dotyczącego dzierżawionego mienia i OC) i przedstawienia kopii takiej umowy w terminie 14 dni od daty rozpoczęcia okresu dzierżawy.

9. W przypadku zamiaru korzystania z dedykowanego Dzierżawcy internetu światłowodowego - będzie on zobowiązany do zawarcia odrębnej umowy z tego tytułu bezpośrednio z dostawcą tej usługi.

10. Z uwagi na dostosowanie lokalu i jego wyposażenie umożliwiające korzystanie z mediów (radio, telewizja) - Dzierżawca będzie ponosić odpowiedzialność za dopełnienie wszystkich niezbędnych przepisami obowiązków i będzie ponosić z tego tytułu niezależne koszty.

11. Rozliczanie zużycia energii elektrycznej będzie dokonywane w oparciu o refakturę 25% licznikowych kosztów stałych oraz refakturę kosztów energii (w tym jej dystrybucji) – stosownie do ilości jej zużycia przez Dzierżawcę,

12. **Koszty zużycia energii cieplnej są zawarte w ramach oferowanej kwoty miesięcznych czynszów dzierżawnych (forma ryczałtowa),**

13. Dzierżawca będzie zobowiązany do zawarcia stosownych, niezależnych umów na rozliczanie zużycia wody i odbioru ścieków. Rozliczanie tych mediów będzie odbywać się na bazie obowiązujących u operatora zasad, cen i stawek,

14. Dzierżawca będzie zobowiązany do zawarcia niezależnej, stosownej umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych.

15. Na Dzierżawcy ciążyą wszelkie obowiązki publicznoprawne (w szczególności podatkowe) w związku z wydzierżawieniem przedmiotu niniejszej umowy.

16. Za ład i porządek na dzierżawionej części nieruchomości odpowiada wyłącznie Dzierżawca.

17. Dzierżawca będzie zobowiązany do uzgodnienia z Wydzierżawiającym ewentualnych form identyfikacji zewnętrznej lokalu (np. reklamy, neony, reklamy świetlne itp.) przed ich wykonaniem pod rygorem zobowiązania do ich usunięcia przez Dzierżawcę na swój koszt i swoim staraniem w terminie 7 dni od stosownego poinformowania przez Wydzierżawiającego lub stosowania podwyższonej stawki czynszu, o której mowa w § 9 ust. 4.

18. W przypadku woli Dzierżawcy co do połączenia instalacji alarmowej lokalu ze zewnętrznym systemem ochrony fizycznej – jest on zobowiązany do zawarcia odrębnej umowy z tym podmiotem.

§ 4

1. Dzierżawca poprzez zawarcie niniejszej umowy przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na stosowanie przez Gminę Burzenin środków technicznych, umożliwiających rejestrację obrazu (monitoring) w obszarze przestrzeni publicznej, stanowiącej dzierżawiony lokal użytkowy o przeznaczeniu gastronomicznym i otoczenie tego lokalu.

2. Dzierżawca jest zobowiązany w sposób przewidziany przepisami prawa do informowania osób korzystających z lokalu o stosowaniu środków, o których mowa w ust. 1 i sposobie przetwarzania tych danych.

3. W przypadku naruszeń ust. 2, Dzierżawca będzie ponosić odpowiedzialność odpowiadającą skutkom tych naruszeń dla Wydzierżawiającego.

§ 5

1. Z tytułu zabezpieczenia właściwej i terminowej realizacji obowiązków Dzierżawcy względem Wydzierżawiającego, **Dzierżawca wnosi kaucję w wysokości 5.000,00 zł.** Kaucja ta będzie ulokowana przez Wydzierżawiającego na oprocentowanej lokacie i będzie użyta przez Wydzierżawiającego w sytuacji:

- konieczności pokrycia zaległości w zobowiązaniach Dzierżawcy względem Wydzierżawiającego,

- konieczności pokrycia kosztów poniesionych przez Wyzierżawiającego w celu doprowadzenia przedmiotu dzierżawy do stanu odpowiadajacemu postawionym umownie warunkom użytkowania (w tym w zakresie jakościowym i ilościowym),

- konieczności naprawienia lub pokrycia uzasadnionych roszczeń osób trzecich przez Wyzierżawiającego w związku z użytkowaniem przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy

2. W przypadku wskazanym w ust. 1 Wyzierżawiający w pierwszej kolejności wezwie Dzierżawcę do pokrycia szkód lub spłaty zobowiązań w wyznaczonym, nie krótszym niż 7 dni terminie. W przypadku niedopełnienia płatności wskazanych we wezwaniu w wyznaczonym terminie, Wyzierżawiający będzie uprawniony do pokrycia tych szkód lub spłaty zobowiązań ze środków kaucji.

3. W sytuacji konieczności wykorzystania przez Wyzierżawiającego środków z kaucji – Dzierżawca będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty kaucji w terminie 30 dni. W przypadku niewywiązania się z tej powinności – Wyzierżawiający będzie uprawniony do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy.

4. Po zakończeniu niniejszej umowy, kaucja będzie zwrócona Dzierżawcy wraz z odsetkami z tyt. założenia lokaty (lokata) w terminie 30 dni. Kaucja może zostać zaliczona na poczet kolejnej umowy dzierżawy – jeżeli takowa umowa (lub aneks do umowy obecnej) będzie zawarta z Dzierżawcą / stroną niniejszej umowy.

§ 6

1. Strony ustalają (na podstawie złożonej, wybranej jako najkorzystniejsza, oferty Dzierżawcy) miesięczny, płatny „z góry”, czynsz dzierżawny w wysokościzł netto + VAT 23% (..... zł), co stanowi w sumie kwotę zł brutto (słownie: złotych/100 groszy).

2. Czynsz dzierżawny płatny będzie w terminie 14 dni, na podstawie wystawionej Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego faktury.

3. Czynsz będzie płatny na konto Wyzierżawiającego wskazane we fakturze.

4. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta umowa, dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty zaległego czynszu za dany okres rozliczeniowy najpóźniej z dniem jej rozwiązania, chyba, że do rozwiązania dojdzie w trybie natychmiastowym – wówczas ustala się 7 – dniowy termin płatności. Za nieterminowe wpłaty będą naliczane odsetki ustawowe.

5. W przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron w terminie wcześniejszym niż wynika to z okresu umownego, Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy kwotę czynszu proporcjonalną do opłaconego, a niewykorzystanego okresu dzierżawy z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia (jeżeli będzie miało miejsce zastosowanie takiego trybu).

6. W przypadku pozostających do rozliczenia kosztów bieżących i zaległości, a wynikających z korzystania z mediów, Wyzierżawiający ma prawo do zaliczenia zwrotu czynszu na poczet tych pokrycia tych kosztów i zaległości.

7. Niedotrzymanie (pomimo pisemnego wezwania) obowiązku terminowej zapłaty czynszu, lub zapłaty z tytułu refakturowania kosztów zużycia energii - za kolejne dwa okresy rozliczeniowe - daje podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem na koniec danego miesiąca kalendarzowego.

8. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Waloryzacja będzie uwzględniana począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po ogłoszeniu komunikatu za 2024r. w 2025r. Stawka netto czynszu po waloryzacji będzie zaokrąglana w górę do pełnych złotych.

§ 7

Wszelkie ewentualne remonty i naprawy przedmiotu dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt i własnym staraniem, bez możliwości rozliczeń z tytułu poniesionych nakładów, chyba, że uszkodzenia będą wynikać z normalnego użytkowania i będą objęte gwarancją fabryczną lub gwarancją udzieloną Wyzierżawiającemu przez Wykonawcę inwestycji budowy i wyposażenia budynku dworcowego.

§ 8

Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia na dzierżawionej nieruchomości i jest zobowiązany do naprawienia szkody z tytułu uszkodzenia lub zmniejszenie wartości ponad normalne zużycie przedmiotu dzierżawy.

§ 9

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę dzierżawy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
2. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji:
 - a) powtarzającego się (co najmniej 3-krotnego) zakłócania porządku i spokoju przez Dzierżawcę lub klientów Dzierżawcy,
 - b) dewastowania przedmiotu dzierżawy i otoczenia,
 - c) powtarzającego się (co najmniej 3-krotnego) zakłócania ciszy nocnej w godz. 22.00 – 7.00,
 - d) nieprzestrzegania bezpieczeństwa publicznego i przepisów sanitarnych, w szczególności zaśmiecania terenu wokół lokalu i składowania nieczystości i odpadów na terenie przyległym,
 - e) powtarzającego się (co najmniej 3-krotnie) naruszania zasad współżycia społecznego i porządku publicznego na terenie wydierżawianym.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie 14-sto dniowym w przypadku naruszeń postanowień umownych wskazanych w § 3 ust. 3 i 4.
4. W przypadku niewypełniania i naruszeń postanowień umownych wskazanych w § 3 ust. 1, 3, 8 i 17 Wydierżawiający jest uprawniony do naliczania Dzierżawcy stawki czynszu dzierżawnego, wynoszącego 150% opłaty czynszowej wskazanej w § 6 pkt. 1 do czasu stwierdzenia ustąpienia tych niedopełnień lub naruszeń.

§ 10

Wydierżawiający ma prawo w każdym czasie do kontroli wydierżawionej nieruchomości w zakresie prawidłowości wykonania niniejszej umowy.

§ 11

1. Zwrot przedmiotu dzierżawy (w tym jego wyposażenia ruchomego) nastąpi po zakończeniu umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Jeżeli dzierżawca po zakończeniu dzierżawy nie dokona zwrotu przedmiotu dzierżawy, wówczas zobowiązany jest on do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy wynagrodzenia w wysokości dwukrotność czynszu dzierżawnego, oraz do ponoszenia pozostałych opłat i kosztów, o których mowa w niniejszej umowie.

§ 12

1. Strony niniejszej umowy zgodnie oświadczają, że Wydierżawiającemu proporcjonalnie przysługuje nieodwołalne prawo do objęcia w posiadanie przedmiotu dzierżawy następnego dnia po dniu rozwiązania lub ustania umowy.
2. Dzierżawca niniejszym upoważnia nieodwołalnie Wydierżawiającego do wejścia do przedmiotu dzierżawy i jego opróżnienia, bez udziału Dzierżawcy, a nawet podczas jego nieobecności (nawet w przypadku istnienia zabezpieczeń w postaci zamków, klódek, alarmów lub innych) i do usunięcia tych zabezpieczeń na wypadek, gdyby w wyżej wymienionym terminie Dzierżawca nie zdałby dobrowolnie przedmiotu dzierżawy,. Takie działanie nie będzie stanowiło naruszenia posiadania w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, a Dzierżawca niniejszym zrzeka się dobrowolnie jakichkolwiek roszczeń wobec Wydierżawiającego lub osób działających na jego zlecenie, choćby w związku z tymi działaniami poniósł szkodę.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejsza umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z wyjątkiem sytuacji o której mowa w § 6 ust 8.
2. Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy miejscowo dla wydierżawiającego.

§ 14

Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający:

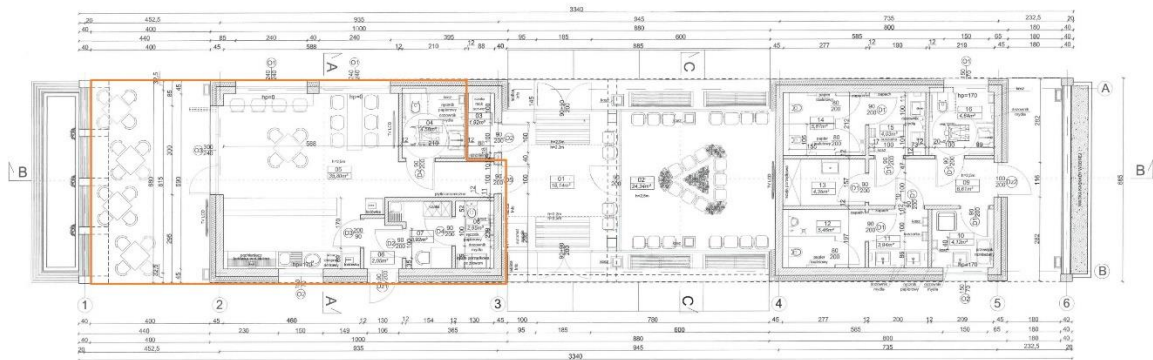
Dzierżawca

Załączniki do umowy:

1. Rysunek nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy
2. Zestawienie wyposażenia ruchomego (wewnętrznego i zewnętrznego) wydierżawianego lokalu
3. Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych dot. monitoringu wizyjnego

Załącznik nr 1. do umowy dzierżawy

Rysunek nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy



powierzchnia objęta najmem

RZUT PRZYZIEMIA

Lp.	nazwa pomieszczenia	[m ² , plm]	rodzaj powierzchni
01	KUCHNIA	18,54	techniczna
02	PODZIEMNIA	24,80	techniczna
03	POMIESZCZENIE TECHNICZNE	7,30	techniczna
04	TOILET I WANGELINGOPISZNI	4,50	techniczna
05	LOK. GASTRONOMICZNY	35,00	techniczna
06	KUCHNIA	17,00	techniczna
07	POMIESZCZENIE SOCIALNE	3,20	techniczna
08	TOILET DLA KAMP. KOSZYSTOWE	1,80	techniczna
09	KUCHNIA	4,10	techniczna
10	POM. DLA MATRY Z OZDROBIEM	4,10	techniczna
11	TOILET MĘSKA	1,80	techniczna
12	TOILET MĘSKA	1,80	techniczna
13	POMIESZCZENIE POSZCISZOWE	4,20	techniczna
14	TOILET DLA MĘSKA	2,80	techniczna
15	TOILET DLA KAMP. KOSZYSTOWE	4,00	techniczna
16	TOILET DLA KAMP. KOSZYSTOWE	1,80	techniczna

POWIERZCHNIA LEWYDOWA 132,72m²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY 188,82m²

Załącznik nr 2. do umowy dzierżawy

Zestawienie wyposażenia ruchomego (wewnętrznego i zewnętrznego) wydierżawianego lokalu
 Uwaga: na etapie fizycznego przekazywania wyposażenia - będzie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, zawierający dodatkowo ceny jednostkowe i wartości poszczególnych, wydierżawianych wraz z lokalem elementów ruchomych tego wyposażenia

Lp.	Nazwa wyposażenia ruchomego	Ilość [szt.]
1	Krzesło tapicerowane	10
2	Krzesło typu hoker	4
3	Krzesło biurowe obrotowe	1
4	Stolik restauracyjny	4
5	Komplet meblowej zabudowy restauracyjnej (zabudowa gastronomiczna z blatem kamiennym + zabudowa barowa z blatami kamiennymi + zabudowa biurkowa zaplecza z szafką)	1
6	Szafa ubraniowa	1
7	Lodówka gastronomiczna (witryna)	2
8	Zamrażarka gastronomiczna (podblatowa)	1
9	Okap gastronomiczny (z wentylatorem) - stal nierdzewna	1
10	Poręcz dla niepełnosprawnych (stała+uchylna) - stal nierdzewna	1
11	Kosz wewnętrzny łazienkowy - stal nierdzewna	2
12	Dozownik na mydło w pianie - stal nierdzewna	2
13	Suszarka do rąk - stal nierdzewna	1
14	Dozownik na mydło w pianie - stal nierdzewna	2
15	Dozownik ręcznika papierowego - stal nierdzewna	2
16	Dozownik zapachu	2
17	Szczotka toaletowa wisząca	2
18	Szafka porządkowa	1
19	Telewizor 55'	1
20	Kosz na śmieci wiszący - stal nierdzewna	2
21	Stolik gastronomiczny (zewewnętrzny)	4
22	Krzesło technorattan	16
23	Ekspres do kawy (wersja kawiarniana, profesjonalna)	1
24	Wzmacniacz (sterowanie systemem audio)	1
25	Telewizor 50'	1
26	Witryna chłodnicza do ciast (nablatowa)	1
27	Łapacz tłuszczów	2
28	Kosz stojący	1

Informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych

W związku z realizacją wymogów 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, dalej „RODO”), informujemy o zasadach przetwarzania Pani/Pana danych osobowych oraz o przysługujących Pani/Panu prawach z tym związanych:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Burzenin, z siedzibą w Burzeninie przy ul. Sieradzkiej 1, 98-260 Burzenin, reprezentowana przez Wójta Gminy.
2. W sprawach związanych z ochroną danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych za pośrednictwem e-mail: iod@ugburzenin.pl lub pisemnie na adres siedziby Administratora.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu zapewnienia porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej w związku z realizowaniem przez administratora zadania w interesie publicznym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (podstawa art. 6 ust. 1 lit. e RODO).
4. Administrator będzie udostępniać Pani/Pa dane osobowe innym podmiotom jeśli będzie się to wiązało z realizacją uprawnienia bądź obowiązku wynikającego z przepisu prawa, poza tym zebrane dane osobowe mogą być przetwarzane również przez podmioty, z którymi Administrator zawarł umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, w szczególności w zakresie obsługi informatycznej lub prawnej.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia nagrania. Po upływie tego okresu dane z monitoringu podlegają zniszczeniu, z wyjątkiem sytuacji, w których nagrania zostały zabezpieczone, zgodnie z odrębnymi przepisami.
6. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania – w przypadkach i na zasadach określonych w przepisach RODO.
7. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych.
8. Przebywanie na terenie objętym monitoringiem, spowoduje automatyczne pozyskanie danych osobowych przez Administratora na podstawie przepisów art. 9a lub art. 50 ustawy o samorządzie gminnym.
9. Pani/Pana osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.