

UMOWA DZIERŻAWY **Projekt**

zawarta pomiędzy:

Gminą Miejską Bartoszyce z siedzibą przy ul. Bohaterów Monte Cassino 1 (11-200) w Bartoszycach, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Bartoszyce Wiesława Kuracha, zwaną w umowie „Wydierżawiającym”,

oraz

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”

§ 1

Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem działki Nr 112/5 o pow. 4.428 m², położonej w obrębie Nr 4, przy **Placu Konstytucji 3 Maja** w Bartoszycach. Dla działki prowadzona jest księga wieczysta Nr OL1Y/00026264/6.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę część działki Nr 112/5 o pow. m², położoną w obrębie Nr 4 przy Pl. Konstytucji 3 Maja w Bartoszycach pod lokalizację ogródka gastronomicznego, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zagospodarowania terenu dzierżawy zgodnie z przedstawioną koncepcją zagospodarowania ogródka gastronomicznego zaakceptowaną przez Burmistrza Miasta Bartoszyce oraz zgodnie z ustaleniami i wytycznymi zawartymi w Regulaminie przetargu zatwierdzonym Zarządzeniem Burmistrza Miasta Bartoszyce Nr z dnia i zgodnie z pozwoleniem Warmińsko – Mazurskiego Konserwatora Zabytków z dnia
3. Dzierżawca wykona ogródek gastronomiczny na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami właściwymi do prowadzenia ogródków gastronomicznych.
5. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem dawczo – odbiorczym, na czas trwania umowy w każdym okresie dzierżawy.

§ 3

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony w latach 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 w okresach:
 - od 01.06.2026 r. do 31.08.2026 r.
 - od 01.06.2027 r. do 31.08.2027 r.
 - od 01.06.2028 r. do 31.08.2028 r.
 - od 01.06.2029 r. do 31.08.2029 r.
 - od 01.06.2030 r. do 31.08.2030 r.z możliwością wydłużenia okresów dzierżawy w każdym roku.

§ 4

1. Czynsz dzierżawny za 1 m² terenu ustalony w drodze przetargu wynosi:
..... zł za 1 m² miesięcznie + 23% VAT
zgodnie protokołem z przetargu z dnia
2. Czynsz miesięczny za całą wydierżawioną powierzchnię wynosi:
..... zł za 1 m² x m² = + 23% VAT, łączniezł brutto.

3. Czynsz dzierżawny łącznie z podatkiem VAT płatny będzie do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, bez osobnego wezwania, w każdym okresie obowiązywania umowy dzierżawy, na indywidualny rachunek bankowy Dzierżawcy, wskazany w zawiadomieniu załączonym do umowy dzierżawy.
4. Do nie zapłaconych w terminie należności będą doliczane odsetki ustawowe.
5. Nie zapłacone w terminie należności podlegać będą wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi przymusowemu ściągnięciu w trybie kodeksu postępowania cywilnego.

§ 5

1. Stawka czynszu ustalona w przetargu będzie obowiązywać tak długo, dopóki nie będzie niższa od stawki ustalonej Zarządzeniem Burmistrza Miasta Bartoszyce dla terenów pod ogródkami gastronomicznymi. Gdy ustalona przez Burmistrza stawka będzie wyższa, czynsz zostanie ustalony według tej stawki. Zmiana stawki czynszu dzierżawnego nastąpi w drodze zawiadomienia.
2. Jeżeli w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o zmianie stawki czynszu dzierżawnego, Dzierżawca nie złożył pisemnego oświadczenia o odmowie jej przyjęcia, przyjmuje się, że Dzierżawca zaakceptował nową stawkę czynszu dzierżawnego. Odmowa przyjęcia nowej stawki czynszu dzierżawnego oznacza wypowiedzenie umowy, bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Zmiana podatku VAT w trakcie trwania umowy dzierżawy skutkuje zmianą czynszu dzierżawnego i nastąpi w drodze zawiadomienia.

§ 6

1. Ustala się możliwość funkcjonowania ogródków gastronomicznych w godzinach od godz. 10.00 do godz. 2.00.
2. Zakazuje się prowadzenia innej działalności niż związanej z funkcją sezonowego ogródka gastronomicznego.
3. Wszelkie nagłośnienie należy wyłączyć o godzinie 22.00.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do powstrzymania się od prowadzenia działalności w ogródku gastronomicznym w czasie trwania uroczystości Bożego Ciała oraz w czasie innych uroczystości po poinformowaniu przez wydzierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do wyłączenia nagłośnienia w czasie imprez lub eventów organizowanych na terenie Placu Konstytucji 3 Maja po poinformowaniu przez wydzierżawiającego.
6. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych przepisami właściwymi do prowadzenia ogródków gastronomicznych.
7. Dzierżawca zapewnia porządek i bezpieczeństwo na terenie ogródka i na terenie bezpośrednio przyległym.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do dbania o nie zakłócanie spokoju i porządku publicznego.
9. Dzierżawca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo osób trzecich na terenie dzierżawionej nieruchomości.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonania w terminie 14 dni od daty przyjęcia przedmiotu dzierżawy:
 - a) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - b) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności.

§ 7

Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wydierżawiającego przeprowadzać żadnych zmian na dzierżawionym terenie a w szczególności:

- a) zmieniać przeznaczenia wydzierżawionej działki,
- b) oddawać przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać,
- c) udostępniać przedmioty dzierżawy i urządzeń ogródka innym osobom na umieszczanie nośników reklamowych.

§ 8

Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia dzierżawionego terenu w celu dokonania przeglądów, napraw, modernizacji lub budowy infrastruktury technicznej bez prawa do odszkodowania.

§ 9

1. Umowa może być wypowiedziana przez Wydzierżawiającego przed upływem terminu na który została zawarta bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach
 - a) gdy nieruchomość stanie się niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki narodowej lub samorządowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć,
 - b) gdy nieruchomość stanie się niezbędna na cele realizowane przez Wydzierżawiającego na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
 - c) gdy Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wydzierżawiającego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych, niż te, na które wyraził zgodę Wydzierżawiający,
 - d) gdy Dzierżawca rozpocznie prowadzenie w przedmiocie umowy innej działalności niż określona w umowie,
 - e) gdy Dzierżawca opóźnia się z płatnością czynszu przez okres 1 (jednego) miesiąca innych należności wynikających z umowy przez okres 14 dni,
 - f) gdy Dzierżawca zostanie postawiony w stan likwidacji albo faktycznie zaprzestanie działalności w przedmiocie umowy przez okres wynoszący co najmniej 7 (siedem) dni,
 - g) gdy Dzierżawca zaprzestanie płacenia swoich zobowiązań, lub złoży oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, lub gdy złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości Dzierżawcy,
 - h) gdy Dzierżawca nie wykona lub wykona nienależycie swoje zobowiązania wynikające z umowy, pomimo wyznaczenia mu dodatkowego dwutygodniowego terminu,
 - i) gdy Dzierżawca utraci prawa wynikające ze stosunków prawnych, których jest stroną, a które wymagane są do wykonywania przez niego działalności zgodnie z umową; dotyczy to w szczególności licencji, patentów, zezwoleń, etc.,
 - j) gdy Dzierżawca zniszczy przedmiot umowy lub spowoduje pogorszenie jego stanu, w tym w wyniku zaniedbania napraw,
 - k) gdy Dzierżawca prowadzić będzie działalność w sposób mający istotny niekorzystny wpływ na wizerunek, renomę i dobre imię Wydzierżawiającego, w szczególności gdy działalność Dzierżawcy w przedmiocie umowy mogłaby godzić w dobre obyczaje
 - l) gdy zajdzie inna ważna przyczyna.
2. Ponadto rozwiązanie umowy może nastąpić w drodze wzajemnego porozumienia stron na zasadach wspólnie uzgodnionych na piśmie.

§ 10

1. Po zakończeniu okresu dzierżawy w każdym roku należy zdemontować wszystkie elementy ogródka gastronomicznego i teren doprowadzić do stanu pierwotnego - w terminie 7 dni od dnia zakończenia okresu dzierżawy i przekazać teren wydzierżawiającemu. Dzierżawca odpowiada za wszelkie uszkodzenia nawierzchni lub infrastruktury znajdującej się na dzierżawionym terenie i zobowiązany jest - po uzgodnieniu z Wydzierżawiającym – do dokonania naprawy uszkodzeń lub poniesienia ich kosztów w przypadku, gdy zostaną one wykonane przez Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawcy nie przysługują roszczenia o zwrot wartości poniesionych nakładów.

§ 11

Dzierżawca oświadcza, że zna przedmiot dzierżawy i stwierdza, że jest on w stanie nadającym się do użytkowania.

§ 12

Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca opłaca podatek od nieruchomości w Wydziale Finansowym tut. Urzędu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 14

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron umowy dzierżawy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA: