**- PROJEKT –**

**UMOWA DZIERŻAWY Nr ……………………………**

**zawarta w dniu ………………….2019 r. w Dobrej**

**pomiędzy:**

**Gminą Dobra**, z siedzibą w Dobrej, przy ul. Szczecińskiej 16a, 72-003 Dobra, NIP 851-294-80-83, reprezentowaną przez Panią Teresę Dera Wójta Gminy Dobra zwaną w treści umowy „*Wydzierżawiającym*” lub „*Stroną*”

**a**

**………………………………** prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą …………………………………………………….\*[[1]](#footnote-1)/ …………………………………….. wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS ……………………… z siedzibą w ……………………………………………………………………………………….

Posiadający numer NIP …………………, REGON ………………………….. reprezentowany przez …………………………………………………………………………..

Adres dla doręczeń ……………………………………………………………………………..

Adres e-mail ……………………………………………………………………………………

zwaną w treści umowy „*Dzierżawcą*” lub „*Stroną*”

**o następującej treści:**

**§ 1.**

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę na rzecz Dzierżawcy kuchnię i zaplecze kuchenne znajdujące się w budynku Publicznej Szkole Podstawowej, położonej w Mierzynie przy ul. Kolorowej 27, zwany dalej „**przedmiotem dzierżawy” lub „przedmiotem umowy”**”, **z przeznaczeniem na dostarczanie, podgrzewanie i wydawanie posiłków dla uczniów oraz pracowników** **Publicznej Szkoły Podstawowej w Mierzynie, z wyłączeniem wytwarzania i sprzedaży posiłków na zewnątrz, a Dzierżawca przyjmuje opisany powyżej przedmiot dzierżawy na warunkach opisanych w niniejszej umowie.**
2. Przedmiot dzierżawy objęty niniejszą umową obejmuje Pomieszczenia wraz z wyposażeniem o łącznej powierzchni **101,84 m2**, w skład którego wchodzą:
3. **wydawalnia obiadów o pow. 37,58 m2**- wyposażenie: umywalka, dwa stoły roboczy ze stali nierdzewnej polerowanej; blat wzmocniony płytą hdf o grubości 20 mm; regulowana wysokość nóżek; wyposażony jest w tzw. rant zabezpieczający – listwę ogranicznikową, zabezpieczającą przed przedostawaniem się płynów i odpadków pomiędzy krawędź stołu a ścianę kuchni. wymiary: 80x70x85cm, chłodziarka wolnostojąca z zamrażarką o pojemności netto: 210 L część chłodząca i 50L zamrażarka, klasa energetyczna min. A+, poziom hałasu 36-40dB(A), lada sałatkowa chłodnicza o poj. 6xGN 1/4, temp. 2-10 C, moc 0,34kW, zasilanie 230V, zlew dwukomorowy ze stali nierdzewnej, blat odkład ze stali nierdzewnej ze zlewem jednokomorowym, kuchenka elektryczna 4 palnikowa 60x60, moc 8,0kW, płyty okrągłe z żaroodpornymi elementami grzewczymi, regulowana temp., termostat bezpieczeństwa, zasilanie 400V, witryna bemarowi 3xGN, poj. 3xGN 1/1, temp. 90 C, moc, 2,0kW, zasilanie 230V, lada bemarowi poj. 3xGN 1/1, temp. 90 C, moc 2,4 kW, zasilanie 230V;
4. **zmywalnia o pow. – 11,10 m2 -** wyposażenie: umywalka, blat odkład czy, zlewozmywak do płukania jednokomorowy ze stali nierdzewnej, blat do odpadów, blat odkładczy na kosze, dwie zmywarki – dwa ramiona myjące, cyfrowy panel, 3 cykle pracy, z funkcja wyparzania, kosz na talerze, kosz uniwersalny, moc 6,7 kW, zasilanie 400V, szafa przelotowa o wymiarach 150/120/180;
5. **magazyn o pow. – 6,48 m2,**
6. **komunikacja o pow. – 14,81 m2,**
7. **pomieszczenie gospodarcze o pow. – 1,46 m2,**
8. **magazyn o pow. – 11,95 m2,**
9. **wc o pow. – 2,85 m2** - wyposażenie: miska ustępowa, pojemnik na papier toaletowy w rolce o średnicy 32 cm, lustro kryształowe, uchwyt na ręcznik papierowy w rolce, umywalka;
10. **pomieszczenie socjalne o pow. – 9,79 m2** - wyposażenie: umywalka, kosz na śmieci o poj. 15l, dwa krzesła plastikowe z nogami chromowanymi, stolik stołówkowy 80x80, 5 szt. szafek ubraniowych z blachy stalowej o wym. 300/490/1800, zestaw mebli kuchennych z blatem roboczym i zlewozmywakiem jednokomorowym z ociekaczem zawierający: 1 szafkę stojącą dwudrzwiową pod zlewozmywak szer. 800mm, 1 szafkę stojącą z 4, szufladami (3 niskie i 1 wysoka) szer. 400mm, 3 szafki stojące jednodrzwiowe z 1 półką szer. 600mm;
11. **natrysk z wc o pow. – 5,82 m2** - wyposażenie: kabina natryskowa, umywalka, lustro kryształowe, uchwyt na ręcznik papierowy w rolce, kosz na śmieci o poj. 25l, miska ustępowa, pojemnik na papier toaletowy w rolce o średnicy 32 cm.
12. **Wydzierżawiający oświadcza, że:**
13. **pomieszczenia stanowiące przedmiot umowy dzierżawy znajdują się w budynku oddanym do użytku w 2013r.**
14. **stan techniczny przedmiotu dzierżawy – bardzo dobry;** podłoga wyłożona terakotą;
15. przedmiot dzierżawy wyposażony jest w media: woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna,
16. przedmiot dzierżawy wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę oraz urządzenia umożliwiające podgrzanie i wydanie posiłków zgodnie z celem umowy dzierżawy wskazanej w ust. 1.
17. **Dzierżawca potwierdza stan przedmiotu dzierżawy wskazany w ust. 3.**
18. **Mając na uwadze cel umowy dzierżawy Wydzierżawiający nakłada na Dzierżawcę następujące obowiązki:**
19. **Dzierżawca jest zobowiązany dostarczać i podgrzewać posiłki zgodnie z ustawą z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1541),**
20. **dostarczane posiłki przez Dzierżawcę będą odpowiadały wymogom stawianym przez ustawę z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1252) oraz rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26.07.2016r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemy oświaty oraz wymagań, jakie musza spełnić środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach (Dz. U. z 2016 poz. 1154),**
21. **Dzierżawca będzie wydawał posiłki wyłącznie na naczyniach ceramicznych (np. porcelana, porcelit) oraz przy użyciu sztućców wykonanych ze stali; n**ie dopuszcza się podawania posiłków na naczyniach jednorazowych oraz przy użyciu sztućców jednorazowych,
22. **Dzierżawca przy podgrzaniu i wydawaniu posiłków oraz odbioru naczyń będzie dysponował minimum 2 osobami przeznaczonymi do obsługi, które będą legitymować się aktualnymi książeczkami zdrowia i na każde wezwanie Wydzierżawiającego okażą do wglądu aktualne książeczki zdrowia ww. osób,**
23. **Dzierżawca przedłoży zezwolenie wydane przez właściwy organ Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego na podstawie art. 63 z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1252).**

|  |
| --- |
|  |

1. Dzierżawca  zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy wyłącznie na cele opisane w ust. 1, **z wyłączeniem możliwości sprzedaży posiłków na zewnątrz.**
2. Strony ustalają, że wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy  nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy nie później niż do 14 dni od dnia podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego opisującego stan przedmiotu dzierżawy oraz spisania stanu istniejących podliczników, w tym energii elektrycznej, a także wskazujący wykaz urządzeń oraz innej infrastruktury znajdującej się w przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu umowy oraz nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
4. Wydzierżawiający ma prawo z własnej inicjatywy, Dyrekcji Publicznej Szkole Podstawowej, położonej w Mierzynie przy ul. Kolorowej, czy też Rady Rodziców wnieść żądanie przeprowadzenia kontroli przez Powiatową Stacje Sanitarno-Epidemiologiczną w zakresie oceny wykorzystania przedmiotu umowy zgodnie z jej celem, tj. w zakresie obowiązków Dzierżawcy wskazanych w ust. 5.

**§ 2.**

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięcznie czynsz w wysokości netto **……………………….. zł** (słownie: ……………………. gr ) + podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury, co daje łączna kwotę brutto w wysokości **………………………….. zł** (słownie: …………………………………………….) na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT.
2. Czynsz wskazany w ust. 1 płatny będzie **z góry do 25-go każdego miesiąca trwania umowy** z takim zastrzeżeniem, że czynsz za okres od dnia zawarcia umowy do dnia 30 września 2019 r. płatny będzie do 15 października 2019r.
3. W przypadku, gdy okres dzierżawy nie obejmuje pełnego miesiąca kalendarzowego, czynsz za dzierżawę przedmiotu umowy w danym miesiącu ustala się w wysokości proporcjonalnej przyjmując, że czynsz za 1 dzień stanowi 1/30 czynszu miesięcznego.
4. Oprócz czynszu, Dzierżawca  zobowiązuje się uiszczać Wydzierżawiającemu  następujące opłaty miesięczne w okresie działalności:
5. z tytułu opłaty podatku od nieruchomości obliczonego na podstawie uchwały Rady Gminy Dobra, obliczonej na podstawie deklaracji podatkowej; w tym zakresie Dzierżawca jest zobowiązany złożyć deklarację do właściwego organu, tj. Wójta Gminy Dobrej - Urzędu Gminy Dobra Wydział Podatków i Opłat Lokalnych i regulowania podatku w wysokości i w terminach wskazanych w decyzji wystawionej na rzecz Dzierżawcy;
6. **miesięczną opłatę za pobór wody i zrzut nieczystości ciekłych wyliczoną jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w ilości 30 m3 x stawki obowiązujące na terenie Gminy Dobra za pobór wody i zrzut nieczystości ciekłych.**
7. **rozliczenie energii elektrycznej - wg wskazań istniejącego podlicznika,**
8. **opłata za wywóz śmieci – zgodnie ze złożoną deklaracją**
9. Strony ustalają, iż kwota wyliczona zgodnie z ust. 4 pkt 2 będzie regulowana przez Dzierżawcę z góry, do 25 – dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego, z takim zastrzeżeniem, że kwota **za okres od dnia podpisania umowy do 30 września 2019r. zostanie przez Dzierżawcę zapłacona do 15 października 2019r.**
10. W przypadku zmiany uchwały Nr XXV/333/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 29 czerwca 2017r. zmienionej uchwałą Nr XXIX/389/2017 Rady Gminy z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Wójta Gminy Dobra gospodarki nieruchomościami Gminy Dobra w zakresie wynajmowania i wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (**stanowiącej załącznik do umowy**), Wydzierżawiający zastrzega prawo zmiany wysokości czynszu zgodnie z uchwalonymi zmianami, na co wyraża zgodę Dzierżawcą, o ile stawka czynszu dzierżawnego wskazanego w ust. 1 będzie niższa niż nowo obowiązująca stawka czynszu. Zmiana czynszu wymaga zawarcia pomiędzy Stronami aneksu.
11. W przypadku opóźnienia się Dzierżawcy  z zapłatą czynszu i opłat, Wydzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za czas opóźnień w wysokości wskazanej w art. 482 § 2 k.c.
12. Kwoty wpłacane przez  Dzierżawcę  w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu, a następnie na poczet dalszych opłat wynikających z niniejszej umowy.
13. Dzierżawca wskazuję, że jest podatnikiem VAT i fakturę tytułem opłat wynikających z umowy należy wystawić na następujące dane ………………………………

**§ 3.**

* + - 1. Czynsz i opłaty wynikające z niniejszej umowy Dzierżawca  zobowiązuje się regulować na rzecz Wydzierżawiającego w terminach wskazanych w § 2 bezpośrednio na rachunek Wydzierżawiającego - Urzędu Gminy Dobra, ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra w **PKO Bank Polski SA Szczecin o numerze** **46 1020 4795 0000 9602 0331 9589** lub gotówką w kasie Urzędu Gminy Dobra.
      2. Jako datę zapłaty Strony uznają datę uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego albo datę wpłaty w kasie Urzędu Gminy w Dobrej.

**§ 4.**

Dzierżawca  bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego  nie może przedmiot dzierżawy oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego albo odpłatnego korzystania niezależnie od charakteru i podstawy ww. korzystania.

**§ 5.**

1. Dzierżawca  nie  może  bez  uprzedniej zgody Wydzierżawiającego  wyrażonej na piśmie umieszczać napisów i reklam na elewacji budynku oraz w jego wewnątrz, opisanego w § 1 ust. 1, a także w pomieszczeniach objętych przedmiotem umowy, jak też zmieniać jego wystroju.

2. W przypadku naruszenia ustaleń opisanych w ust. 1, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia ww. naruszeń w terminie do 3 dni od dnia wezwania przez Wydzierżawiającego. W przypadku braku usunięcia ww. naruszeń, Wydzierżawiający usunie je na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

**§ 6.**

1. Wszystkie prace związane z adaptacją pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu umowy dzierżawy na potrzeby działalności muszą być uzgodnione w formie pisemnej z Wydzierżawiającym. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego dokonywać remontów, modernizacji i adaptacji w przedmiocie dzierżawy. Po uzyskaniu ww. zgody Wydzierżawiającego, Dzierżawca ma prawo dokonać adaptacji na własny koszt i nie będzie mu przysługiwać zwrot kosztów tytułem prac, na które uzyskał zgodę Wydzierżawiającego.

2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 oraz wskazanych w § 5 Wydzierżawiającemu  przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Dzierżawca obowiązany będzie przywrócić  pomieszczenia wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy do poprzedniego  stanu lub pozostawić wykonane nakłady na rzecz Wydzierżawiającego, bez obowiązku ze strony Wydzierżawiającego  zapłaty ich równowartości bez względu na okres trwania dzierżawy.

**§ 7.**

1. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy  bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
2. dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu i opłat w § 2 za dwa pełne okresy płatności,
3. używa przedmiot dzierżawy lub dokonuje zmian w dzierżawionym przedmiocie  w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy oraz korzysta z rzeczy w sposób niewłaściwy, czyniąc korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym;
4. zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
5. z uwagi na cel umowy dzierżawy, w sytuacji gdy Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna stwierdzi uchybienia podczas kontroli przeprowadzonych z własnej inicjatywy albo na skutek sytuacji wskazanych w § 1 ust. 9.
6. W przypadku zaistnienia jednego z wymienionych w ust. 1 pkt 1-3 przypadków, Wydzierżawiający wystosuje do Dzierżawcy wezwanie w przedmiocie usunięcia zaistniałych naruszeń w terminie do 7 dni od dnia doręczenia ww. wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu, Wydzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.
7. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy w trybie wskazanym w ust. 1, Wydzierżawiający ma prawo do nałożenia wobec Dzierżawcy kary umownej w wysokości 2 krotności czynszu dzierżawnego brutto skazanego w § 2 ust. 1.
8. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca w sytuacji, gdy:
9. Dzierżawca zmieni profil albo siedzibę prowadzonej działalności gospodarczej,
10. po stronie Wydzierżawiającego powstaną istotne okoliczności związane z realizacją przedmiotu umowy, które znajdują uzasadnienie w interesie społecznym lub prowadzonej placówki szkolnej.
11. Strony przewidują możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem Stron.
12. Rozwiązanie umowy dzierżawy w trybie wskazanym w ust. 1, 4 i 5 wymaga zachowania formy pisemnej.

**§ 8.**

1. Umowa zastaje zawarta na czas oznaczony tj. od dnia 4 września 2019 r. do dnia 31 sierpnia 2019 r.
2. Strony przewidują możliwość przedłużenia umowy na dalszy czas oznaczony, o ile nie przekroczy 3 lat, pod warunkiem, że:
3. Dzierżawca uzyska pozytywną opinię ze strony: Dyrekcji i Rady Rodziców Publicznej Szkole Podstawowej, położonej w Mierzynie przy ul. Kolorowej 27.
4. nie naruszał warunków umowy w okresie jej obowiązywania, w tym brak było rażących uchybień stwierdzonych podczas ew. kontroli przeprowadzonych przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną,
5. brak ze strony Dzierżawcy jakichkolwiek zaległości tytułem opłat wynikających z umowy.

**§ 9.**

Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 10.**

1. W przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy albo jej rozwiązania Dzierżawca jest zobowiązany do wydania Wydzierżawiającemu przedmiotu umowy w terminie do 5 dni od dnia jej zakończenia.
2. Brak wydania przedmiotu umowy w terminie wskazanym w ust. 1, skutkuje tym, że Wydzierżawiający obciąży Dzierżawcę opłatą za bezumowne korzystanie w wysokości 2 krotności kwoty brutto czynszu dzierżawnego wskazanego w § 2 ust. 1. W przypadku, gdy okres bezumownego korzystania nie obejmuje pełnego miesiąca kalendarzowego, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w danym miesiącu ustala się w wysokości proporcjonalnej przyjmując, że odszkodowanie za 1 dzień stanowi 1/30 kwoty miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie wskazanego w zdaniu 1.
3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.

**§ 11.**

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa polskiego, w tym przepisy Kodeksu cywilnego oraz uchwała Nr XXV/333/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 29 czerwca 2017r. zmieniona uchwałą Nr XXIX/389/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Wójta Gminy Dobra gospodarki nieruchomościami Gminy Dobra w zakresie wynajmowania i wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.
2. Wszelkie załączniki do umowy stanowią integralną część umowy.

**§ 12.**

* 1. Jeżeli jedno z postanowień umowy okaże się nieważne, umowa wiąże w pozostałym zakresie, przy czym postanowienia nieważne zastępuje się postanowieniami możliwie najlepiej oddającymi intencje stron.
  2. Strony ustalają, iż korespondencja między stronami będzie odbywała się na adresy wskazane w nagłówku umowy oraz również za pośrednictwem poczty elektronicznej

Wydzierżawiającego - ………………………………

Dzierżawcy - …………………………………..

* 1. W przypadku zamiany adresu jednej ze stron, jest ona zobowiązana poinformować drugą stronę o tej zmianie, pod rygorem przyjęcia, iż korespondencja doręczana pod dotychczasowy adres ma skutek doręczenia.

**§ 13.**

W przypadku zaistnienia sporu wynikającego z niniejszej umowy, Strony zobowiązują się do jego rozwiązania w sposób polubowny, a w przypadku braku możliwości, sądem właściwym będzie sąd według miejsca zawarcia umowy.

**§ 14.**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, a trzy egzemplarze dla Wydzierżawiającego.

**Wydzierżawiający Dzierżawca**

1. Niepotrzebne skreślić [↑](#footnote-ref-1)