

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO

GEO.VIII.222.....2024

Zawarta w dniu2024 r. w Kielcach pomiędzy:

Gmina Kielce, z siedzibą w Kielcach, ul. Rynek 1, 25-303 Kielce, NIP: 657-261-73-25;

reprezentowaną przez:

Mirosława Hejduka – Dyrektora Geonatury Kielce działającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Prezydenta Miasta Kielce,

wystawca faktury:

Geonatura Kielce, ul. Daleszycka 21, 25-202 Kielce, zwanym w dalszej części umowy

WYDZIERŻAWIAJĄCYM

a

....., zwanym w dalszej treści umowy **DZIERŻAWCĄ**

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Dzierżawa lokalu użytkowego o powierzchni 157,83 m² znajdującego się w budynku zlokalizowanym na terenie Ogrodu Botanicznego w Kielcach przy ul. Jagiellońskiej 78, wraz z terenem (przeznaczonym pod ogródek gastronomiczny) o powierzchni 65 m², zgodnie z załączonymi do umowy: rzutem lokalu oraz planem sytuacyjnym terenu zewnętrznego.
2. Lokal wyposażony jest w instalacje techniczne:
 - 1) zimnej wody / ścieków
 - 2) instalacje elektryczną
 - 3) instalację wentylacji nawiewno-wywiewną.
3. Zabezpieczenie usług komunalnych w zakresie:
 - 1) zaopatrzenia w zimną i ciepłą wodę i odprowadzanie ścieków
 - 2) wywóz śmieci
4. Lokal użytkowy jest przeznaczony do prowadzenia punktu handlowo-gastronomicznego (bez możliwości przygotowywania na miejscu ciepłych posiłków). Wydierżawiający oddaje przedmiot dzierżawy Dzierżawcy w celu prowadzenia na terenie Ogrodu Botanicznego kawiarni dla zwiedzających Ogród z elementami małej gastronomii i punktu handlowego. Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem budynku w którym znajduje się lokal użytkowy określonym w projekcie architektoniczno-budowlanym.
5. Lokal użytkowy jest przeznaczony do prowadzenia punktu handlowo-gastronomicznego (bez możliwości przygotowywania na miejscu ciepłych posiłków). Wydierżawiający oddaje przedmiot dzierżawy Dzierżawcy w celu prowadzenia na terenie Ogrodu Botanicznego kawiarni dla zwiedzających Ogród z elementami małej gastronomii i punktu handlowego. Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem budynku w którym znajduje się lokal użytkowy określonym w projekcie architektoniczno-budowlanym.
6. Dzierżawca może umieścić na terenie Ogrodu Botanicznego w miejscu nie zagrażającym bezpieczeństwu i uzgodnionym z Wydierżawiającym jedną tablicę informacyjną lub szyld - po zaakceptowaniu projektu przez Wydierżawiającego.
7. Wydierżawiający przewiduje możliwość sprzedaży pamiątek na terenie wynajmowanego lokalu użytkowego.
8. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy znajduje się w jego zarządzie i jest własnością Gminy Kielce.

§ 2

Przekazanie lokalu, czas trwania umowy

1. Przekazanie lokalu w dzierżawę nastąpi protokołem przekazania w terminie 7 dni od podpisania umowy.

2. Lokal **wydzierżawia się na 3 lata**, przy czym działalność handlowo-gastronomiczna, o której mowa w §1 ust. 3 powinna być prowadzona **przez okres 6 m-cy w danym roku kalendarzowym** (od maja do października).
3. W uzasadnionych przypadkach Wydzierżawiający przewiduje możliwość przedłużenia bądź skrócenia 6-cio miesięcznego okresu działalności lokalu o jeden miesiąc.
4. Każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Umowa obowiązuje od dnia do dnia

§ 3 Opłaty

1. Z tytułu dzierżawy lokalu i zabezpieczenia usług komunalnych Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz i opłaty:
 - 1) Czynsz miesięczny za dzierżawę lokalu o powierzchni 157,83 m² w wysokości zł/ m² netto co daje łącznie(słownie:.....) netto plus podatek VAT w stawce 23%.
 - 2) Opłatę stałą w wysokości 157,83 m² × aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m² powierzchni udostępnionej lokalu plus podatek VAT w stawce 23% tytułem podatku od nieruchomości ustalonego przez Radę Miasta w Kielcach.
 - 3) Czynsz miesięczny za dzierżawę gruntu pod ogródek gastronomiczny w wysokości 65 m² × aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m² powierzchni gruntu netto plus podatek VAT w stawce 23% tytułem dzierżawy nieruchomości, ustalonego zarządzeniem przez Prezydenta miasta Kielce.
 - 4) Opłatę stałą w wysokości 65 m² × aktualnie obowiązująca miesięczna stawka zł/m² powierzchni udostępnionej gruntu plus podatek VAT w stawce 23% tytułem podatku od nieruchomości ustalonego przez Radę Miasta w Kielcach.
 - 5) Opłatę z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczanej na podstawie odczytu wodomierza należącego do Wydzierżawiającego oraz obowiązujących w Wodociągach Kieleckich stawek za dostawę wody i odbiór ścieków.
 - 6) Opłatę z tytułu zużycia energii elektrycznej obliczonej na podstawie wskazań podlicznika elektrycznego zamontowanego przez Dzierżawcę oraz obowiązujących stawek za dostawę energii elektrycznej.
2. Opłaty wyszczególnione w punktach 2), 4), 5), 6) Wydzierżawiający zobowiązany jest płacić od dnia podpisania umowy.
3. Opłaty wyszczególnione w punktach 1), 3) Wydzierżawiający zobowiązany jest płacić w okresie prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej.
4. W przypadku, kiedy okres najmu nie będzie obejmował pełnego miesiąca, naliczanie czynszu i opłat za okres faktycznego najmu będzie występowało wg zasady:
 - 1) za okres do 15 dni – w wysokości ½ stawek miesięcznych
 - 2) za okres powyżej 15 dni – w wysokości jak za pełny miesiąc
5. Czynsz oraz opłaty dodatkowe będą płatne z góry, do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT. Czynsz oraz opłaty będą płatne przelewem na konto Wydzierżawiającego: ING Bank Śląski 66 1050 1461 1000 0023 5337 0543.
6. Ustala się, że pierwszym okresem rozliczeniowym, za który zostanie wystawiona faktura VAT jest okres od dnia obowiązywania umowy do ostatniego dnia kolejnego miesiąca, w którym podpisana została umowa.
7. Jeżeli Dzierżawca dopuści się opóźnienia w zapłacie czynszu Wydzierżawiający naliczy odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień zwłoki.
8. W razie zalegania z należną opłatą powyżej dwóch miesięcy Wydzierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim wezwaniu Wydzierżawiającego do zapłaty zaległości.
9. Podatek od nieruchomości zacznie być naliczany w miesiącu następującym od podpisania umowy.

§ 4

Dodatkowe ustalenia dotyczące opłat

1. Określony w §3 ust. 1 pkt 1) czynsz podlega corocznie indeksacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (bez konieczności sporządzania aneksu od umowy).
2. Opłaty dodatkowe określone w §3 ust. 1 pkt 2), 3) 4), 5), 6) mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany norm i obowiązujących stawek.
3. W ramach opłaty czynszu określonej w §3 ust. 1 pkt 1) niniejszej Umowy Wyzierżawiający udostępni Dzierżawcy ogólnodostępny sanitariat znajdujący się w tym samym budynku gdzie wynajmowana powierzchnia gastronomiczna, przy czym sanitariaty będą ogólnodostępne zarówno dla klientów lokalu, jak i dla odwiedzających Ogród.
4. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika oraz dostarczenia ich Dzierżawcy za pośrednictwem poczty elektronicznej na adreslub poczty tradycyjnej na adres korespondencyjny lub do rąk własnych.
4. W przypadku korzystania z lokalu po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Dzierżawca zobowiązany jest płacić Wyzierżawiającemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenia, stanowiące dwukrotność dotychczasowego czynszu oraz opłaty za usługi komunalne w obowiązującej wysokości.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do założenia podlicznika energii elektrycznej na własny koszt.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do protokolarnych odczytów licznika energii elektrycznej i wodomierza (część gospodarcza) w obecności pracownika Geonatury Kielce, począwszy od pierwszego dnia umowy i comiesięcznie każdego pierwszego roboczego dnia miesiąca

§ 5

Dostosowanie oraz utrzymanie lokalu

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt robót związanych z wyposażeniem lokalu w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności.
2. Elementy wystroju lokalu oraz ogródka gastronomicznego mają nawiązywać do stylistyki Ogrodu Botanicznego w związku z tym muszą ograniczać się do kolorów szarości, zieleni, czarnego, białego, elementów z kamienia i drewna lub stylizowanych na takie, a projekt wystroju może być zrealizowany przez Dzierżawcę dopiero po pisemnym zatwierdzeniu go przez Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca może dokonywać modernizacji lub adaptacji lokalu jedynie za wyrażoną, pisemną zgodą Wyzierżawiającego oraz po uzyskaniu zgody odpowiednich organów, w przypadku gdy taka jest wymagana.
4. Przed przystąpieniem do robót adaptacyjnych Dzierżawca powinien opracować projekt wyposażenia, instalacji oraz technologii lokalu i przedstawić do akceptacji Wyzierżawiającemu. Wyzierżawiający dokonuje akceptacji przedstawionego projektu w formie pisemnej. Po uzyskaniu akceptacji Wyzierżawiającego, Dzierżawca musi uzyskać zgodę odpowiednich organów w przypadku kiedy taka zgoda jest wymagana. W przypadku konieczności uzyskania pozwoleń prawno-budowlanych Dzierżawca ponosi wszystkie koszty wynikające z powyższego. Po zakończeniu wszystkich robót związanych z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności Dzierżawca poinformuje Wyzierżawiającego o tym fakcie na piśmie i dostarczy pełną dokumentację oraz wszystkie wymagane prawem protokoły, decyzje i pozwolenia. Wyzierżawiający po otrzymaniu informacji o zakończeniu prac wykończeniowych i ww. dokumentów dokona odbioru wykonanych robót. Rozpoczęcie działalności lokalu nastąpi dopiero po uzyskaniu wymaganych decyzji.
5. W przypadku remontu, modernizacji lub adaptacji lokalu Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić własnym staraniem i kosztem stosowny nadzór nad wykonywanymi pracami oraz zapewnić miejsce wywozu gruzu i odpadów budowlanych powstałych w ich trakcie.
6. Z tytułu nakładów poniesionych na adaptację lub modernizację lokalu Dzierżawcy nie przysługuje zwrot kosztów, zarówno w czasie trwania stosunku dzierżawy, jak i po jego ustaniu.

7. Roboty związane z adaptacją lokalu Dzierżawca wykona **nie później niż 7 dni przed dniem otwarcia ogrodu dla zwiedzających.**
8. Dzierżawca musi uruchomić działalność gastronomiczną **nie później niż w dniu otwarcia Ogrodu Botanicznego dla zwiedzających.**
9. Dzierżawcę obciążają nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu, w szczególności: malowanie ścian, uzupełnianie ceramicznych i podłogowych ubytków takimi samymi materiałami jak pierwotnie lub nie różniącymi się, drobne naprawy instalacji i urządzeń oraz dokonywanie przeglądu instalacji wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, czyszczenie oraz konserwacja elewacji w części dotyczącej kawiarni.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do stworzenia tablicy informacyjnej lub szyldu nawiązujących stylistyką do szyldu Ogrodu Botanicznego aby stylistyka na terenie całego Ogrodu Botanicznego była spójna. Dzierżawca musi przedstawić projekt Wydzierżawiającemu oraz uzyskać jego pisemną zgodę na powieszenie tablicy informacyjnej lub szyldu.

§ 6 Menu

1. Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia w celu akceptacji przez Wydzierżawiającego menu, jakie będzie serwowane w lokalu.
2. Wydzierżawiający sugeruje, aby serwowane przez Dzierżawcę posiłki w lokalu mogły być uznane za zdrową żywność i nawiązywały do zasobów przyrodniczych (roślin, ziół, zbóż) znajdujących się na terenie Ogrodu Botanicznego.
3. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia umowy najmu Dzierżawcy, jeżeli serwowane w lokalu menu będzie niezgodne z wcześniej przedłożonym do akceptacji. Wydzierżawiający naliczy wówczas Dzierżawcy karę umowną w wysokości 2.000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek.
4. W przypadku sprzedaży i serwowania napojów alkoholowych w lokalu użytkowym i na terenie ogródka gastronomicznego, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych przepisami prawa zezwoleń oraz okazania niniejszych zezwoleń Wydzierżawiającemu przed rozpoczęciem sprzedaży alkoholu.

§ 7 Godziny otwarcia lokalu

1. Dzierżawca zobowiązuje się do otwierania lokalu w każdy dzień otwarcia Ogrodu Botanicznego. W skali roku ma prawo nie otworzyć lokalu przez 3 dni w czasie kiedy Ogród Botaniczny będzie otwarty.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do otwierania lokalu w godzinach otwarcia Ogrodu Botanicznego.
3. Dokładne dane dotyczące otwarcia Ogrodu Botanicznego dostępne są w Regulaminie Ogrodu Botanicznego na stronie internetowej: www.geonatura-kielce.pl/ogrodbotaniczny/regulamin-ogrodu/
4. Prowadzenie działalności przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z ust. 4 będzie skutkowało naliczeniem kar umownych w wysokości 500,00 zł za każdy dzień oraz może stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.

§ 8 Odpowiedzialność

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z realizacją niniejszej umowy.
2. Ubezpieczenie mienia Dzierżawcy znajdującego się na dzierżawionym terenie przed kradzieżą, pożarem, włamaniem, a także zdarzeniami losowymi należy do Dzierżawcy.
3. Dzierżawca ma obowiązek przedstawić Wydzierżawiającemu aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (polisa OC).
4. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Dzierżawcy znajdującego się na dzierżawionym terenie.

5. Wyzierżawiający informuje, że Ogród Botaniczny jest objęty systemem monitoringu wizyjnego.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zapoznania się z Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego Ogrodu Botanicznego, przestrzegania zapisów w niej zawartych.
7. W przypadku zagrożenia pożarowego lub innych zagrożeń stwarzających niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia osób przebywających w obrębie lokalu użytkowego Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzenia akcji ewakuacyjnej.
8. W czasie zagrożenia epidemicznego Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa krajowego oraz wytycznych Geonatury Kielce w tym zakresie.

§ 9

Klucze

1. Wyzierżawiający przekaze protokolarnie Dzierżawcy klucz do bramy głównej Ogrodu Botanicznego oraz klucze do budynku użytkowego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zamykania na kłódkę bramy głównej Ogrodu Botanicznego każdorazowo przy wejściu lub wyjściu, w godzinach, kiedy Ogród Botaniczny jest nieczynny.
3. Dzierżawca nie może kopiować klucza ani przekazywać go osobom trzecim.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu klucza w dzień wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 10

Czystość obiektu

1. Dzierżawca we własnym zakresie zawrze umowę na wywóz nieczystości stałych. Punkt składowania nieczystości stałych z przedmiotowego lokalu musi być uzgodniony z Kierownikiem Ogrodu Botanicznego.
2. Dzierżawca odpowiedzialny jest za utrzymanie porządku poza lokalem, szczególnie na udostępnionym terenie gdzie znajdują się ogródki gastronomiczne.
3. Dzierżawca jest odpowiedzialny za utrzymanie czystości, porządku oraz dostawę niezbędnych środków czystości takich jak papier toaletowy, ręczniki papierowe i mydło w toaletach ogólnodostępnych znajdujących się w wynajmowanym lokalu.

§ 11

Wypowiedzenie umowy

1. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać, ani też zmieniać jego przeznaczenia określonego w §1 ust. 1. bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
2. Wyzierżawiający wypowie dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie:
 - 1) poddzierżawienia osobom trzecim lub bezpłatnego używania przez osoby trzecie,
 - 2) zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności,
 - 3) zmiany przeznaczenia określonego w § 1 ust. 1,
 - 4) naruszenia postanowień § 5, § 6, § 7
 - 5) braku dbałości o stan techniczny oraz porządek lokalu, toalet oraz terenu przeznaczonego na ogródki gastronomiczne,
 - 6) samowolnej przebudowy lokalu,
 - 7) nie otwarcia lokalu więcej niż trzy razy na przestrzeni roku w dni gdy Ogród Botaniczny będzie otwarty.

§ 12

Dane osobowe

1. W związku z realizacją wymogów Rozporządzenie 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 uchyleniem dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO”),

informujemy, że poniższe informacje są niezbędne do zapewnienia rzetelności i przejrzystości przetwarzania:

- 1) Administratorem danych osobowych jest Geonatura Kielce – jednostka budżetowa z siedzibą w Kielcach, 25-202 Kielce, ul. Daleszycka 21,
- 2) W przypadku pytań dotyczących procesu przetwarzania swoich danych osobowych można skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, pisząc na adres e-mail: iod@geonatura-kielce.pl, tel. (41) 367 68 00
- 3) Dane osobowe przetwarzane będą dla potrzeb realizacji umów/projektów/innych tym podobnych, zgodnie z ich przeznaczeniem, czasem ich trwania oraz ustawowym terminem archiwizacji,
- 4) Podstawą prawną przetwarzania danych jest art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.
- 5) Odbiorcami danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa,
- 6) Każdy, kogo dane dotyczą ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych,
- 7) Każdy, kogo danego dotyczą ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego,
- 8) Podanie danych osobowych jest dobrowolne ale w przypadku ich niepodania niemożliwa będzie realizacja niektórych procedur z nimi związanych,
- 9) Państwa dane osobowe nie będą przekazywane odbiorcom ani nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Dzierżawca zobowiązany jest do powiadomienia Wyzierżawiającego o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację niniejszej umowy, w szczególności o zmianie adresu siedziby.
2. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy, wymaga pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Spory mogące wynikać z niniejszej umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowo właściwego dla siedziby Wyzierżawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA