

Projekt umowy dzierżawy

UMOWA Nr

zawarta w dniu 2026 r. w Zaleszanach, pomiędzy:

Gminą Zaleszany, z siedzibą: ul. Kościuszki 16, 37-415 Zaleszany; NIP: 8652393981; REGON: 830409146, zwaną dalej w tekście „Wydzierżawiającym”, reprezentowaną przez Pawła Gardy – Wójta Gminy Zaleszany,

a, z siedzibą:; NIP:; PESEL/REGON:, prowadzącym/-cą działalność na podstawie / wpisanym/-ną do, zwanym/-ną w treści umowy „Dzierżawcą”, reprezentowanym/-ną przez:
.....

Stosownie do dokonanego przez Wydierżawiającego wyboru oferty Dzierżawcy w postępowaniu prowadzonym w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 793 z późn. zm.) /Pzp/, nr sprawy GKM.272.8.2026, strony zawarły umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, położonych w miejscowości Zaleszany, Plac Kościuszki 4, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr 331/8, 331/12, 331/14 i 331/4 o łącznej powierzchni 1,29 ha, objęte księgami wieczystymi nr TB1S/00029488/3 i TB1S/00028428/8, zabudowanych budynkiem gminnym posiadającym dwie kondygnacje nadziemne i częściowo podpiwniczonym o pow. użytkowej 1 746,70 m², w tym w szczególności:
 - 1) pomieszczenie socjalne/szatnia pom. 0.28 o pow. 12,80 m²;
 - 2) toaleta pom. 0.29 o pow. 8,10 m²;
 - 3) magazyn pom. 0.30 o pow. 13,90 m²;
 - 4) pomieszczenie porządkowe pom. 0.31 o pow. 3,80 m²;

- 5) magazyn pom. 0.32 o pow. 5,30 m²;
 - 6) chłodnia pom. 0.33 o pow. 5,50 m²;
 - 7) chłodnia pom. 0.34 o pow. 6,10 m²;
 - 8) komunikacja pom. 0.35 o pow. 27,60 m²;
 - 9) obieralnia/dezynfekcja pom. 0.36 o pow. 22,40 m²;
 - 10) kuchnia pom. 0.38 o pow. 53,60 m²;
 - 11) zmywalnia pom. 0.39 o pow. 9,90 m²;
 - 12) magazyn pom. 0.40 o pow. 6,60 m²;
 - 13) ekspedycja pom. 0.41 o pow. 4,90 m²;
 - 14) wiatrołap pom. 0.42 o pow. 2,80 m².
2. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę, a Dzierżawca bierze do używania, część budynku Gminnego Centrum Kultury w Zaleszanach opisanego w ust. 1 zlokalizowanego przy placu Kościuszki 4 w Zaleszanach, o powierzchni ogólnej 183,30 m², zwany dalej lokalem.
 3. Dzierżawca zobowiązuje się współdzielić z innymi osobami fizycznymi i prawnymi, w tym osobami korzystającymi z budynku o którym mowa w §1, w zakresie niezbędnym do korzystania z Przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać ww. teren w stanie przyjaznym i bezpiecznym do korzystania, a w tym utrzymania czystości i porządku w budynku oraz w jego otoczeniu tj. w okresie wiosenno-jesiennym, koszenie trawy, oczyszczenie terenu z liści i gałęzi, a w okresie zimowym odśnieżanie, usuwanie sopli z dachu budynku itp.
 4. Kuchnia (zaplecze gastronomiczne) zlokalizowana w Gminnym Centrum Kultury w Zaleszanach, stanowiąca przedmiot dzierżawy, jest nowo utworzonym obiektem gastronomicznym i nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności polegającej na produkcji posiłków.
 5. Kuchnia nie posiada decyzji właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego zatwierdzającej zakład ani wpisu do rejestru zakładów, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia.
 6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obowiązek zgłoszenia zakładu oraz uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych przed rozpoczęciem prowadzenia działalności gastronomicznej spoczywa na podmiocie prowadzącym działalność, tj. Dzierżawcy realizującym zamówienie.
 7. Wyzierzawiający przekaze Dzierżawcy kuchnię protokołem zdawczo-odbiorczym niezwłocznie po zawarciu umowy o udzielenie zamówienia publicznego oraz umowy

dzierżawy, w terminie umożliwiającym Wykonawcy dokonanie zgłoszenia zakładu, przeprowadzenie niezbędnych czynności organizacyjnych oraz uzyskanie wymaganych decyzji właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego przed rozpoczęciem świadczenia usług.

8. Warunkiem rozpoczęcia przygotowywania posiłków w dzierżawionej kuchni jest uzyskanie przez Wykonawcę wymaganej decyzji właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego zatwierdzającej zakład lub dokonanie skutecznego wpisu do rejestru zakładów, jeżeli obowiązek taki wynika z obowiązujących przepisów prawa.
9. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem kuchni do prowadzenia działalności gastronomicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym koszty opracowania dokumentacji HACCP, uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych oraz organizacji działalności gastronomicznej, ponosi Dzierżawca. Dzierżawca oświadcza, że uwzględnił powyższe koszty przy kalkulacji ceny oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego

§ 2

1. Wydierżawiający oświadcza, że lokal, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy nie jest obciążony jakimikolwiek prawami osób trzecich.
2. Lokal zostanie wydany Dzierżawcy niezwłocznie po podpisaniu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik do niniejszej umowy, natomiast akt notarialny zostanie dostarczony w terminie 10 dni. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę w celu prowadzenia w nim działalności gastronomicznej.
2. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani czynić na nim jakichkolwiek nakładów poza wykonywaniem typowych prac związanych z utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi, chyba że Wydierżawiający uprzednio wyraził na piśmie zgodę zarówno na ich wykonanie, jak i ich rozliczenie.

4. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Dzierżawcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca nie może czynić w rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem rzeczy, ani zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
6. Dzierżawcy nie wolno podnajmować Przedmiotu dzierżawy, oraz oddawać go do korzystania osobom lub podmiotom trzecim.
7. Wydierżawiającemu przysługuje prawo wstępu na teren nieruchomości oraz do pomieszczeń będących Przedmiotem dzierżawy, w celu kontroli stanu technicznego obiektu i prawidłowości wykonywania umowy.
8. Dzierżawca oświadcza, że w Przedmiocie dzierżawy będzie prowadził działalność nieuciążliwą dla mieszkańców, niezwiązaną z emisją dymu, intensywnych zapachów oraz hałasu.
9. Dzierżawca zawierając umowę ponosi odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy.
10. Dzierżawca nie może wykonywać żadnych prac związanych z adaptacją, rozbudową, czy też przebudową powierzonych pomieszczeń bez zgody Wydierżawiającego.
11. W przypadku, gdy takie prace zostałyby wykonane bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec Wydierżawiającego, podmiotów trzecich oraz urzędów, a także traci uprawnienie do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przeciwko Wydierżawiającemu z tytułu nakładów poniesionych.
12. Wszelkie prace mające na celu ingerencję w strukturę budynku muszą być uzgadniane i konsultowane z Wydierżawiającym;
13. Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać na własny koszt bieżące remonty Przedmiotu dzierżawy.
14. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot umowy zwróci w stanie niepogorszonym.
15. Dzierżawca zobowiązany jest do dbania o czystość, ład i porządek w pomieszczeniach będących przedmiotem dzierżawy oraz na użytkowanym terenie, co będzie kontrolowane przez Wydierżawiającego.
16. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić w budynku przestrzeganie wszelkich norm bhp i ppoż.

17. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać wszelkich innych przepisów prawa regulujących przebywanie w nieruchomości osób, a w szczególności małoletnich dzieci.
18. Po zakończeniu okresu dzierżawy, Dzierżawca będzie obowiązany pozostawić wykonane adaptacje i nakłady dokonane w czasie obowiązywania umowy bez zwrotu ich równowartości przez Wydzierżawiającego;
19. Dzierżawca zobowiązany jest pokryć wszelkie szkody jakie powstały z jego winy, jego pracowników lub klientów, wskutek niewłaściwego używania przedmiotu dzierżawy.
20. Wydzierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za majątek Dzierżawcy znajdujący się w dzierżawionych pomieszczeniach. Zabezpieczenie pomieszczeń przed włamaniem oraz zabezpieczenie majątku znajdującego się w dzierżawionych pomieszczeniach przed kradzieżą oraz od wszelkich ewentualnych szkód, spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
21. Wydzierżawiający nie wyraża zgody:
 - 1) na prowadzenie działalności polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych;
 - 2) na prowadzenie działalności handlowej, w tym promocyjnej i informacyjnej, dotyczącej środków psychoaktywnych, zmieniających świadomość, tzw. „smart drugs”, produktów powodujących lub mogących powodować działanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających, potocznie zwanych „dopalaczami” (w tym przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym działaniu), nawet jeżeli te produkty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do spożycia,
 - 3) na organizowanie pomiędzy godz. 23.00-7.00 okazjonalnych uroczystości lub imprez sportowych, handlowych, rozrywkowych albo innych wydarzeń z użyciem instalacji lub urządzeń nagłaśniających oraz przeprowadzania prac organizacyjnych, przygotowawczych i porządkowych związanych z organizacją powyższych wydarzeń, wykonywanych z użyciem sprzętu mechanicznego, mogącego powodować hałas, za wyjątkiem przypadków, w których konieczność przeprowadzania prac wynika z postanowień decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego – w zakresie niezbędnym do ich realizacji;
 - 4) na przeprowadzanie pokazów pirotechnicznych ;
 - 5) na prowadzenie działalności handlowej lub usługowej zawierającej lub propagującej treści erotyczne lub pornograficzne ;
 - 6) na prowadzenie escape room-u.

§ 4

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) używania lokalu z należytą starannością i prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
 - 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości;
 - 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza;
 - 4) nie oddawania lokalu w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub w części;
 - 5) pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności np. zmiana adresu – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania;
 - 6) przestrzegania regulaminu obiektu;
 - 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Dzierżawcę takie pozwolenia będą konieczne;
 - 8) przestrzegania przepisów higienicznych i przeciwpożarowych.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) nie obciążania przedmiotu dzierżawy prawami osób trzecich, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego;
 - 2) utrzymania i użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo budowlane;
 - 3) zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy polisy OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej;
 - 4) wypełniania obowiązków wynikających z użytkowania instalacji fotowoltaicznej , m.in. w zakresie akcyzy;
 - 5) ubezpieczenia na własny koszt wyposażenia, urządzeń i mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy;

- 6) ponoszenia kosztów wymaganych przeglądów i badań urządzeń wykorzystywanych w prowadzonej działalności;
 - 7) zagospodarowania odpadów gastronomicznych, tłuszczów oraz odpadów pokonsumpcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i na własny koszt,
 - 8) niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia jej uzyskania, przekazać Wydierżawiającemu kopię decyzji właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego zatwierdzającej zakład albo dokument potwierdzający dokonanie wpisu do rejestru zakładów.
 - 9) niezwłocznie poinformować Wydierżawiającego o cofnięciu, zawieszeniu lub ograniczeniu decyzji właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego albo o wszczęciu postępowania mogącego skutkować zakazem prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Dzierżawca ponosi koszty okresowych kontroli instalacji oraz urządzeń znajdujących się w przedmiocie dzierżawy, których obowiązek wykonywania wynika z przepisów prawa i jest związany z prowadzoną działalnością.
 3. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się oddać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia oraz zmian dokonanych za zgodą Wydierżawiającego.
 4. Po wygaśnięciu umowy, z czynności przekazania przedmiotu dzierżawy Wydierżawiającemu, strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu technicznego zdawanych dzierżawionych pomieszczeń.
 5. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać i utrzymywać przez cały okres obowiązywania umowy wszystkie wymagane przepisami prawa decyzje, zezwolenia, opinie i uzgodnienia niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej.
 6. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin, poinformować Wydierżawiającego o każdej awarii, uszkodzeniu lub zdarzeniu mogącym mieć wpływ na stan techniczny nieruchomości.
 7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za spełnienie wymagań sanitarnych, weterynaryjnych i HACCP wynikających z prowadzonej działalności.

§ 6

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Dzierżawcy

korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto zapewnia możliwość korzystania z kanalizacji.

2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Dzierżawcy.
3. Wyzierżawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Dzierżawcy za majątek Dzierżawcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Dzierżawcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 7

1. W przypadku awarii Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wyzierżawiającemu.
2. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wyzierżawiającego, Dzierżawcy przysługuje odpowiednie obniżenie czynszu dzierżawy oraz opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 8

1. Dzierżawca płacić będzie Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości 4 000,00 zł netto (słownie: cztery tysiące 00/100 zł) + podatek od towarów i usług (VAT).
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, m.in. do pokrywania wszelkich podatków, opłat eksploatacyjnych, a w szczególności opłat za media (ogrzewanie, energia elektryczna, gaz, zużycie wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości oraz opłaty za śmieci).
3. W przypadku możliwości zawarcia umów związanych z eksploatacją budynku bezpośrednio z Dzierżawcą, koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy opłacać będzie bezpośrednio Dzierżawca. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami mediów o których mowa w ust. 2, we własnym zakresie.
4. Wszelkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, w szczególności koszty dostawy energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, odbioru odpadów komunalnych oraz innych mediów i usług niezbędnych do prowadzenia działalności Dzierżawcy, ponosi Dzierżawca.

5. Wyzierzawiający będzie obciążał Dzierżawcę kosztami mediów i usług, o których mowa w ust. 4, poprzez wystawienie faktury, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na podstawie kosztów poniesionych przez Wyzierzawiającego.
6. Koszty zużytych mediów oraz innych usług, o których mowa w ust. 4, będą rozliczane przez Wyzierzawiającego na podstawie faktur VAT wystawianych Dzierżawcy, proporcjonalnie do rzeczywistego zużycia, a w przypadku braku możliwości jego ustalenia – według zasad określonych przez Strony lub w oparciu o odpowiedni klucz podziału kosztów.
7. Podstawę wystawienia faktury stanowić będą faktury otrzymane przez Wyzierzawiającego od dostawców mediów oraz usług. Rozliczenie nastąpi według rzeczywistego zużycia ustalonego na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lub według innego uzgodnionego przez Strony sposobu rozliczenia.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty należności wynikających z faktur, o których mowa w ust. 5, w terminie 14 dni od dnia ich doręczenia.
9. W przypadku zawarcia przez Dzierżawcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wyzierzawiającego.
10. Czynsz dzierżawy i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wyzierzawiającego, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca – przelewem na rachunek bankowy Wyzierzawiającego. Za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wyzierzawiającego.
11. Dzierżawca upoważnia Wyzierzawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Dzierżawcę osobiście. Faktura zostanie wystawiona przez Gminę Zaleszany, NIP: 8652393981.
12. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawy oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności lub niedochowanie obowiązku wynikającego z § 13 ust. 4 stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy przez Wyzierzawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Dzierżawcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
13. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 10 Wyzierzawiającemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.

14. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Dzierżawcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Dzierżawcę wpłaty Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności - na czynsz i opłaty bieżące.
15. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca. Nie wyłącza ono prawa Wydzierżawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przewyższa wysokość tego wynagrodzenia.
16. Dzierżawca ponosi wszelkie opłaty i ciężary publicznoprawne, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkownika lub posiadacza lokalu.

§ 9

1. Czynsz dzierżawy określony w § 8 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego – zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy.
2. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 września roku następującego po roku zawarcia umowy.

§ 10

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas oznaczony do dnia 31.08.2027 r.
2. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 2 miesiące przed upływem terminu, na który została zawarta niniejsza umowa, Dzierżawca wystąpi do Wydzierżawiającego z propozycją jej przedłużenia.
3. Wydzierżawiający może odmówić zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony szczególnie w przypadkach:
 - 1) gdy ma to wpływ na interes gospodarczy Wydzierżawiającego;
 - 2) gdy nie koreluje to z działalnością Wydzierżawiającego;

- 3) gdy dzierżawca opóźnia się z opłatami dzierżawnymi lub nie przestrzega warunków umownych;
 - 4) gdy prowadzona działalność stała się uciążliwa;
 - 5) gdy dzierżawca nie wyraża zgody na podwyższenie czynszu lub zmiany warunków umownych.
4. Niezależnie od postanowień § 8 nieprzestrzeganie warunków umownych może stanowić podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy przez Wydzierżawiającego bez zachowania terminów wypowiedzenia.
 5. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia nieruchomości na realizację celu publicznego, inwestycji gminnej albo innego ważnego interesu Gminy bez obowiązku zapewnienia lokalu zamiennego oraz bez prawa Dzierżawcy do odszkodowania z tego tytułu.
 6. Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku utraty przez Dzierżawcę wymaganych decyzji administracyjnych lub prowadzenia działalności gastronomicznej bez wymaganych prawem zezwoleń.

§ 11

1. W terminie 7 dni roboczych po rozwiązaniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego lokalu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Dzierżawcę, Dzierżawcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wydzierżawiającego po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do udziału w odbiorze.
3. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Dzierżawcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy, o ile Dzierżawca nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wydzierżawiającego. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Dzierżawcę.

4. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przekraczających normalne zużycie Wyzierzawiający może zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Dzierżawcy.

§ 12

1. Wszelkie pisma kierowane do Wyzierzawiającego będą doręczane na adres:
..... zaś do Dzierżawcy
– na adres:
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.
4. Zmiana adresów, o których mowa w ust. 1 nie stanowi zmiany warunków umowy.

§ 13

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wyzierzawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca w terminie 10 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy, przed protokolarnym przekazaniem przedmiotu umowy uiści kaucję pieniężną w wysokości równej pięciomiesięcznemu czynszowi, obejmującego czynsz brutto w wysokości 20 000,00 zł. Kaucja zostanie złożona przelewem na depozytowy rachunek bankowy Wyzierzawiającego. Nieuiszczenie kaucji w terminie uprawnia Wyzierzawiającego do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wyzierzawiającego z tytułu wyrządzonych przez Dzierżawcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Dzierżawcę zobowiązań umownych.
3. Wyzierzawiający może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wyzierzawiającego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Dzierżawca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 – w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wyzierzawiającego.

5. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości, jak wkłady płatne na każde żądanie na rachunku bankowym należącym do Wydierżawiającego.
7. W przypadku, gdy Wydierżawiający nie ma w stosunku do Dzierżawcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
8. Kaucja nie podlega zaliczeniu na poczet ostatnich należności czynszowych.
9. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego przenieść na osobę trzecią praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
10. Wydierżawiający ma prawo, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, dokonywać kontroli sposobu korzystania z lokalu oraz przestrzegania postanowień niniejszej umowy.
11. Dzierżawca zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania umowy posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 14

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego przykładowy wzór stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni roboczych licząc od dnia podpisania umowy. Niedostarczenie oświadczenia w formie aktu notarialnego w terminie stanowi podstawę do odstąpienia od umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym.
3. Do aktu obowiązany jest przystąpić współmałżonek pozostający we wspólności majątkowej małżeńskiej – jeżeli dotyczy.
4. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Dzierżawca.

§ 15

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 16

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 17

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 902 z późn. zm.), która podlega udostępnianiu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnianie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko.
3. Ze względu na tajemnicę przedsiębiorcy udostępnianiu, o którym mowa w ust. 1, nie będą podlegały informacje stanowiące informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne posiadające wartość gospodarczą (wyłącznie w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą).

§ 18

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 19

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 20

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydierżawiający i jeden Dzierżawca.

Dzierżawca

Wydierżawiający

Załącznik do umowy dzierżawy nieruchomości lokalowej.

(Treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc)

(do aktu obowiązany jest przystąpić współmałżonek pozostający we wspólności majątkowej małżeńskiej – jeżeli dotyczy)

§ 1. Stawający oświadcza, że w dniu zawarł z Gminą Zaleszany umowę dzierżawy nr w treści, której zobowiązał się zwrócić Gminie Zaleszany lokal nr w budynku przy ul., znajdującym się na działce ew. nr obręb usytuowany o powierzchni ogólnej m² – po wygaśnięciu lub rozwiązaniu dzierżawy w dniu r.

§ 2. Pan/Pani oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu – stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania lokalu opisanego w § 1, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest rozwiązanie umowy dzierżawy lub jej wygaśnięcie wskutek upływu czasu na jaki została zawarta.

§ 3. Pan/Pani oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Gminy Zaleszany czynszu brutto wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 10-tego każdego miesiąca, oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości miesięcznie 200% czynszu brutto wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w terminie jego płatności i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej dziewięciokrotność sumy czynszu brutto (który w dniu złożenia niniejszego oświadczenia wynosi zł) stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu lub ww. opłat lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Gmina Zaleszany będzie mogła wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.