

UMOWA DZIERŻAWY Nr .....

zawarta w dniu .....2021 r. w Dobrej

**pomiędzy:**

**Gminą Dobra**, z siedzibą w Dobrej, przy ul. Szczecińskiej 16a, 72-003 Dobra, NIP 851-294-80-83, reprezentowaną przez Panią Teresę Dera Wójta Gminy Dobra zwaną w treści umowy „Wydzierżawiającym” lub „Stroną”

**a**

..... prowadzący/y działalność gospodarczą pod nazwą  
...../wpisany do .....Krajowego  
Rejestru Sądowego za numerem KRS .....\*<sup>1</sup> z siedzibą .....,  
posiadający/y numer NIP ..... REGON .....

Zwaną/y w treści umowy „Dzierżawcą” lub „Stroną”

**o następującej treści:**

**§ 1.**

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę na rzecz Dzierżawcy pomieszczenie kuchni i zaplecza kuchennego znajdującego się w budynku Przedszkola Publicznego Nr 1 w Mierzynie z siedzibą w Mierzynie, przy ul. Kolorowej 25, wchodzące w skład Zespołu Przedszkoli w Mierzynie z siedzibą przy ul. Kolorowej 25, zwany dalej „**przedmiotem dzierżawy**” lub „**przedmiotem umowy**”, z przeznaczeniem na dostarczanie, podgrzewanie i wydawanie posiłków dla dzieci oraz pracowników Przedszkola Publicznego Nr 1 w Mierzynie, z wyłączeniem wytwarzania i sprzedaży posiłków na zewnątrz, a Dzierżawca przyjmuje opisany powyżej przedmiot dzierżawy na warunkach opisanych w niniejszej umowie.
2. Przedmiot dzierżawy objęty niniejszą umową obejmuje pomieszczenia kuchni i zaplecza kuchennego wraz z wyposażeniem o łącznej powierzchni **37,93 m<sup>2</sup>**, w skład którego wchodzi:
  - 1) **kuchnia o pow. 17,40 m<sup>2</sup>**,
  - 2) **zmywalnia o pow. 13,79 m<sup>2</sup>**,
  - 3) **magazyn podręczny – 6,74 m<sup>2</sup>**,
3. Wydzierżawiający oświadcza, że:

---

<sup>1</sup> \* niepotrzebne skreślić

- 1) pomieszczenia stanowiące przedmiot umowy dzierżawy znajdują się w budynku Przedszkola Publicznego Nr 1 w Mierzynie, z siedzibą w Mierzynie, przy ul. Kolorowej 25, wchodzące w skład Zespołu Przedszkoli w Mierzynie, z siedzibą przy ul. Kolorowej 25,
  - 2) stan techniczny przedmiotu dzierżawy – bardzo dobry; podłoga wyłożona terakotą;
  - 3) przedmiot dzierżawy wyposażony jest w media: woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna,
  - 4) przedmiot dzierżawy wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę oraz urządzenia umożliwiające podgrzanie i wydanie posiłków zgodnie z celem umowy dzierżawy wskazanej w ust. 1.
4. Dzierżawca potwierdza stan przedmiotu dzierżawy wskazany w ust. 3.
5. Mając na uwadze cel umowy dzierżawy Wydierżawiający nakłada na Dzierżawcę następujące obowiązki:
- a) Dzierżawca jest zobowiązany dostarczać i podgrzewać posiłki zgodnie z ustawą z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2021 ze zm.),
  - b) dostarczane posiłki przez Dzierżawcę będą odpowiadały wymogom stawianym przez ustawę z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2021 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26.07.2016r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełnić środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach (Dz. U. z 2016 poz. 1154 ze zm.),
  - c) Dzierżawca będzie wydawał posiłki i napoje wyłącznie na naczyniach ceramicznych (np. porcelana, porcelit) oraz przy użyciu sztućców wykonanych ze stali; nie dopuszcza się podawania posiłków na naczyniach jednorazowych oraz przy użyciu sztućców jednorazowych,
  - d) Dzierżawca przy podgrzaniu i wydawaniu posiłków oraz odbioru naczyń będzie dysponował minimum 2 osobami przeznaczonymi do obsługi, które będą legitymować się aktualnymi dokumentami potwierdzającymi odbycie szkolenia z zakresu BHP oraz aktualnymi książeczkami zdrowia, które to dokumenty Dzierżawca okaże Wydierżawiającemu do wglądu w ciągu 5 dni od dnia zawarcia umowy; w przypadku zmiany osób wskazanych powyżej, Dzierżawca jest zobowiązany okazać Wydierżawiającemu wskazane dokumenty w ciągu 3 dni od dnia zmiany tych osób,

6. Dzierżawca przedłoży zezwolenie wydane przez właściwy organ Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego na podstawie art. 63 ustawy z dnia 25.08.2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2021 ze zm.).
7. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy wyłącznie na cele opisane w ust. 1, z wyłączeniem możliwości sprzedaży posiłków na zewnątrz.
8. Strony ustalają, że wydanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy nie później niż do 14 dni od dnia podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego opisującego stan przedmiotu dzierżawy oraz spisania stanu istniejących podliczników, w tym energii elektrycznej, a także wskazujący wykaz urządzeń oraz innej infrastruktury znajdującej się w przedmiocie dzierżawy.
9. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu umowy oraz nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.
10. Wydierżawiający ma prawo z własnej inicjatywy, Dyrekcji Przedszkola Publicznego Nr 1 w Mierzynie, z siedzibą w Mierzynie, przy ul. Kolorowej 25, wchodzącego w skład Zespołu Przedszkoli w Mierzynie, z siedzibą przy ul. Kolorowej 25, czy też Rady Rodziców wnieść żądanie przeprowadzenia kontroli przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w zakresie oceny wykorzystania przedmiotu umowy zgodnie z jej celem, tj. w zakresie obowiązków Dzierżawcy wskazanych w ust. 5.
11. Dzierżawca ma obowiązek zawarcia indywidualnych umów z rodzicami na świadczenie usługi żywienia dziecka w przedszkolu.
12. Dzierżawca ma obowiązek informowania Wydierżawiającego o łącznej ilości zawartych i wypowiedzianych umów w terminie do 10 dnia każdego następnego miesiąca.

## § 2.

1. Z uwagi na cel niniejszej umowy oraz sposób wykorzystania przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca przyjmuje wymagania dotyczące posiłków i zobowiązuje się, aby posiłki spełniały następujące warunki:
  - a) posiłki dla grup przedszkolnych będą składały się minimum ze śniadania z ciepłym napojem, obiadu i podwieczorku,
  - b) obiad będzie składał się z zupy, drugiego dania i kompotu/deseru, obiady będą wydawane na miejscu przez pięć dni tygodnia, z uwzględnieniem organizacji roku szkolnego oraz innych ustaleń z Dyrektorem Przedszkola Publicznego Nr 1 w Mierzynie,
  - c) do przygotowania posiłków należy używać produktów wysokiej jakości i zawsze świeżych posiadających aktualne terminy ważności,

- d) do przygotowania posiłków należy używać masła, nie margaryny (nie dotyczy posiłków serwowanych dzieciom ze stwierdzoną alergią pokarmową)
- e) Wyzierżawiający zakazuje stosowania: konserw, produktów z glutaminianem sodu, produktów masłopodobnych, wędlin z dodatkiem preparatów białkowych oraz skrobi modyfikowanej,
- f) Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawiania na żądanie Wyzierżawiającego lub Dyrektora Przedszkola Publicznego Nr 1 w Mierzynie. wyników badań mikrobiologicznych serwowanych posiłków.
- g) Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawiania Dyrektorowi Przedszkola jadłospisu na okres minimum 10 dni roboczych do przodu. Jadłospis powinien być zaakceptowany przez dietetyka. Dzierżawca zapewni osobę dietetyka we własnym zakresie.

### § 3.

1. Dzierżawca płacić będzie Wyzierżawiającemu miesięcznie czynsz w wysokości netto ..... zł netto tj. .... zł /m<sup>2</sup> (słownie: ..... ) + podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury, co daje łączną kwotę brutto w wysokości ..... zł (słownie: ..... ) na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT.
2. Czynsz wskazany w ust. 1 płatny będzie **z góry do 25-go każdego miesiąca trwania umowy** z takim zastrzeżeniem, że czynsz za okres od dnia zawarcia umowy do dnia 30 września 2021 r. płatny będzie do 15 października 2021 r.
3. W przypadku, gdy okres dzierżawy nie obejmuje pełnego miesiąca kalendarzowego, czynsz za dzierżawę przedmiotu umowy w danym miesiącu ustala się w wysokości proporcjonalnej przyjmując, że czynsz za 1 dzień stanowi 1/30 czynszu miesięcznego.
4. W przypadku czasowego ograniczenia funkcjonowania jednostek systemu oświaty w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID -19, a który spowoduje całkowite zamknięcie danej jednostki systemu oświaty, a o której mowa w § 1 ust. 1, czynsz może ulec obniżeniu proporcjonalnie w stosunku do okresu, kiedy dana jednostka została całkowicie zamknięta.
5. Oprócz czynszu, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wyzierżawiającemu następujące opłaty miesięczne w okresie działalności:
  - 1) z tytułu opłaty podatku od nieruchomości obliczonego na podstawie uchwały Rady Gminy Dobra, obliczonej na podstawie deklaracji podatkowej; w tym zakresie Dzierżawca jest

- zobowiązany złożyć deklarację do właściwego organu, tj. Wójta Gminy Dobrej - Urzędu Gminy Dobra Wydział Podatków i Opłat Lokalnych i regulowania podatku w wysokości i w terminach wskazanych w decyzji wystawionej na rzecz Dzierżawcy;
- 2) miesięczną opłatę za pobór wody i zrzut nieczystości ciekłych wyliczoną jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia wody w ilości  $30 \text{ m}^3$  x stawki obowiązujące na terenie Gminy Dobra za pobór wody i zrzut nieczystości ciekłych.
  - 3) rozliczenie energii elektrycznej - wg wskazań istniejącego podlicznika,
  - 4) opłata za wywóz śmieci – zgodnie ze złożoną deklaracją
6. W przypadku zmiany uchwały Nr XXV/333/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 29 czerwca 2017r. zmienionej uchwałą Nr XXIX/389/2017 Rady Gminy z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Wójta Gminy Dobra gospodarki nieruchomościami Gminy Dobra w zakresie wynajmowania i wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, Wydzierżawiający zastrzega prawo zmiany wysokości czynszu zgodnie z uchwalonymi zmianami, na co wyraża zgodę Dzierżawcą, o ile stawka czynszu dzierżawnego wskazanego w ust. 1 będzie niższa niż nowo obowiązująca stawka czynszu. Zmiana czynszu wymaga zawarcia pomiędzy Stronami aneksu.
7. Strony wyrażają zgodę na potrącenie wzajemnych, wymagalnych wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na zasadach określonych w art. 498 k.c.
8. Wykonawca oświadcza, że wskazany na fakturze rachunek płatności ujęty jest w wykazie podatników VAT i został dla niego utworzony rachunek VAT na cele prowadzonej działalności. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wykonawca może naliczać odsetki tytułem opóźnienia zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c.
9. Gminie Dobra przysługuje rekompensata za koszty odzyskania należności w odpowiedniej wysokości wynikającej z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. 2021, poz. 424), bez konieczności wykazania, że koszty te zostały poniesione. Roszczenie o rekompensatę powstaje po upływie terminów zapłaty ustalonych w umowie lub ustalonych zgodnie z art. 7 ust. 1 i art. 8 ust. 1 tej ustawy.

#### § 4.

1. Czynsz i opłaty wynikające z niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się regulować na rzecz Wydzierżawiającego w terminach wskazanych w § 2 bezpośrednio na rachunek Wydzierżawiającego - Urzędu Gminy Dobra, ul. Szczecińska 16a, 72-003 Dobra w **PKO**

**Bank Polski SA Szczecin o numerze 46 1020 4795 0000 9602 0331 9589** lub gotówką w kasie Urzędu Gminy Dobra.

2. Jako datę zapłaty Strony uznają datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego albo datę wpłaty w kasie Urzędu Gminy w Dobrej.

#### § 5.

Dzierżawca bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może przedmiot dzierżawy oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego albo odpłatnego korzystania niezależnie od charakteru i podstawy ww. korzystania.

#### § 6.

1. Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie umieszczać napisów i reklam na elewacji budynku oraz w jego wewnątrz, opisanego w § 1 ust. 1, a także w pomieszczeniach objętych przedmiotem umowy, jak też zmieniać jego wystroju.
2. W przypadku naruszenia ustaleń opisanych w ust. 1, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia ww. naruszeń w terminie do 3 dni od dnia wezwania przez Wydierżawiającego. W przypadku braku usunięcia ww. naruszeń, Wydierżawiający usunie je na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

#### § 7.

1. Wszystkie prace związane z adaptacją pomieszczeń wchodzących w skład przedmiotu umowy dzierżawy na potrzeby działalności muszą być uzgodnione w formie pisemnej z Wydierżawiającym. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonywać remontów, modernizacji i adaptacji w przedmiocie dzierżawy. Po uzyskaniu ww. zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca ma prawo dokonać adaptacji na własny koszt i nie będzie mu przysługiwać zwrot kosztów tytułem prac, na które uzyskał zgodę Wydierżawiającego.
2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 oraz wskazanych w § 5 Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Dzierżawca obowiązany będzie przywrócić pomieszczenia wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy do poprzedniego stanu lub pozostawić wykonane nakłady na rzecz Wydierżawiającego za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego, bez obowiązku ze

strony Wydierżawiającego zapłaty ich równowartości bez względu na okres trwania dzierżawy.

## § 8.

1. Poza przypadkiem opisanym w § 7 ust. 2, Wydierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
  - 1) dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu i opłat wykazanych w § 3 za dwa pełne okresy płatności,
  - 2) używa przedmiot dzierżawy lub dokonuje zmian w dzierżawionym przedmiocie w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy oraz korzysta z rzeczy w sposób niewłaściwy, czyniąc korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym;
  - 3) zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie,
  - 4) z uwagi na cel umowy dzierżawy, w sytuacji gdy Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna stwierdzi uchybienia podczas kontroli przeprowadzonych z własnej inicjatywy albo na skutek sytuacji wskazanych w § 1 ust. 10.
  - 5) Z uwagi na cel umowy dzierżawy, w przypadku minimum 5-krotnego stwierdzenia przez Dyrektora Przedszkola, co zostanie potwierdzone przez przedstawiciela Zamawiającego, uchybień dotyczących wymagań wskazanych w § 2
2. W przypadku zaistnienia jednego z wymienionych w ust. 1 pkt 1-3 przypadków, Wydierżawiający wystosuje do Dzierżawcy wezwanie w przedmiocie usunięcia zaistniałych naruszeń w terminie do 7 dni od dnia doręczenia ww. wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu, Wydierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy w trybie wskazanym w ust. 1, Wydierżawiający ma prawo do nałożenia wobec Dzierżawcy kary umownej w wysokości 2 - krotności czynszu dzierżawnego brutto skazanego w § 3 ust. 1.
4. W przypadku, gdy Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę karą umowną, o której mowa w ust. 3, Wydierżawiający wystawi wobec Dzierżawcy notę obciążeniową z terminem jej zapłaty do 7 dni od dnia otrzymania.
5. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia w formie pisemnej ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca w sytuacji, gdy:
  - 1) Dzierżawca zmieni profil albo siedzibę prowadzonej działalności gospodarczej,

- 2) po stronie Wydierżawiającego powstaną istotne okoliczności związane z realizacją przedmiotu umowy, które znajdują uzasadnienie w interesie społecznym lub prowadzonej placówki szkolnej.
  - 3) Wypowiedzianych zostanie ponad 50 % umów na żywienie dzieci, o których mowa w § 1 pkt. 11 niniejszej umowy.
6. Strony przewidują możliwość rozwiązania umowy za porozumieniem Stron.
  7. Rozwiązanie umowy dzierżawy wymaga zachowania formy pisemnej.

### **§ 9.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od dnia ..... r. do dnia ..... r.
2. Strony przewidują możliwość przedłużenia umowy na dalszy czas oznaczony, o ile nie przekroczy 3 lat, pod warunkiem, że:
  - a) Dzierżawca uzyska pozytywną opinię ze strony: Dyrekcji i Rady Rodziców budynku Przedszkola Publicznego Nr 1 w Mierzynie, z siedzibą w Mierzynie, przy ul. Kolorowej 25, wchodzące w skład Zespołu Przedszkoli w Mierzynie, z siedzibą przy ul. Kolorowej 25.
  - b) nie naruszał warunków umowy w okresie jej obowiązywania, w tym brak było rażących uchybień stwierdzonych podczas ew. kontroli przeprowadzonych przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną,
  - c) brak ze strony Dzierżawcy jakichkolwiek zaległości tytułem opłat wynikających z umowy.

### **§ 10.**

Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 11.**

1. W przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawy albo jej rozwiązania Dzierżawca jest zobowiązany do wydania Wydierżawiającemu przedmiotu umowy w terminie do 5 dni od dnia jej zakończenia.
2. Brak wydania przedmiotu umowy w terminie wskazanym w ust. 1, skutkuje tym, że Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę opłatą za bezumowne korzystanie w wysokości 2 krotności kwoty brutto czynszu dzierżawnego wskazanego w § 3 ust. 1. W przypadku, gdy okres bezumownego korzystania nie obejmuje pełnego miesiąca kalendarzowego,



odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w danym miesiącu ustala się w wysokości proporcjonalnej przyjmując, że odszkodowanie za 1 dzień stanowi 1/30 kwoty miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie wskazanego w zdaniu 1.

3. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.

#### § 12.

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa polskiego, w tym przepisy Kodeksu cywilnego oraz uchwała Nr XXV/333/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 29 czerwca 2017r. zmieniona uchwałą Nr XXIX/389/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Wójta Gminy Dobra gospodarki nieruchomościami Gminy Dobra w zakresie wynajmowania i wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.
2. Wszelkie załączniki do umowy stanowią integralną część umowy.

#### § 13.

1. Jeżeli jedno z postanowień umowy okaże się nieważne, umowa wiąże w pozostałym zakresie, przy czym postanowienia nieważne zastępuje się postanowieniami możliwie najlepiej oddającymi intencje stron.
2. Strony ustalają, iż korespondencja między stronami będzie odbywała się na adresy wskazane w nagłówku umowy oraz również za pośrednictwem poczty elektronicznej  
Wydzierżawiającego – [wydzial@dobraszczecinska.pl](mailto:wydzial@dobraszczecinska.pl)  
Dzierżawcy – .....
3. W przypadku zamiany adresu jednej ze stron, jest ona zobowiązana poinformować drugą stronę o tej zmianie, pod rygorem przyjęcia, iż korespondencja doręczana pod dotychczasowy adres ma skutek doręczenia.
4. Przelew ewentualnych wierzytelności, które przysługiwałyby Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

#### § 14.

W przypadku zaistnienia sporu wynikającego z niniejszej umowy, Strony zobowiązują się do jego rozwiązania w sposób polubowny, a w przypadku braku możliwości, sądem właściwym będzie sąd według miejsca zawarcia umowy.

**§ 15.**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Dzierżawcy, a trzy egzemplarze dla Wydierżawiającego.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**