

Umowa dzierżawy nr ARS/...../A/UM/2021

zawarta w dniu 2021 roku w Płocku, pomiędzy:

Agencją Rewitalizacji Starówki ARS Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy Placu Stary Rynek 5 lok.6A 774-23-88-782; Regon 610993612; KRS nr 0000044769; Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy 29.594.000,00 zł., reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Jacka Kozińskiego

Wiceprezes Zarządu – Dariusza Jakubowskiego

zwaną w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**

a

.....
.....
.....
.....

zwanym/ą dalej **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że włada nieruchomością gruntową o powierzchni **9688 m²**, oznaczoną w ewidencji gruntów jako części działki numer **682/5,682/6**, usytuowanej na Placu Stary Rynek w Płocku.

§ 2

Wydzierżawiający oddaje **Dzierżawcy** w dzierżawę ogródek kawiarniany posadowiony na części działki nr 682/5 o powierzchni 100 m², wraz z wszelkimi naniesieniami położony w Płocku na Placu Stary Rynek („przedmiot dzierżawy”). Przedmiot dzierżawy zaznaczony został na mapie stanowiącej załącznik nr 1, będący integralną częścią niniejszej umowy.

§ 3

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się do:

- a) prowadzenia na terenie dzierżawionej nieruchomości działalności opisanej w § 2 umowy: w **poniedziałki, wtorki, środy i czwartki – od godz. 12⁰⁰ do 23⁰⁰, w piątki, soboty i niedziele oraz święta – od godz. 12⁰⁰ do 24⁰⁰**. Po godzinie zamknięcia, nie może w ogródku przebywać osoba postronna za wyjątkiem właściciela lub osób zatrudnionych na podstawie dokumentu i wykonujących

pracę po godzinach zamknięcia;

- b) prowadzenia na terenie dzierżawionej nieruchomości w okresie zimowym w czasie funkcjonowania lodowiska działalności w terminie i godzinach ustalonych z **Wydzierżawiającym**.
- c) dbałości o należyte użytkowanie dzierżawionej nieruchomości, w tym doprowadzenie nieruchomości po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy do stanu, jaki został stwierdzony w protokole zdawczo- odbiorczym;
- d) dbałości o estetykę i utrzymanie czystości na dzierżawionej nieruchomości i terenie bezpośrednio do niej przyległym na odległość 1,5 m; Dzierżawca zobowiązany jest do okazania Wydierżawiającemu, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia rozpoczęcia działalności, umowy o ochronę dzierżawionej nieruchomości oraz wywóz nieczystości;
- e) terminowego regulowania zapłat wynikających z faktur.

2. Ponadto na **Dzierżawcy** ciążą następujące obowiązki:

- a) dbałości o utrzymanie spokoju na dzierżawionej nieruchomości;
- b) nie dokonywania jakichkolwiek naniesień trwale związanych z gruntem, bez stosownych uzgodnień;
- c) sytuowania na terenie dzierżawionej nieruchomości tylko tych elementów, których lokalizacja została wyraźnie dozwolona przez **Wydierżawiającego** i których styl i estetyka została z nią uzgodniona;
- d) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za mienie, będące wyposażeniem ogródka oraz inne naniesienia znajdujące się na terenie dzierżawionej nieruchomości;
- e) ochrony istniejącego drzewostanu, a w szczególności nowych nasadzeń;
- f) każdorazowe zbieranie zanieczyszczeń zlokalizowanych na dachu ogródka kawiarnianego;
- g) znajomość i przestrzeganie przepisów p.poż., w tym dokonania na własny koszt przeglądów gaśnicy, w którą przedmiot dzierżawy jest wyposażony;
- h) posiadanie stosownego zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych;
- i) nadzór nad zachowaniem klientów ogródka, mający na celu eliminowanie ewentualnych zachowań pozostających w sprzeczności z ogólnie przyjętymi normami moralno-etycznymi oraz naruszających porządek publiczny;
- j) wywieszenie informacji dla klientów ogródka o zorganizowaniu toalety;
- k) sponsorowanie imprez organizowanych i współorganizowanych przez **Wydierżawiającego** na Starym Rynku;
- l) obowiązkowe prowadzenie obsługi kelnerskiej w ogródku;
- m) zawieszenia w widocznym miejscu informacji o zakazie sprzedaży napojów alkoholowych osobom nieletnim i nietrzeźwym;
- n) jeśli zajdzie taka konieczność-uzyskanie opinii Rady Mieszkańców Osiedla "Stare Miasto" dla przedmiotowej działalności;
- o) przestrzegania Ustawy z dnia 26 października 1982r. "o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi" (Dz. U. nr 35 poz. 230 z późniejszymi zmianami);
- p) przestrzeganie wytycznych pochodzących od Gminy Płock – **Wydierżawiający** każdorazowo, na

piśmie będzie informował **Dzierżawcę** o w/w wytycznych.

- q) w sprawie ustalenia zasad uzgadniania i opiniowania projektów pod względem plastycznym **Dzierżawca** zobowiązany jest przed ustawieniem wszelkich reklam, banerów, stojaków, sztalug przedstawić ich wygląd do zaopiniowania przez Zespół do spraw Estetyki Miasta i spełnić warunki wskazane przez Zespół. Nie spełnienie warunków wskazanych przez Zespół do spraw Estetyki Miasta w terminie 7 dni stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy ogródka kawiarnianego.
- r) staranne sprzątanie i zabranie wszystkich swoich rzeczy i sprzętu oraz każdorazowe sprzątanie liści z dachu ogródka w celu zdania ogródka po sezonie tj. 30.09. Przekazanie ogródka po każdorazowym sezonie nastąpi zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 4

Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt do wykonania wszelkich konserwacji i napraw bieżących w celu utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie technicznym, w szczególności: konserwacji i bieżącej naprawy podłóg, posadzek i ścian, drzwi, urządzeń oraz instalacji sanitarnych, stanowiących wyposażenie ogródka piwnego jak również bieżącej naprawy i wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej bez wymiany przewodów.

§ 5

1. **Dzierżawca** ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy - wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym z **Wydzierżawiającym**. Zakres oraz zgoda, o których mowa w zdaniu pierwszym, wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. **Wydzierżawiający** zezwala **Dzierżawcy** na adaptację przedmiotu dzierżawy na potrzeby prowadzonej działalności, przy czym nie może ona w sposób istotny i nieodwracalny zmieniać substancji ani przeznaczenia rzeczy, jak również konstrukcji ogródka. W razie potrzeby, szczegółowy zakres prac adaptacyjnych określi załącznik do niniejszej umowy. Przeprowadzanie prac remontowo-budowlanych wymaga każdorazowo uzgodnień pomiędzy stronami oraz uzyskania w razie konieczności – prawem wymaganych pozwoleń.
3. W przypadku konieczności uzyskania jakichkolwiek uzgodnień, opinii lub decyzji związanych z prowadzoną działalnością, **Dzierżawca** zobligowany jest uzyskać zgodę odpowiednich organów, instytucji lub jednostek.
4. Wszelkie konsekwencje wynikające z nie posiadania pozwoleń i zezwoleń, wspomnianych w ust. 2 i ust. 3 obciążają **Dzierżawcę**.
5. W chwili opuszczenia ogródka kawiarnianego, zmiany wynikłe z poczynionych nakładów i adaptacji ogródka pozostają nieodpłatnie na stanie **Wydzierżawiającego** lub na żądanie **Wydzierżawiającego**, przywróci stan ogródka do stanu z dnia wydania go **Dzierżawcy**.

§ 6

1. **Dzierżawca** oświadcza, że zorganizowany przez niego ogródek będzie działał w sezonie letnim, za który to sezon strony uznają okres od dnia podpisania umowy do 30 września 2021 roku oraz od 01 maja do 30 września każdego kolejnego roku w czasie trwania umowy.
2. **Dzierżawca** oświadcza, że zorganizowany przez niego w części ogródek o pow. 10 m² będzie działał w

sezonie zimowym w okresie funkcjonowania lodowiska.

3. Tytułem dzierżawy:
 - 1) w sezonie letnim (od 01.05. – 30.09.) za powierzchnię 100m² **Dzierżawca** zobowiązany jest płacić **Wydzierżawiającemu** comiesięczny czynsz:
 - a) od dnia podpisania umowy za miesiąc maj 2021r. czynsz dzierżawy za niepełny miesiąc stawka wylicytowana za każdy dzień prowadzenia ogródka zostanie przeliczona wg wzoru: stawka dzierżawy : 30 dni x ilość dni prowadzenia ogródka w danym miesiącu.
 - b) od dnia 01.06.2021r. miesięczny czynsz wynosić będziezł/m² .x 90,11 m² netto = netto + obowiązujący podatek VAT
 - 2) w sezonie zimowym za powierzchnię 10 m² **Dzierżawca** zobowiązany jest płacić zł/m² x 10 m² = zł netto + obowiązujący podatek VAT.
 - 3) faktury za dzierżawę ogródka będą wystawiane w miesiącu: maj, czerwiec, lipiec, sierpień wrzesień oraz z okresie funkcjonowania lodowiska w każdym kolejnym roku w czasie trwania umowy.
4. Strony zgodnie ustalają, że czynsz może być podwyższony również w razie istotnej zmiany ciężarów publicznoprawnych, obciążających dzierżawioną nieruchomość.
5. Należności wymienione w ust. 3 płatne będą w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury na wskazany przez **Wydzierżawiającego** rachunek bankowy tj. **22 1240 3174 1111 0000 2891 4152**.
6. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, **Wydzierżawiający** ma prawo do naliczenia odsetek za każdy dzień zwłoki.
7. Miesięczny czynsz określony w ust. 1 podlega corocznej waloryzacji. Zmiana czynszu następuje nie częściej niż raz w roku i dokonywana jest w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od dnia 01.01.2022r.
8. Opłaty za wszelkie media obciążać będą **Dzierżawcę** według następujących zasad:
 - 1) **Dzierżawca** zawierać będzie odrębne umowy z dostawcami na dostarczenie następujących mediów: wywóz nieczystości,
 - 2) **Dzierżawca** ponosić będzie koszty związane ze zużyciem zimnej wody, odprowadzenia ścieków, zużycia energii elektrycznej zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawców.
9. **Wydzierżawiający** oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT i posiada następujący numer NIP: 774-23-88-782.
10. **Dzierżawca** oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT i posiada następujący numer NIP:
11. **Dzierżawca** upoważnia **Wydzierżawiającego** do wystawiania faktur bez jego podpisu.

§ 7

1. Wadium wpłacone w dniu w wysokości zł zgodnie z § 9 ust. 3 Regulaminem Przetargu prowadzonego w drodze publicznego przetargu ustnego na wynajem ogródka kawiarnianego zlokalizowanego na Placu Stary Rynek w Płocku podlega zaliczeniu na poczt kaucji oraz wygrywający przetarg – **Dzierżawca** dokonał w dniu w wysokościzł dopłatę do kaucji .

2. Na zabezpieczenie roszczeń **Wydzierżawiający** o zapłatę zaległego czynszu, kar umownych i roszczeń z tytułu przywrócenia ogródka do należytego stanu oraz innych roszczeń **Wydzierżawiającego**, **Dzierżawca** przekaże **Wydzierżawiającemu** w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. do kwotyzł (słownie:) w którym zostanie stwierdzone, że wierzyciel może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 31.10.2025r. zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, będzie wysłanie przez **Wydzierżawiającego** do **Dzierżawcy** wezwania do zapłaty żądanej kwoty, przy czym przed doręczeniem tego aktu **Dzierżawca** ma obowiązek uzgodnić z **Wydzierżawiającym** treść projektu tego aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia **Wydzierżawiający** uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 200 zł. za każdy dzień opóźnienia.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń **Wydzierżawiającego** z tytułu wyrządzonych przez **Dzierżawcę** szkód w przedmiocie dzierżawy, pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, zaległości z tytułu czynszu, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
4. Z kaucji określonej w ust. 1 **Wydzierżawiający** może dokonać potrącenia należności ze wskazanych tytułów, na co **Dzierżawca** wyraża niniejszym zgodę. **Dzierżawca** zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w ciągu 1 miesiąca od daty potrącenia jej przez **Wydzierżawiającego**.
5. Niewykorzystana kwota kaucji, zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu dzierżawy. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości określonej umową rachunku bankowego bieżącego.

§ 8

Wydzierżawiający jest uprawniony do kontroli okresu działania ogródka.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia **30.09.2024r.**
2. Przekazanie dzierżawionej nieruchomości w związku z zawarciem, rozwiązaniem umowy dzierżawy zostanie dokonane protokołem zdawczo - odbiorczym, podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli stron umowy. **Dzierżawca** zobowiązany jest do przekazania **Wydzierżawiającemu** dzierżawionej nieruchomości najpóźniej w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

§ 10

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana w trybie natychmiastowym:
 - 1) przez **Wydzierżawiającego** w przypadku gdy **Dzierżawca**:
 - a) używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza się do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiotu dzierżawy w taki sposób, lub
 - b) zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, lub
 - d) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu przez okres co najmniej dwóch pełnych okresów płatności, po udzieleniu mu przez **Wydzierżawiającego** dodatkowego, 7-dniowego terminu do uregulowania zaległości;

- e) oddał przedmiot dzierżawy do odpłatnego lub bezpłatnego używania pod jakimkolwiek tytułem, w całości lub w części osobie trzeciej bez zgody Wydierżawiającego, lub
 - f) narusza istotne postanowienia umowy, w szczególności § 3; § 4 i 6.
- 2) przez Dzierżawcę po upływie miesiąca od przedstawienia mu przez Wydierżawiającego w trybie § 6 ust. 4 nie zaakceptowanej przez Dzierżawcę podwyższonej stawki czynszu.
2. Rozwiązanie umowy dla zachowania swojej ważności wymaga formy pisemnej, przedstawionej drugiej stronie osobiście, za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 11

1. **Dzierżawca** opuści ogródek w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy.
2. Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot ogródka kawiarnianego po wygaśnięciu umowy, **Dzierżawca** przekaze **Wydierżawiającemu** w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej Umowy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt. 4 k.p.c. co do obowiązku wydania ogródka i opróżnienia go z osób i rzeczy w terminie 7 dni od rozwiązania umowy. Przed doręczeniem tego aktu **Dzierżawca** ma obowiązek uzgodnić z **Wydierżawiającym** treść projektu tego aktu. Za opóźnienie w doręczeniu powyższego oświadczenia. **Wydierżawiający** uprawniony jest naliczyć karę umowną w kwocie 200 zł. za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż równowartość 12- miesięcznego czynszu.
3. **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić **Wydierżawiającemu** przedmiot dzierżawy w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym ponowne jego wynajęcie. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez **Wydierżawiającego** następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. **Wydierżawiający** ma prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 12

1. Treść niniejszej umowy jest poufna i stanowić będzie tajemnicę przedsiębiorstwa, podlegającą ochronie na podstawie odpowiednich przepisów prawa.
2. Strony zobowiązują się nie udostępniać innym podmiotom treści umowy oraz informacji dotyczących umowy w formie przetworzonej, bez zgody drugiej strony. Zastrzeżenie nie dotyczy postępowań sądowych oraz obsługi prawnej strony umowy.

§ 13

1. **Dzierżawca** oświadcza, że znane są mu skutki zalegania w opłatach czynszowych i opłatach niezależnych w postaci możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy przez **Wydierżawiającego**, wytoczenia powództwa o zapłatę oraz skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego.
2. Strony zgodnie oświadczają, że w wypadkach określonych w ust. 1 będą dążyć do polubownego załatwienia sprawy.
3. Strony zgodnie ustalają, że **Wydierżawiający** uprawniony będzie do ściągania zaległych opłat czynszowych i opłat niezależnych pozasądowo, za pośrednictwem firmy windykacyjnej lub kancelarii prawnej. W takim

wypadku koszty pozasądowego postępowania windykacyjnego obciążają **Dzierżawcę**, na co **Dzierżawca** niniejszym wyraża zgodę.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem opisanym w § 6 ust.4

§ 15

Wydierżawiający jest Administratorem danych osobowych (ADO) **Dzierżawcy**. Szczegółowe postanowienia dotyczące zasad przetwarzania danych osobowych stanowią załącznik nr 3 do Umowy.

§16

Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wydierżawiającego**.

§17

W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

§ 19

Wszelka korespondencja będzie doręczana na adres wskazany w komparycji Umowy. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu korespondencyjnego, doręczenie korespondencji na adres dotychczasowy nastąpi ze skutkiem prawnym. Korespondencja niepodjęta z placówki pocztowej będzie uważana za doręczoną po okresie awizacji.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA