

Umowa dzierżawy nr/ 2023

zawarta w dniu we Wrocławiu, wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty w ramach konkursu na dzierżawę terenu użytkowego, przeznaczonego na prowadzenie mobilnej działalności gastronomicznej, pomiędzy:

Ośrodkiem Postaw Twórczych Zamek, pl. Świętojański 1, 54-076 Wrocław, NIP 8943202201, reprezentowanym przez:

Pawła Kamińskiego – Dyrektora

zwanym w treści umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

..... NIP:, Regon:

reprezentowaną przez:

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”

łącznie zwanymi w dalszej części umowy Stronami, została zawarta umowa o następującej treści:

§1

1. Wydzierżawiający na podstawie niniejszej Umowy oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości gruntowej opisanej w ust. 2 o powierzchni 377,23 m² z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, zwaną dalej „Przedmiotem Dzierżawy”, na terenie zabytkowego parku leśnickiego, stanowiący część nieruchomości zabudowanej budynkiem pałacowym, położonej we Wrocławiu, przy placu Świętojańskim 1, obręb Leśnica, oznaczonej jako działka gruntu nr 3, AM-9, o powierzchni 6.963 m². Opis graficzny Przedmiotu Dzierżawy zawarty jest w Załączniku nr 1 do Umowy.
2. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada prawo do w/w nieruchomości na podstawie Aktu notarialnego Repetytorium A nr 4309/2006 z dnia 27.04.2006 roku oraz Aktu notarialnego Repetytorium A nr 4116/2005 z dnia 09.05.2005 roku.
3. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Dzierżawca przejmuje teren w stanie obecnym, jako odpowiedni do prowadzenia mobilnej działalności gastronomicznej i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
5. Integralną częścią umowy dzierżawy jest oferta złożona na konkurs przez Dzierżawcę wraz załącznikami i stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
6. Do realizacji niniejszej umowy Strony wskazują następujące osoby do kontaktu:
 - ze strony Wydzierżawiającego: Jowita Jeleńska, tel. 535922788, e-mail: administracja@zamek.wroclaw.pl,
 - ze strony Dzierżawcy:, tel.:, e-mail:

§2

1. Dzierżawca oświadcza, że:
 - posiada wiedzę i doświadczenie niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej,
 - znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej prowadzenie działalności gastronomicznej,
 - posiadam uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
 - Przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany wyłącznie na cele prowadzenia działalności gastronomicznej, nieuciążliwej, przez którą rozumie się działalność nie oddziałującą na nieruchomości sąsiednie (w szczególności hałasem, drganiami, zapachem).
2. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
 - przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ oraz przepisów porządkowych mających

- odpowiednie zastosowanie do nieruchomości będącej Przedmiotem Dzierżawy,
 - współdziałania z Wydierżawiającym w wykonywaniu umowy, w szczególności poprzez respektowanie zaleceń Wydierżawiającego odnośnie sposobów eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy,
 - terminowej opłaty czynszu zgodnie z umową,
 - dokonywania terminowych opłat za zużycie prądu wg podlicznika i zapewnienia najazdów chroniących kabel instalacji elektrycznej,
 - ustawienia przenośnego pojemnika na śmieci i dbania o czystość otoczenia w promieniu 3 m od wyznaczonej lokalizacji,
 - udostępnienia ciągów komunikacyjnych na terenie zajmowanym i w jego otoczeniu nie blokując ścieżek i dróg,
 - nie grodzenia Przedmiotu Dzierżawy,
 - nie stawiania dodatkowych elementów w pobliżu obiektu, takich jak: agregaty prądotwórcze,
 - prowadzenia działalności na terenie wydierżawionym maksymalnie do godz. 22.00,
 - zapewnienie minimum jednej toalety przenośnej wraz z jej obsługą.
3. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
 4. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Dzierżawy w całości lub części w podnajem, poddzierżawę lub do używania na podstawie innego tytułu prawnego osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
 5. Z dniem wydania Przedmiotu Dzierżawy, o którym mowa w §1 ust. 1 Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan i bezpieczeństwo całego Przedmiotu Dzierżawy, w tym w szczególności odpowiedzialność w zakresie poż. i ochrony środowiska.
 6. W dniu zawarcia niniejszej Umowy strony postanawiają zaliczyć wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości 8.000,00 zł na poczet kaucji. Kaucja będzie przeznaczona na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego, jakie mogą wyniknąć względem Dzierżawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy. Z kwoty kaucji Wydierżawiający może potrącić należne mu wymagalne świadczenia – wynikające lub mogące wyniknąć z niniejszej Umowy.
 7. **Kaucja zabezpieczająca** należności Wydierżawiającego z tytułu umowy dzierżawy będzie pobrana w dniu zawarcia umowy **w wysokości 2-miesięcznego czynszu** określonego w umowie i zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, po uprzednim rozliczeniu się z Dzierżawcą z należnego czynszu i opłaty za zużycie prądu.

§3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia miesięcznego czynszu w wysokości **zł brutto** (słownie: 00/100).
2. Niezależnie od powyższego w przypadku działalności z niepełnym okresem miesięcznym czynsz za każdy dzień będzie naliczony proporcjonalnie jako kwota wyliczona poprzez ustalenie ilorazu kwoty miesięcznego czynszu w danym miesiącu i liczby dni danego miesiąca pomnożonego przez liczbę dni faktycznie prowadzonej działalności w danym miesiącu.
3. W przypadku zaistnienia „siły wyższej”, która częściowo lub całkowicie uniemożliwi prowadzenie działalności gastronomicznej Dzierżawcy, opłata zostanie pomniejszona proporcjonalnie o liczbę dni, w których Dzierżawca nie mógł prowadzić działalności gastronomicznej zgodnie z umową. Do „siły wyższej” zostają zaliczone między innymi: zamieszki, wojna, strajk ogólnonarodowy, stan klęski żywiołowej, decyzje służb państwowych i samorządowych dot. szczególnych rozwiązań związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniu chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych zobowiązujących Wydierżawiającego do ich stosowania.
4. Zapłata następować będzie z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Ośrodek Postaw Twórczych Zamek, na rachunek bankowy Nr **87 1020 5226 0000 6102 0416 0636** w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy.

5. W przypadku uchylenia się Dzierżawcy od odbioru faktury, za termin wymagalności należności za dany miesiąc uważa się 25 dzień miesiąca.
6. Rozliczenie zużycia prądu za dany miesiąc będzie następować na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy. Rozliczenie zużycia prądu będzie wyliczane na podstawie podlicznika.
7. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawienia Faktury bez jego podpisu.
8. Dzierżawca w ramach umowy dzierżawy będzie wносił dodatkową opłatę za sprzedaż swoich produktów podczas imprez plenerowych, które organizuje Ośrodek Postaw Twórczych Zamek na terenie wokół budynku Zamku.
9. Dodatkowe opłaty za sprzedaż produktów w ramach umowy dzierżawy, na podstawie wystawionej faktury Wyzierżawiającego, podczas imprez plenerowych będą następujące:
 - **Noc Świętojańska (24.06.2023 rok) – 500 zł brutto,**
 - **Dni Fantastyki 2023 (25 – 27.08.2023 roku) – 2.000 zł brutto,**
 - **Jarmark Jadwiżański (01.10.2023 roku) – 600 zł brutto.**
10. Podczas imprezy plenerowej **Dni Fantastyki 2023** w dniach 25 – 27.08.2023 roku na terenie dzierżawionym przez Oferenta będą ustawione inne mobilne punkty gastronomiczne (max. 5 foodtrucków) tworzące jedną ze stref gastronomicznych w trakcie imprezy. Oferent w ramach wspólnej strefy gastronomicznej podczas Dni Fantastyki 2023 będzie partycypował w kosztach reklamy strefy oraz wspólnie z Operatorem strefy gastronomicznej ustali specjalne menu na Dni Fantastyki, tak by zapewnić różnorodność posiłków podczas imprezy. Oferent podczas Dni Fantastyki nie może sprzedawać piwa alkoholowego i bezalkoholowego, ponieważ na ten czas będzie zapewniony browar na wyłączność przez inną firmę.

§4

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas określony tj. **do dnia 31.10.2023 roku** i może zostać rozwiązana w każdej chwili na mocy obopólnego porozumienia Stron.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę, z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wyzierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - kiedy Dzierżawca zalegać będzie z opłatą czynszu za dwa pełne okres płatności; jednocześnie Strony Umowy zgodnie ustalają, że pisemne wyznaczenie Dzierżawcy dodatkowego terminu zapłaty zaległych należności nie jest wymagane;
 - kiedy Dzierżawca korzysta z Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy;
 - kiedy Dzierżawca narusza postanowienia niniejszej Umowy;
 - kiedy Dzierżawca uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie kontroli Przedmiotu Dzierżawy;
 - kiedy Dzierżawca dopuszcza się naruszenia przepisów powszechnie obowiązującego prawa w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.

§ 5

1. Za naruszenie postanowień niniejszej umowy Wyzierżawiający naliczy Dzierżawcy karę umowną w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a w szczególności za:
 - każde zmiany sposobu zagospodarowania Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności nieuprawnionego korzystania z terenu poza wyznaczonym obszarem, ulokowania dodatkowych obiektów lub urządzeń na terenie nie objętym ofertą i umową bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego;
 - organizowanie imprez lub wydarzeń poza wyznaczonymi godzinami działalności punktu;
 - nieprzestrzeganie porządku i czystości na Przedmiocie Dzierżawy zgodnie z zasadami określonymi w umowie;

- wjazd lub parkowanie na terenie Przedmiotu dzierżawy pojazdów Dzierżawcy lub pojazdów podmiotów lub osób, z którymi Dzierżawca współpracuje (np. dostawców), bez zgody Wydzierżawiającego;
- umieszczenie, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, na Przedmiocie Dzierżawy zapisów i innych oznaczeń oraz szyldów (w tym znaków i informacji marketingowych, na które Wydzierżawiający nie wyraził zgody), plakatów, neonów, banerów reklamowych itp.;
- uszkodzenie drzew, w tym przycinki, łamania konarów, przesadzania i usuwania roślinności niskiej bez zgody Wydzierżawiającego.

§ 6

1. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gastronomiczną.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej od prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.
3. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać i udostępnić do wglądu Wydzierżawiającemu, wszelkie wymagane dokumenty, zezwolenia i koncesje uprawniające do prowadzenia tego typu działalności zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Dzierżawca zobowiązuje się wykonywać umowę w sposób nienaruszający postanowień ustawy z dnia 26 października 1982 r. ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz.U. Nr 35, poz. 230), zaś w przypadku jej naruszenia do przejęcia zobowiązań, w tym zobowiązań finansowych (grzywnien, kar administracyjnych itp.) nałożonych na Wydzierżawiającego w wyniku stwierdzenia naruszenia przepisów w/w ustawy działaniami Dzierżawcy.
5. W przypadku odtwarzania muzyki, na Dzierżawcy ciąży obowiązek opłat ZAIKS i STOART.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania się do Dyrektywy Parlamentu Europejskiego I Rady (UE) 2019/904 z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie zmniejszenia wpływu niektórych produktów z tworzyw sztucznych na środowisko, tj. do niewprowadzania do obrotu takich przedmiotów jak: plastikowe sztucce (widelce, noże, łyżki, pałeczki), talerze, słomki, mieszadełka do napojów, pojemniki do żywności i styropianowe kubeczki oraz plastikowych, jednorazowych kubków.
7. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Dzierżawcy wniesionym do przedmiotu umowy, powstałe na skutek zdarzeń losowych czy kradzieży. Mobilny punkt gastronomiczny oraz wszystkie sprzęty, powinno być starannie zabezpieczone na czas zamykania punktu na noc.

§ 7

1. Po zakończeniu umowy dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Wyceny ewentualnych szkód powstałych na Przedmiocie Dzierżawy, w tym wynikających z nieprzywrócenia nieruchomości do pierwotnego stanu z dnia wydania nieruchomości niezabudowanej dokona Wydzierżawiający, a kwota ta zostanie potrącona z kaucji. Wycena ta będzie wiążąca dla Dzierżawcy. Jeżeli nie będzie możliwym potrącenie całości kwoty wierzytelności Wydzierżawiającego, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty pozostałej po ich potrąceniu kwoty w terminie 14 dni od dnia otrzymania noty księgowej.
3. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy następuje najpóźniej w ostatnim dniu trwania Umowy.
4. Zwrotne wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Wydzierżawiającego stwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym dokumentującym stan Przedmiotu Dzierżawy w dacie przekazania.
5. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu za każdy dzień bezumownego korzystania 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych 00/100) jako zryczałtowane odszkodowanie.
6. Dzierżawca upoważnia Ośrodek Postaw Twórczych Zamek, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy i nie zwrócenia Wydzierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy, w

terminie określonym przez Ośrodek Postaw Twórczych Zamek, do przejęcia Przedmiotu Dzierżawy łącznie ze znajdującym się na nim wyposażeniem Dzierżawcy. Wyzierżawiający do przejęcia Przedmiotu Dzierżawy może użyć wyspecjalizowanych służb na koszt Dzierżawcy. Jednocześnie Wyzierżawiający może usunąć mobilny punkt gastronomiczny wraz z wyposażeniem z Przedmiotu Dzierżawy na koszt Dzierżawcy.

§8

1. Administratorem danych osobowych jest Ośrodek Postaw Twórczych Zamek, pl. Świętojański 1, 54-076 Wrocław.
2. Na podstawie obowiązujących przepisów OPT Zamek wyznaczył Inspektora Ochrony Danych osobowych p. Natalię Miłostan, z którą można kontaktować się pod adresem email: iod@opt-art.net, pod numerem telefonu 697310309 lub pisemnie na adres Administratora danych z dopiskiem Inspektor.
3. Informacje szczegółowe dotyczące przetwarzania danych znajdują się w Regulaminie Konkursu.

§9

1. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wyzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załączniki na umowy:

- 1) Załącznik nr 1 – Opis graficzny Przedmiotu Dzierżawy
- 2) Załącznik nr 2 – Oferta Dzierżawcy wraz z załącznikami

.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA