

Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego na wynajem powierzchni i prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży usług drobnej gastronomii – Projekt Umowy Dzierżawy Nieruchomości

# UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

nr .....

zawarta w dniu ..... r. w Andrychowie, pomiędzy:

Zakładem Gospodarki Komunalnej spółka z o.o. z siedzibą w Andrychowie ulica Batorego 24, 34-120 Andrychów prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego Nr 0000248524, NIP: 551-000-74-17, wysokość kapitału zakładowego 17.684.000,00 zł. zwanym w dalszej treści umowy „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez: Szymona Smreczyńskiego - Prezesa Zarządu

a

....., posiadającą numer NIP: ....., REGON: ....., KRS: ....., z siedzibą w .....; ul. ...., zwaną w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”, reprezentowaną przez : .....

łącznie zwane „Stronami”

## § 1 Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa lokalu użytkowego wraz z tarasem o łącznej powierzchni 254,31 m<sup>2</sup>, zwanego w dalszej części „Nieruchomością”, znajdującego się na parterze budynku położonego w Andrychowie przy Al. Adama Wietrznego 6, na cele prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Teren, na którym położony jest przedmiot dzierżawy jest obiektem rekreacyjnym udostępnianym odpłatnie.
3. Wydzierżawiający oddaje Nieruchomość w dzierżawę do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca bierze Nieruchomość w dzierżawę na okres obowiązywania dzierżawy oraz zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz.
4. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Andrychowie przy Al. Adama Wietrznego 6, pn. „Basen Kąpielowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, której część stanowi budynek wielofunkcyjny, w którym usytuowany przedmiotowy lokal.
5. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę przedmiot umowy, o którym mowa w §1 ust. 1 w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
6. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu umowy i nie wnosi do niego jakichkolwiek zastrzeżeń.
7. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot umowy na cele określone w §1 ust. 5 z zachowaniem zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i bezpiecznej pracy oraz poszanowania mienia Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca we własnym zakresie zobowiązany jest uzyskać wymagane prawem uzgodnienia dopuszczenia lub decyzje właściwych organów administracyjnych niezbędne dla uruchomienia i prowadzenia działalności.

## § 2 Okres obowiązywania umowy

1. Strony zawierają umowę dzierżawy na czas oznaczony, tj. od dnia 16 kwietnia 2025 roku do dnia 15 września 2025 roku.
2. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.

### **§ 3 Przekazanie i Zwrot Nieruchomości**

Przekazanie Nieruchomości Dzierżawcy w dniu 16 kwietnia 2025 roku oraz jej zwrot Wydzierżawiającemu w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy tj. 15 września 2025 roku zostanie potwierdzone protokołami.

### **§ 4 Czynnysz**

1. W okresie obowiązywania dzierżawy Dzierżawca będzie płacił czynsz w wysokości:
  - w okresie od 16 kwietnia do 15 czerwca - ..... miesięcznie proporcjonalnie do okresu, w zaokrągleniu do pełnych groszy (stanowiący 50% czynszu z oferty z uwagi na konieczność przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej), powiększony o należny podatek VAT, płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT.
  - w okresie od 16 czerwca do 15 września - .....  
.....zł miesięcznie proporcjonalnie do okresu, w zaokrągleniu do pełnych groszy powiększony o należny podatek Vat w wysokości 23%, płatny w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy na odbiór nieczystości stałych w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy. Miejsce na kontener zostanie wskazane przez Wydzierżawiającego.
3. Czynnysz oraz opłaty wymienione w ust. 2 oraz ust. 5 i ust. 6 Dzierżawca uiszcza na rachunek bankowy Wydzierżawiającego ..... Za datę zapłaty czynszu przyjmuje się dzień zaksięgowania kwoty na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się również do zapłaty za pobór energii elektrycznej według miesięcznych wskazań założonego na dzierżawionym budynku podlicznika zgodnie z obowiązującymi taryfami.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty za wodę i odprowadzania ścieków ustalonych na podstawie podlicznika poboru wody. Zużycie ciepłej wody użytkowej rozliczane będzie na podstawie zużycia zimnej wody w proporcji 1:1

### **§ 5 Odsetki umowne i inne środki prawne**

Dzierżawca jest obowiązany zapłacić, na pierwsze żądanie Wydzierżawiającego, odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych od wysokości należnej od Dzierżawcy kwoty, której Wydzierżawiający nie otrzyma w terminie. Nie uchybia to jakimkolwiek innym prawom Wydzierżawiającego wobec Dzierżawcy, wynikającym z niniejszej umowy lub z polskiego prawa.

### **§ 6 Remonty i prace modernizacyjne obciążające dzierżawcę w czasie trwania umowy**

1. Dzierżawca jest obowiązany w czasie trwania umowy do bieżącego utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie.
2. Wszelkie prace modernizacyjne i remontowe będą wykonywane na koszt i ryzyko Dzierżawcy i nie będą podlegały rozliczeniu z Wydzierżawiającym, na co niniejszym Dzierżawca wyraża zgodę oraz zrzeka się w najszerszym możliwie prawnie zakresie prawa

do dochodzenia tych nakładów lub poniesionych kosztów. W przypadku rozwiązania bądź zakończenia niniejszej umowy Dzierżawca, według wyboru Wydzierżawiającego, zobowiązuje się pozostawić Wydzierżawiającemu bezpłatnie ulepszenia i nakłady lub przywróci rzecz do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego. W przypadku, gdy Wydzierżawiający zażąda przywrócenia stanu poprzedniego, a Dzierżawca zaniecha powyższemu obowiązkowi w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający jest uprawniony do przywrócenia przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.

3. Dzierżawca jest obowiązany przeprowadzać ewentualne prace o których mowa w ust. 2 w sposób profesjonalny, przy wykorzystaniu materiałów dobrej jakości oraz zgodnie ze stosownymi przepisami prawa. Wydzierżawiający może dokonywać inspekcji Nieruchomości w dowolnym czasie podczas realizacji prac Dzierżawcy. Jeżeli według opinii Wydzierżawiającego prace Dzierżawcy nie będą realizowane w sposób należyty, zgodny z pozwoleniem udzielonym przez odpowiednie organy lub sztuką budowlaną, Wydzierżawiający może nakazać wstrzymanie ich realizacji.
4. Na Dzierżawcy ciążył będzie obowiązek wyposażenia lokalu w meble i inne urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia na własny koszt nakładów związanych z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do zmian wynikających z obowiązujących przepisów (np. prawo budowlane, pożarowe, ochrony środowiska, przepisy sanitarne). W przypadku rozwiązania bądź zakończenia niniejszej umowy Dzierżawca według swego wyboru, zobowiązuje się pozostawić Wydzierżawiającemu bezpłatnie nakłady lub przywróci rzecz do stanu poprzedniego w terminie 14 dni od zakończenia umowy.
6. Dzierżawca obowiązany jest do uzyskiwania wszelkich pozwoleń na remonty i inwestycje wynikających z prawa powszechnego oraz ponoszenia na własny koszt wszelkich opłat z tym związanych.
7. Dzierżawca jest obowiązany nie dokonywać żadnych remontów, prac modernizacyjnych oraz nakładów na Nieruchomości bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Zmiana wystroju i aranżacji Nieruchomości również wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego. W przypadku wykonania prac, o których mowa w ust. 6 bez uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego Dzierżawca przywróci rzecz do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, nie krótszym niż 14 dni, zaś gdy Dzierżawca zaniecha powyższemu obowiązkowi w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający jest uprawniony do przywrócenia przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu, zaś Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wydzierżawiającego wszelkich poniesionych z tego tytułu wydatków.

## **§ 7 Zobowiązania dotyczące zabezpieczeń**

1. W celu zabezpieczenia wykonania swoich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy dzierżawy, Dzierżawca jest obowiązany wnieść kaucję w formie gotówkowej na konto Wydzierżawiającego w kwocie ..... zł tj. jednomiesięcznego czynszu w kwocie brutto, w celu zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy dzierżawy, przed podpisaniem protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. W przypadku wniesienia Kaucji:

Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego na wynajem powierzchni i prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży usług drobnej gastronomii – Projekt Umowy Dzierżawy Nieruchomości

- a) Dzierżawca wpłaci Kaucję na następujące konto bankowe Wydierżawiającego:  
.....
- b) Za dzień wpłaty Kaucji Strony przyjmują dzień zaksięgowania kwoty na rachunku bankowym Wydierżawiającego.
- c) Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na potrącenie przez Wydierżawiającego z Kaucji zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawy, kosztów eksploatacyjnych określonych zgodnie z § 4 należnych odsetek oraz kosztów wykonania napraw lub kosztów usunięcia szkód wyrządzonych na Nieruchomości, jak również kar umownych czy kosztów wykonania zastępczego.
- d) W przypadku dokonania przez Wydierżawiającego potrącenia z Kaucji, Dzierżawca zobowiązuje się do wpłaty na konto bankowe Wydierżawiającego kwoty Kaucji do pełnej wysokości wynikającej z Umowy w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o dokonaniu przez Wydierżawiającego potrącenia. Dzierżawca niezwłocznie przekaże Wydierżawiającemu kopię potwierdzenia uzupełnienia Kaucji, nie później niż w terminie 7 dni od upływu terminu do uzupełnienia Kaucji.
- e) Zwrot Kaucji w wartości nominalnej (bez jakiegokolwiek oprocentowania czy odsetek) nastąpi po upływie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i podpisania protokołu przekazania Nieruchomości, lecz nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Dzierżawcę wszelkich zobowiązań, w tym po potrąceniu z Kaucji ewentualnych należności na rzecz Wydierżawiającego. Zwrot Kaucji zostanie dokonany na rachunek bankowy Dzierżawcy:  
.....

### **§ 8 Pozostałe obowiązki Dzierżawcy**

1. Dzierżawca jest obowiązany uzyskać i posiadać wszystkie niezbędne zgody oraz przestrzegać przepisów obowiązujących Dzierżawcę jako podmiot zajmujący Nieruchomość.
2. Dzierżawca jest obowiązany dbać o porządek na Nieruchomości i utrzymywać ją w dobrym stanie (tj. stanie niepogorszonym), w jakim znajdowała się w dacie rozpoczęcia okresu obowiązywania dzierżawy (z zastrzeżeniem normalnego zużycia).
3. Dzierżawca jest obowiązany odpowiednio ubezpieczyć się od odpowiedzialności z tytułu zajmowania Nieruchomości, oraz posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, odpowiednie dla działalności gospodarczej prowadzonej przez Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia polisy ubezpieczeniowej Wydierżawiającemu w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
4. Dzierżawca nie może poddzierżawiać, użyczać bezpłatnie, ani ustanawiać obciążeń na całości lub części Nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem nieważności.
5. Dzierżawca jest obowiązany, w przypadku, gdy Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o głównych postanowieniach polis ubezpieczeniowych Wydierżawiającego, stosować się do wymogów ustanowionych przez ubezpieczycieli Wydierżawiającego i nie czynić niczego, co mogłoby spowodować całkowite lub częściowe unieważnienie polis ubezpieczeniowych Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca jest obowiązany niezwłocznie przekazywać Wydierżawiającemu kopie wszystkich zawiadomień dotyczących Nieruchomości i związanych z jej dzierżawą, jakie Dzierżawca otrzyma od organów państwowych, gminnych lub innych władz lub organów.

Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego na wynajem powierzchni i prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży usług drobnej gastronomii – Projekt Umowy Dzierżawy Nieruchomości

7. Dzierżawca jest obowiązany umożliwić Wydzierżawiającemu i jego przedstawicielom wejście na teren Nieruchomości, którym będzie towarzyszyć przedstawiciel Dzierżawcy, w godzinach pracy Nieruchomości, z wyjątkiem nagłych przypadków, za które uważane będą: awaria instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej lub p.poż czy też włamanie, gdy nie będzie możliwości wejścia na nieruchomość w godzinach pracy Nieruchomości oraz obecności przedstawiciela Dzierżawcy. Dzierżawca odpowiedzialny jest za aktualizowanie danych kontaktowych osób odpowiedzialnych za Nieruchomość.

### **§ 9 Kontrole wewnętrzne przedmiotu dzierżawy**

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia czynności kontrolnych przedmiotu dzierżawy polegających na: kontroli właściwego użytkowania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy wraz z instalacjami, urządzeniami i wyposażeniem.

### **§ 10 Wcześniejsze rozwiązanie umowy dzierżawy i odszkodowanie**

1. Po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania naruszeń umowy, w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego w wezwaniu terminu, Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym w przypadkach określonych w umowie oraz w każdym z następujących przypadków:
  - a) Jeżeli Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo wyznaczenia przez Wydzierżawiającego dodatkowego siedmiodniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - b) Jeżeli Dzierżawca nie spełni wymogów jakiegokolwiek postanowienia dotyczącego zabezpieczeń określonych w § 7 umowy,
  - c) Jeżeli Dzierżawca nie wykona jakiegokolwiek innego obowiązku wynikającego z niniejszej umowy dzierżawy.
  - d) Gdy Dzierżawca poddzierżawia, użycza bezpłatnie, lub ustanawia obciążenia na całości lub części Nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
  - e) Gdy Dzierżawca korzysta z Nieruchomości niezgodnie z celem określonym w § 1 ust. 1.
  - f) Jeżeli Dzierżawca stanie się niewypłacalny - czyli przestanie być zdolnym do spłaty swoich wymagalnych zobowiązań w terminach ich wymagalności lub jego aktywa nie będą wystarczające do spłaty wymagalnych zobowiązań, Wydzierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym. W przypadku, gdy Dzierżawca zainicjuje postępowanie układowe lub podobne postępowanie albo zawrze układ lub publicznie ogłosi taki zamiar lub zainicjuje postępowanie upadłościowe na swój własny wniosek, bądź w odniesieniu do niego zainicjowane zostanie postępowanie upadłościowe, wówczas, dla celów niniejszej umowy dzierżawy, którakolwiek lub kilka z tych okoliczności będzie wystarczającym dowodem niemożności spłaty przez taki podmiot jego długów w terminach ich wymagalności.
2. Umowa wygasa z chwilą śmierci Dzierżawcy.

### **§ 11 Zwrot nieruchomości w chwili rozwiązania umowy**

1. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca musi zwrócić Wydzierżawiającemu Nieruchomość, z zastrzeżeniem § 6.

Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego na wynajem powierzchni i prowadzenie działalności polegającej na sprzedaży usług drobnej gastronomii – Projekt Umowy Dzierżawy Nieruchomości

2. W przypadku, gdy Dzierżawca nie zwolni Nieruchomości zgodnie z postanowieniem ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną za bezumowne zajmowanie Nieruchomości w wysokości ..... zł (tj. 1/30 miesięcznego czynszu w zaokrągleniu do pełnych groszy) za każdy dzień opóźnienia licząc od pierwszego dnia zajmowania przez Dzierżawcę Nieruchomości po upływie terminów określonych w § 6. Postanowienie to nie ogranicza prawa Wydierżawiającego do eksmisji Dzierżawcy z Nieruchomości oraz dochodzenia od niego odszkodowania na zasadach ogólnych.

### **§ 12 Uszkodzenie lub zniszczenie przedmiotu dzierżawy**

1. W przypadku, gdy Dzierżawca, pracownicy Dzierżawcy, użytkownicy jakiegokolwiek części Nieruchomości lub którykolwiek z ich odpowiednich agentów lub wykonawców, bądź jakakolwiek osoba, za którą Dzierżawca ponosi odpowiedzialność, w tym klient Dzierżawcy, będzie odpowiedzialna za uszkodzenie lub zniszczenie Nieruchomości, Wydierżawiający nie będzie mieć wobec Dzierżawcy obowiązku odtworzenia czy odbudowy Nieruchomości oraz Dzierżawca będzie odpowiadać wobec Wydierżawiającego za wszystkie szkody powstałe wskutek takiego uszkodzenia lub zniszczenia.
2. Dzierżawca jest obowiązany zawiadomić Wydierżawiającego o każdym uszkodzeniu Nieruchomości, której naprawa przekracza wartość 1.000 zł, w terminie 3 dni od daty uszkodzenia.
3. Rozwiązanie umowy nie pozbawia Wydierżawiającego prawa do dochodzenia od Dzierżawcy roszczeń odszkodowawczych lub innych powstałych uprzednio roszczeń.

### **§ 13 Zawiadomienia i zgody**

1. Zawiadomienia i zgody muszą być sporządzone na piśmie i doręczone przez przesyłającą zawiadomienie lub zgodę na następujące adresu do doręczeń wszelkiej korespondencji:
  - a) Wydierżawiającego: Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., ul. Stefana Batorego 24, 34-120 Andrychów, e – mail zgk@zgkandrychow.pl
  - b) Dzierżawcy: ....., tel.: .....,e-mail: .....

### **§ 14 Prawo właściwe i spory**

Niniejsza umowa dzierżawy podlega prawu polskiemu. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy dzierżawy, które nie zostaną rozstrzygnięte zgodnie z jej postanowieniami, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

Wydierżawiający  
.....

Dzierżawca  
.....