

UMOWA DZIERŻAWY
NR/2021
(wzór)

zawarta w dniu **2021 r.** pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP: 5830011969, reprezentowaną przez: **Pawła Golaka - dyrektora Hevelianum**, ul. Gradowa 6, 80-802 Gdańsk, zwaną dalej **Wydzierżawiającym**,

a

.....,
NIP:, Regon:, reprezentowanym przez:
....., zwanym dalej **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

§1.

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę grunt na terenie Hevelianum, położony przy ul. Gradowej w Gdańsku (działka nr 14/2 obr. 80, KW nr GD1G/00119961/4), o powierzchni 10,00 m², oznaczony na planie stanowiącym Załącznik do niniejszej umowy, zwany dalej „przedmiotem dzierżawy” lub „terenem”.

§2.

1. Przedmiot dzierżawy zostaje przekazany do użytkowania na cele sprzedaży lodów oraz innych wyrobów cukierniczych, **w dniach od..... 2021 r. do 2021 r.**
2. Dzierżawca na dzierżawionym terenie na własny koszt ustawi obiekt, sprzęt oraz urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności związanej ze sprzedażą lodów oraz innych wyrobów cukierniczych.
3. Wydzierżawiający nie wyraża zgody na czynienie jakichkolwiek nakładów na wydzierżawionym terenie oraz sprzedawanie alkoholu.
4. Dzierżawca przejmuje teren w stanie obecnym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

§3.

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Utrzymania w czystości wydzierżawionego terenu, w tym każdorazowego sprzątnięcia terenu po zamknięciu punktu z lodami oraz zorganizowania wywozu śmieci.

2. Zapewnienia ochrony dla obiektu, sprzętu i urządzeń, o których mowa w §2 ust. 2.
3. Zapewnienia przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, porządkowych i sanitarnych na terenie przedmiotu dzierżawy.
4. Uzyskania we własnym zakresie niezbędnego pozwolenia od organu konserwatorskiego - w przypadku konieczności jego posiadania, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 282, 782,1378).
5. Uzyskania wszystkich niezbędnych zaświadczeń, pozwoleń oraz wymagań na sprzedaż oferowanego asortymentu, w tym pozytywnej decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.
6. Udzielenia rabatu, na sprzedawany asortyment, dla pracowników Hevelianum w wysokości 20% od cen obowiązujących oraz 5% od cen obowiązujących dla zwiedzających Hevelianum, za okazaniem biletu wstępu.

§4.

1. Miesięczny czynsz dzierżawny za 10 m² wynosi zł netto. Czynsz dzierżawny powiększony zostanie o podatek od towarów i usług. **Kwota brutto czynszu dzierżawnego wynosi zł** (słownie:).
2. Oprócz czynszu Dzierżawca jest zobowiązany ponosić koszty zużycia energii elektrycznej w przypadku jej pobierania od Wydierżawiającego. Rozliczenie nastąpi na podstawie wskazań podlicznika, ze wszystkimi składnikami dla danej taryfy, zgodnie z obowiązującym aktualnie cennikiem dostawcy energii.
3. Dzierżawca niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych zobowiązany jest do uiszczenia podatku od nieruchomości od przedmiotu dzierżawy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1170).
4. W przypadku przysługiwania Dzierżawcy zwolnienia z opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu stosowny dokument potwierdzający prawo do zwolnienia.
5. Miesięczny czynsz dzierżawy jest płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, na numer rachunku bankowego Wydierżawiającego w banku PEKAO S.A.:
6. Opłata za energię elektryczną jest płatna z dołu do dnia 15-go każdego miesiąca, na numer rachunku bankowego Wydierżawiającego w banku PEKAO S.A.:
7. Za dzień dokonania płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
8. Czynsz za okres krótszy niż miesiąc kalendarzowy będzie wyliczany proporcjonalnie do ilości dni, które upłynęły w danym miesiącu.

9. W przypadku zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany niniejszej umowy.
10. Wyzierzawiającemu bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki:
 - 1) Wyzierzawiający spełnił swoje świadczenie;
 - 2) Wyzierzawiający nie otrzymał zapłaty w terminie określonym ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu.
11. Wyzierzawiającemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od Dzierżawcy bez wezwania rekompensata za koszty odzyskiwania należności, stanowiąca równowartość kwoty:
 - 1) 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);
 - 2) 70 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5 000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100), ale niższa niż 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100);
 - 3) 100 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
12. Wpłaty dokonywane po terminie wskazanym w ust. 5 i 6 niniejszego paragrafu, w pierwszej kolejności zaliczane będą na rekompensatę za koszty odzyskiwania należności i odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
13. Dzierżawca nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania, potrącania lub odmowy zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu dzierżawy lub wszelkich innych należności Wyzierzawiającego wynikających z warunków niniejszej umowy, nawet jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu.
14. Po upływie okresu trwania umowy lub w przypadku jej przedterminowego rozwiązania, Dzierżawca nie ma prawa do zwrotu poczynionych przez niego nakładów na przedmiot dzierżawy.

§5.

Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu oraz wszelkich pozostałych roszczeń Wyzierzawiającego w stosunku do Dzierżawcy, mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca wpłacił na rachunek bankowy Wyzierzawiającego w banku PEKAO S.A.:, kaucję w wysokości 2 miesięcznego czynszu brutto, tj. zł (słownie: zł).

§6.

1. Wyzierzawiający jest uprawniony do uruchomienia złożonego przez Dierzawcę zabezpieczenia, o którym mowa w §5, w przypadku opóźnienia w zapłacie należnych Wyzierzawiającemu świadczeń oraz odszkodowań.
2. Kaucja, po potrącenia należnych Wyzierzawiającemu świadczeń oraz odszkodowań, zostanie zwrócona Dierzawcy w ciągu 14 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy i zwrócenia przez Dierzawcę Wyzierzawiającemu przedmiotu dzierzawy w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wyzierzawiającego.
3. Dierzawca zobowiązany jest do uzupełnienia zabezpieczenia o którym mowa w §5 do wysokości w nim określonej, w terminie 7 dni od daty zawiadomienia Dierzawcy o skorzystaniu z tego zabezpieczenia przez Wyzierzawiającego.

§7.

1. Dierzawca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt mienie znajdujące się w przedmiocie dzierzawy od wszelkich ryzyk i utrzymywać to ubezpieczenie przez cały czas trwania dzierzawy. Ponadto Dierzawca zobowiązany jest do zawarcia na swój koszt umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **250 000,00** złotych (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) obejmującą jedno i wszystkie zdarzenia i do utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały czas trwania dzierzawy. Nieprzedłożenie Wyzierzawiającemu odpowiedniej polisy w ciągu 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy stanowi podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Dierzawcy, w szczególności za szkody powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży czy innych zdarzeń losowych.

§8.

1. Wyzierzawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) nie przedłożenia przez Dierzawcę ubezpieczenia OC, o którym mowa w §7 ust. 1,
 - b) zalegania przez Dierzawcę z zapłatą czynszu dzierzawy lub innych opłat,
 - c) poddzierzawienia lub udostępniania do korzystania osobom trzecim przedmiotu dzierzawy bez zgody Wyzierzawiającego,
 - d) stwierdzenia szkód opisanych w §10 ust. 1.

- e) używania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z istotnymi postanowieniami umowy,
 - f) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień §6 ust. 3.
2. Rozwiązanie umowy przez Wydzierżawiającego z przyczyn wskazanych w ust. 1 nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku zapłaty zaległego czynszu. W takim przypadku Dzierżawca zobowiązany jest również do zapłaty Wydzierżawiającemu kary umownej w wysokości 1-miesięcznego czynszu brutto.

§9.

1. Dzierżawca po wygaśnięciu niniejszej umowy wyda przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu nie później niż do dnia 2021 r., co zostanie potwierdzone protokołem.
2. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu w terminie wymienionym w ust. 1, Dzierżawca obciążony będzie stawką stanowiącą równowartość 10% czynszu dzierżawny wymienionego w §4 ust. 1 za bezumowne korzystanie z gruntu za każdy dzień opóźnienia.
3. Dzierżawca wyda przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, uporządkuje wydzierżawiony teren i przywróci go na własny koszt do stanu pierwotnego.
4. Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów pozostawionych na dzierżawionym gruncie.

§10.

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem Wydzierżawiającego, a także względem osób trzecich, za wszelkie szkody powstałe na skutek prowadzonej działalności gospodarczej na terenie przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawcy nie wolno poddzierżawić przedmiotu dzierżawy lub udostępnić do korzystania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

§11.

Osobami odpowiedzialnymi za realizację umowy są:

1. Ze strony Wydzierżawiającego: Dominika Chojnacka, tel. 513-458-704, e-mail: dominika.chojnacka@hevelianum.pl
2. Ze strony Dzierżawcy: tel., e-mail:

§12.

Jakakolwiek zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§13.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy zostaną rozstrzygnięte przez sąd właściwy miejscowo dla Wydierżawiającego.

§14.

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

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA