

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**Nr ...../2022**  
**(wzór)**

zawarta w dniu ..... 2022 r. w Gdańsku 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 w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym** lub **Hevelianum**,

a

.....,  
zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**,

o następującej treści:

**§1.**

**Przedmiot umowy**

1. Na podstawie niniejszej umowy, zwanej dalej „**Umową**”, Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę część nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Zdrojowej 2 w Gdańsku Brzeźnie (część działki nr 86/2, obręb 34, KW GD1G/00045917/1) o powierzchni ok. 13,00 m<sup>2</sup> (6,8 m x 1,9 m), w wyznaczonych przez Wydzierżawiającego granicach, oznaczonej na planie stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy, zwanej dalej „przedmiotem dzierżawy” lub „terenem”.
2. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę wymienioną w ust.1 niniejszego paragrafu nieruchomość z przeznaczeniem na sprzedaż lodów naturalnych i innych naturalnych wyrobów cukierniczych.
3. Dzierżawca oświadcza, iż miejsce położenia, granice i powierzchnia przedmiotu dzierżawy są mu znane i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
4. Warunki formalne dzierżawy oraz oferta Dzierżawcy stanowią integralną część Umowy.

**§2.**

**Czas obowiązywania umowy  
i warunki przekazania przedmiotu umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... 2022 r. do dnia..... 2022 r.
2. Przedmiot umowy zostanie przekazany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do Umowy, podpisanego przez uprawnionych przedstawicieli każdej ze Stron, po złożeniu przez Dzierżawcę zabezpieczenia, o którym mowa w §5.
3. Do protokołu, o którym mowa w ustępie 2, należy załączyć potwierdzenie wpłaty zabezpieczenia na konto Hevelianum oraz projekt/zdjęcie/wizualizację obiektu, który umieszczony zostanie na dzierżawionym terenie.

### **§3.**

#### **Zobowiązania i odpowiedzialność stron**

1. Dzierżawca zobowiązany jest:
  - 1) do utrzymania w czystości dzierżawionego terenu, w tym każdorazowego sprzątnięcia terenu po zamknięciu punktu oraz zorganizowania wywozu śmieci;
  - 2) do nieumieszczania reklam w przedmiocie dzierżawy i w jego otoczeniu;
  - 3) do rezygnacji z używania plastikowych siatek, słomek, kubków, butelek jednorazowych, itp. zgodnie z deklaracją „Gdańsk bez plastiku”;
  - 4) do oferowania klientom wyłącznie produktów naturalnych, ekologicznych;
  - 5) do zachowania ciszy nocnej w godzinach od 22:00 do 6:00 i zapewnienia, by prowadzona na dzierżawionym terenie działalność nie była uciążliwa dla otoczenia i jego mieszkańców;
  - 6) zapewnić ochronę dla własnego obiektu, sprzętu i urządzeń;
  - 7) zapewnić przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych, bhp, porządkowych i sanitarnych;
  - 8) uzyskać we własnym zakresie pozwolenie od właściwego organu administracji publicznej wynikającego z przepisów Prawa Budowlanego – w przypadku konieczności jego posiadania (tj.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88).
  - 9) uzyskać we własnym zakresie niezbędne pozwolenie 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 2021 r. poz. 710, 954).
  - 10) uzyskać wszystkie niezbędne zaświadczenia, pozwolenia oraz wymagania na sprzedaż oferowanego asortymentu, w tym pozytywną decyzję Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
  - 11) do zapewnienia otwarcia punktu gastronomicznego w godzinach co najmniej tożsamyh z godzinami otwarcia Hevelianum dla publiczności, chyba że odmiennie ustalono z Wydierżawiającym.
  - 12) wprowadzić program lojalnościowy dla uczestników zajęć części edukacyjnej Domu Zdrojowego przy okazaniu biletu wstępu, tj. 5% zniżki od cen obowiązujących oraz dla Pracowników Hevelianum tj. 20% zniżki od cen obowiązujących.
2. Dzierżawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność odszkodowawczą za wszelkie, choćby niezawinione działania lub zaniechania uniemożliwiające Wydierżawiającemu odzyskanie przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca zrzeka się prawa do odszkodowania od Wydierżawiającego za wszelkie szkody spowodowane wygaśnięciem lub rozwiązaniem niniejszej umowy, w tym ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Dzierżawca zrzeka się prawa do żądania od Wydierżawiającego zwrotu wszelkich nakładów poniesionych przez siebie na przedmiot dzierżawy w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, z tym zastrzeżeniem, że Dzierżawca nie

ma prawa do czynienia jakichkolwiek nakładów w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

5. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec wszelkich organów administracji i osób trzecich za materialno-prawne skutki swojego działania lub zaniechania w obrębie przedmiotu dzierżawy, a w szczególności za naruszenie obowiązujących przepisów porządkowych, sanitarnych, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska lub budowlanych.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wydierżawiającego o zmianie adresu siedziby.
7. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać gruntu będącego przedmiotem Umowy osobie trzeciej do używania.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do zamknięcia punktu na czas trwania wydarzeń organizowanych przez Gminę Miasta Gdańska lub Hevelianum bez możliwości dochodzenia rekompensaty z tego tytułu lub na żądanie przedstawicieli Gminy Miasta Gdańska, bez możliwości dochodzenia rekompensaty z tego tytułu.
9. Wydierżawiającemu przysługuje prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie.
10. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić pełny dostęp do przedmiotu dzierżawy osobom upoważnionym przez Gminę Miasta Gdańska.

#### **§4.**

#### **Czynsz dzierżawny**

1. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić na rzecz Wydierżawiającego miesięczny czynsz w kwocie ..... zł netto (słownie: ..... złotych) powiększony o należny 23% podatek VAT w kwocie ..... zł tj. łącznie z tytułu niniejszej umowy ..... zł brutto (słownie: ..... złotych).
2. Dzierżawca niezależnie od czynszu 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, z 2021 r. poz. 401, 1558, 2192, 2290).
3. W przypadku przysługiwania Dzierżawcy zwolnienia z opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, Dzierżawca przedłoży Wydierżawiającemu stosowny dokument potwierdzający prawo do zwolnienia.
4. Miesięczny czynsz jest płatny z góry do 10-go dnia danego miesiąca objętego dzierżawą, na rachunek bankowy Wydierżawiającego w banku PEKAO S.A. nr.: ....., na podstawie wystawionej przez niego faktury VAT.
5. Za dzień dokonania płatności uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
6. Wydierżawiającemu 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) Wydzierżawiający spełnił swoje świadczenie;
  - 2) Wydzierżawiający nie otrzymał zapłaty w terminie określonym ust. 4 niniejszego paragrafu.
7. Wydzierżawiającemu 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).
8. Wpłaty dokonywane po terminie wskazanym w ust. 4 niniejszego paragrafu, w pierwszej kolejności zaliczane będą na rekompensatę za koszty odzyskiwania należności i odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
9. Dzierżawca nie ma prawa do obniżenia, zatrzymania, potrącania lub odmowy zapłaty jakiegokolwiek kwoty w zakresie należnego czynszu dzierżawy lub wszelkich innych należności Wydzierżawiającego wynikających z warunków Umowy, nawet jeżeli roszczenia takie są przedmiotem sporu.
10. 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.**

### **Zabezpieczenie**

1. Tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu oraz wszelkich pozostałych roszczeń Wydzierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy, mogących wynikać z realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca wpłaci, najpóźniej w dniu podpisania umowy, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w banku PEKAO S.A.: **12 1240 1268 1111 0010 3860 2684**, kaucję w wysokości ..... zł brutto, (słownie: ..... złotych).
2. Wydzierżawiający jest uprawniony do uruchomienia złożonego przez Dzierżawcę zabezpieczenia w przypadku opóźnienia w zapłacie należnych Wydzierżawiającemu świadczeń oraz odszkodowań.
3. Kaucja, po potrąceniu należnych Wydzierżawiającemu świadczeń oraz odszkodowań, zostanie zwrócona Dzierżawcy w ciągu 14 dni od dnia wygaśnięcia Umowy i zwrócenia przez Dzierżawcę Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niebudzącym zastrzeżeń Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia zabezpieczenia do wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie 7 dni od daty zawiadomienia Dzierżawcy o skorzystaniu z tego zabezpieczenia przez Wydzierżawiającego.

## **§6.**

### **Rygor egzekucji**

Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Poddania się rygorowi egzekucji stosowanie do art. 777 §1 pkt 4 i §2 Kodeksu postępowania cywilnego wprost z aktu notarialnego co do obowiązku wydania nieruchomości Gminie w stanie wolnym od zabudowy po zakończeniu okresu trwania Umowy lub w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn w niej wskazanych, jej wypowiedzenia, lub też odstąpieniu od umowy. Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.
2. Do zapłacenia kary umownej na wypadek niewydania nieruchomości Wydierżawiającemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy.
3. Do poddania się rygorowi egzekucji stosowanie do art. 777 §1 pkt 5 i §2 Kodeksu postępowania cywilnego wprost z aktu notarialnego co do zapłacenia kary umownej na wypadek niewydania nieruchomości Wydierżawiającemu w stanie wolnym od zabudowy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy. Koszty aktu notarialnego ponosić będzie Dzierżawca.

## **§7.**

### **Ubezpieczenie**

1. Dzierżawca ubezpieczy na własny koszt mienie znajdujące się w przedmiocie dzierżawy od wszelkich ryzyk i będzie utrzymywać to ubezpieczenie przez cały czas obowiązywania Umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia na swój koszt umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w przedmiocie dzierżawy działalności, obejmującej jedno i wszystkie zdarzenia i do utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały czas trwania Umowy.
3. Nieprzedłożenie Wydierżawiającemu odpowiedniej polisy w ciągu 3 dni od dnia podpisania Umowy stanowi podstawę do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy ruchome Dzierżawcy, w szczególności za szkody powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania, kradzieży czy innych zdarzeń losowych.

## **§8.**

### **Cesja**

Dzierżawca nie jest uprawniony do przekazania swoich uprawnień wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich.

## **§9.**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Wydierżawiającemu służy prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w wypadku, gdy Dzierżawca:

- 1) nie dokona opłat, o których mowa w §4;
  - 2) nie wniesie zabezpieczenia, o którym mowa w §5;
  - 3) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z przedmiotem umowy lub jej przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób;
  - 4) zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na stratę lub uszkodzenie;
  - 5) bez zgody Wyzdierżawiającego oddaje przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub poddzierżawia;
  - 6) ustawi na dzierżawionym terenie punkt gastronomiczny, który negatywnie wpływa na estetykę miejsca lub stanowi zagrożenie dla osób i mienia, a także w przypadku, gdy nie uzyskał pozytywnej opinii Konserwatora Zabytków lub opinia ta została cofnięta w okresie obowiązywania umowy dzierżawy (w przypadku, gdy taka opinia jest wymagana);
  - 7) narusza postanowienia §11 Umowy.
2. W przypadku rozwiązania Umowy przez Wyzdierżawiającego w sposób, o którym mowa powyżej, Dzierżawca zobowiązany będzie zwrócić niezwłocznie przedmiot dzierżawy nie później jednak niż w ciągu 3 dni od rozwiązania Umowy.
  3. Oświadczenie Wyzdierżawiającego o rozwiązaniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym wymaga zachowania formy pisemnej.
  4. Skuteczne będzie doręczenie oświadczenia Wyzdierżawiającego o rozwiązaniu Umowy nadane pod adres Dzierżawcy wskazany w niniejszej umowie lub adres poczty elektronicznej \_\_\_\_\_.
  5. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, wolnym od jakiegokolwiek zabudowy i uporządkowanym. Zwrot będzie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.
  6. W przypadku niedotrzymania postanowień ust. 5 niniejszego paragrafu Wyzdierżawiającemu będzie przysługiwało, według własnego wyboru prawo:
    - 1) dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania za cały okres bezprawnego korzystania i władania nieruchomością i jednoczesnego żądania opuszczenia nieruchomości albo,
    - 2) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę nieruchomości z odstąpieniem od zastępczego wykonania rozbiórki i przeznaczenia znajdujących się na niej zabudowań do dalszego wykorzystania,
    - 3) przejęcia opuszczonej przez Dzierżawcę nieruchomości z zastępczym wykonaniem przewidzianego umową obowiązku rozbiórki i uporządkowania na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
  7. O wyborze przysługującego mu prawa Wyzdierżawiający zawiadomi Dzierżawcę pisemnie ustalając w razie potrzeby termin przejęcia nieruchomości.
  8. Nieruchomość uważa się za opuszczoną, jeżeli Dzierżawca po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy nie przebywa na dzierżawionej nieruchomości przez okres 1 miesiąca lub nie reaguje na pisemne wezwanie do wydania przedmiotu dzierżawy.

## **§10.**

### **Kary umowne**

1. Niezgodność z umową asortymentu określonego w §1 ust. 2 umowy – rodzi po stronie Dzierżawcy obowiązek zapłaty Wydzierżawiającemu kary umownej, w wysokości równowartości 500 złotych za każdy dzień naruszenia.
2. Umieszczenie punktu gastronomicznego niezgodnie z wyznaczoną przez Wydzierżawiającego lokalizacją określoną w §1 umowy – rodzi po stronie Dzierżawcy obowiązek zapłaty Wydzierżawiającemu kary umownej, w wysokości równowartości 500 złotych za każdy dzień naruszenia.
3. Naruszenie przez Dzierżawcę zobowiązania określonego w §3 ust. 1 pkt. 2) umowy – poprzez umieszczenie reklam na przedmiocie dzierżawy i w jej obrębie – rodzi po stronie Dzierżawcy obowiązek zapłaty Wydzierżawiającemu kary umownej, w wysokości równowartości 300 złotych za każdy dzień naruszenia.
4. Naruszenia przez Dzierżawcę innych zobowiązań określonych w §3 niniejszej umowy rodzi po stronie Dzierżawcy obowiązek zapłaty Wydzierżawiającemu kary umownej, w wysokości równowartości 300 złotych za każdy dzień naruszenia.
5. Kara umowna będzie płatna w terminie 7 dni od otrzymania przez Dzierżawcę noty księgowej wystawionej przez Wydzierżawiającego precyzującej wysokość oraz podstawę prawną i faktyczną kary umownej.
6. Kara umowna może zostać potrącona przez Wydzierżawiającego z zabezpieczenia, o którym mowa w §5, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

## **§11.**

### **Klauzula RODO**

1. Strony udostępniają sobie wzajemnie dane osobowe swoich pracowników wskazanych do kontaktu w związku z przygotowaniem i realizacją Umowy, w zakresie imienia, nazwiska, zajmowanego stanowiska i danych kontaktowych. Podstawą prawną przetwarzania danych osobowych przez Strony jest podjęcie działań w celu zawarcia i wykonywania Umowy zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. b RODO, wypełnianie obowiązków prawnych zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. c RODO związanych m.in. z przepisami podatkowymi i przepisami o rachunkowości oraz prawnie uzasadniony interes zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO związany z realizacją postanowień Umowy, jej obsługą oraz ewentualnym dochodzeniem lub odpieraniem roszczeń z niej wynikających.
2. Jako administratorzy danych osobowych wskazanych w ust. 1 Strony zobowiązują się do przestrzegania obowiązujących przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, w szczególności zobowiązują się do zabezpieczenia danych osobowych poprzez podjęcie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych wymaganych obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony danych osobowych.

3. Strony oświadczają, że osoby wskazane w ust. 1 zostały przeszkolone w zakresie przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, w szczególności w zakresie swoich praw jako osób, których dane dotyczą, oraz dysponują informacjami wskazanymi w art. 14 ust. 1-3 RODO.

## **§12.**

### **Postanowienia końcowe**

1. W przypadku rozwiązania bądź wygaśnięcia umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, przy uwzględnieniu następstw normalnego zużycia niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie do 3 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy. Dowodem odbioru przedmiotu dzierżawy od Dzierżawcy jest pisemne pokwitowanie odbioru w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Skutki związane z brakiem powyższego dokumentu obciążają w całości Dzierżawcę i w związku z powyższym w przypadku sporu między stronami co do zwrotu przedmiotu dzierżawy, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do roszczeń odszkodowawczych w zakresie przewidzianym niniejszą umową.
2. Dzierżawca zezwala Wydzierżawiającemu na dokonanie kontroli pod kątem prawidłowości wykorzystania i eksploatacji przedmiotu dzierżawy oraz sposobu realizacji Umowy.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega przedłużeniu.
6. Spory wynikłe na tle realizacji Umowy rozpatrywane będą przez właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

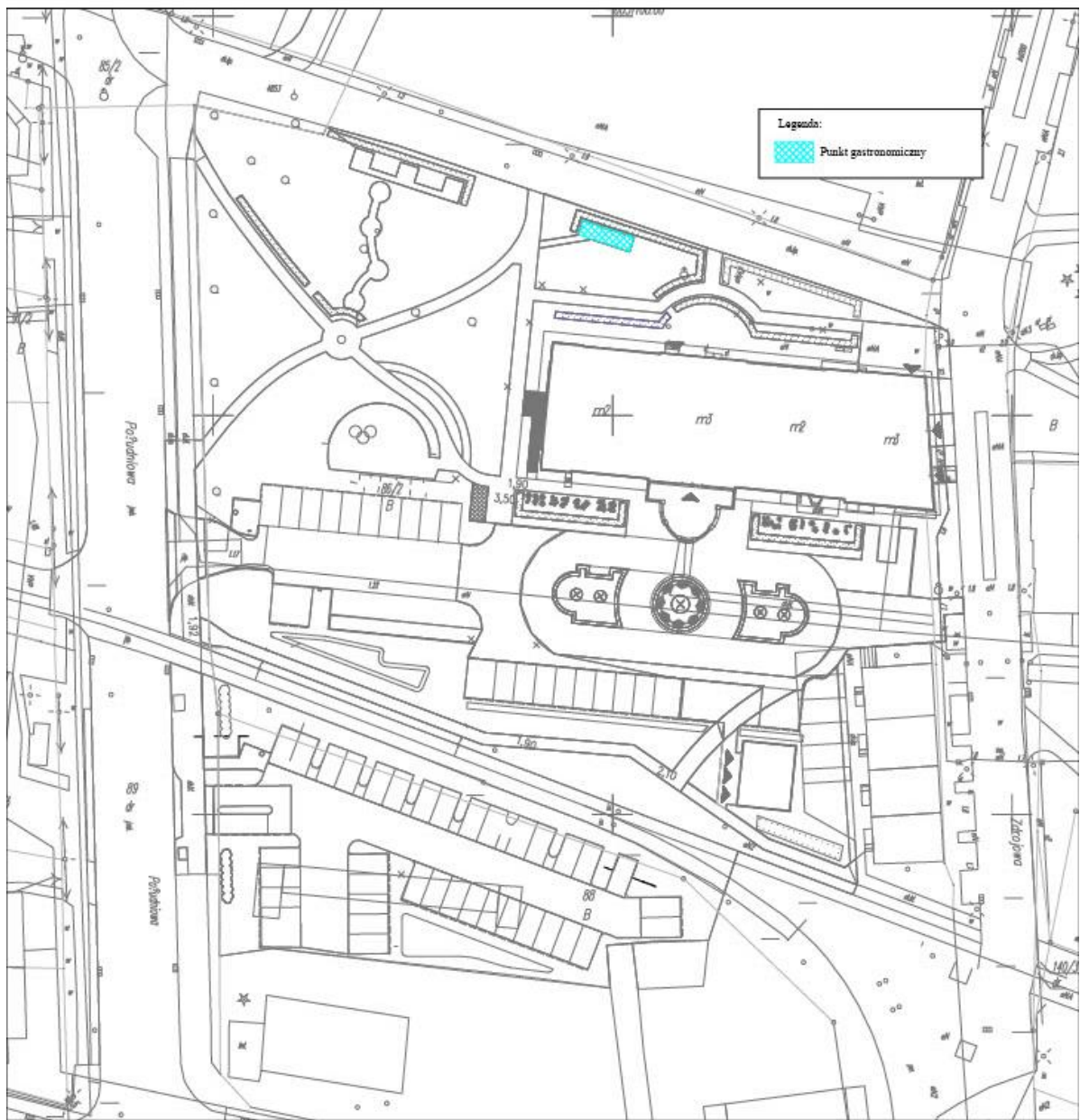
1. Mapa z wyznaczonymi granicami udostępnionej lokalizacji;
2. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.

Wydzierżawiający:

Dzierżawca:



### Mapa lokalizacji



Załącznik nr 2  
do umowy dzierżawy nr ...../2022  
z dnia ..... 2022 r.

Gdańsk, dn. .... 2022 r.

### **Protokół zdawczo – odbiorczy**

**Przekazujący – Gmina Miasta Gdańska – Hevelianum**, reprezentowana przez  
Pawła Golaka – dyrektora Hevelianum, zwana **Wydierżawiającym**,

**Przejmujący** - ..... reprezentowana przez  
....., zwana **Dzierżawcą**,

Zgodnie z umową dzierżawy nr ...../2022 z dnia ..... 2022 r.,  
przedstawiciel Wydierżawiającego: .....  
przekazuje przedmiot umowy  
przedstawicielowi Dzierżawcy: .....

#### **Dodatkowe ustalenia stron:**

.....  
.....  
.....

Niniejszy protokół został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach,  
po jednym dla każdej ze stron.

.....

.....

**Przejmujący**

**Przekazujący**