**UMOWA Dzierżawy Nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Lokalu użytkowego**

**położonego w budynku Szkoły Podstawowej im. Jana Pawła II w Zielonkach**

Zawarta w dniu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025r. w Zielonkach pomiędzy:

**Gminą Zielonki, z siedzibą w Zielonkach, ul. Krakowskie Przedmieście 116, 32-086 Zielonki, posiadającą numer identyfikacji podatkowej (NIP): 513-00-38-162, REGON: 351555430 – Szkołą Podstawową im. Jana Pawła II w Zielonkach, ul. ks. Jana Michalika 2, 32-087 Zielonki, gm. Zielonki, woj. Małopolskie, NIP: 5130038877 REGON: 70027500000, reprezentowaną na podstawie pełnomocnictwa Wójta Gminy Zielonki przez:**

**Bożenę Nowak – Dyrektora Szkoły,**

**zwaną dalej ,,Wydzierżawiającym**”,

a

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, XX-XXX \_\_\_\_\_\_, gm. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o kapitale zakładowym: XXXXXX,00 zł, którą reprezentuje:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**zwaną dalej **,,Dzierżawcą**”

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Dzierżawcy do używania lokal użytkowy o łącznej powierzchni 357,54 m2 znajdujący się w części nieruchomości stanowiącej własność Gminy Zielonki, tj. w przyziemiu budynku przedszkolno-szkolnego w Zielonkach przy ul. Księdza Jana Michalika 2, objęty księgą wieczystą nr KW K00105941/9, przedstawiony graficznie na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, zwany dalej w treści umowy **Lokalem gastronomicznym**.
2. Wynajmujący niniejszym oświadcza, że przysługuje mu prawo trwałego zarządu budynku położonego przy ulicy Księdza Jana Michalika 2 w Zielonkach oraz prawo trwałego zarządu lokalu stanowiącego przedmiot dzierżawy. Wynajmujący zapewnia przy tym, że prawo to wolne jest od jakichkolwiek roszczeń osób trzecich oraz, że stan prawny przedmiotu dzierżawy jest uregulowany.
3. Z równoczesną dzierżawą lokalu gastronomicznego Dzierżawcy przysługuje prawo do korzystania z terenu działki Nr 516/5 i 516/7 w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu dzierżawy, w tym dojścia do lokalu, tak aby inni użytkownicy budynku przedszkolno-szkolnego mogli bez przeszkód realizować swoje funkcje i zadania.
4. Przedmiot dzierżawy jest wyposażony w następujące instalacje:

- instalacja elektryczna,

- instalacja wodno-kanalizacyjna,

- instalacja wentylacyjna mechaniczna nawiewno-wywiewna,

- instalacja gazowa,

- instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,

- instalacja alarmowa.

**§ 2**

1. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu dzierżawy, ze znajdującymi się w nim instalacjami oraz rozkład pomieszczeń i do stanu tego nie wnosi zastrzeżeń.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia naczyń i urządzeń kuchennych potrzebnych do przygotowywania i wydawania posiłków. W szczególności Dzierżawca uzupełni urządzeniami własnymi brakujące urządzenia wyposażenia Lokalu gastronomicznej w zakresie wynikającym ze Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz Opisu Przedmiotu Zamówienia.

**§ 3**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu **czynszu miesięcznego w kwocie** **3 690,00 zł** (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt zł 00/100 ) brutto, w tym 23% VAT.
2. Czynsz najmu płatny jest przez Dzierżawcę z dołu, w terminie 14 –tu dni od dnia doręczenia mu faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy podany na fakturze wystawionej przez Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania Wynajmującemu opłat za świadczenia dodatkowe:
4. **centralne ogrzewanie**– koszt ogrzewania obliczony na podstawie faktur wystawionych przez Zakład Gazowniczy, dzielony stosunkiem 50% dzierżawionej powierzchni.
5. comiesięczne obowiązkowe **serwisowanie dźwigów towarowych** (BKG 100.45/0 \* 2 szt.) – na podstawie obciążeń wystawionych przez Wynajmującego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania opłat za świadczenia:
7. **pobór zimnej wody i odprowadzanie ścieków** – wg wskazania licznika. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia na siebie umowy na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków z PUK w Zielonkach.

Koszty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków z lokalu płatne na

podstawie faktur wystawionych przez PUK Zielonki,

1. **energię elektryczną** – wg wskazania licznika. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia na siebie umowy na dostawę energii elektrycznej obejmującą użyczone pomieszczenia z Zakładem Energetycznym. Koszty za zużycie energii płatne na podstawie faktur.
2. **pobór gazu** – wg wskazania licznika. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia na siebie umowy na dostawę gazu obejmującą dostawy do lokalu gastronomicznego. Koszty za zużycie gazu płatne na podstawie faktur.
3. podatki oraz koszty wszelkich ubezpieczeń związane z prowadzoną działalnością.
4. Dzierżawca nie może potrącić ze zobowiązań, o których mowa w ust. 1, 4 oraz ust.5 jakichkolwiek własnych roszczeń do Wynajmującego, jeżeli nie zostały one stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu.
5. Za okres, w którym Dzierżawca z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego nie mógł korzystać z przedmiotu dzierżawy, Wynajmujący obniży proporcjonalnie czynsz.
6. Nieterminowe wpłaty należności z tytułu czynszu spowodują naliczanie karnych odsetek ustawowych.

**§ 4**

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian przedmiotu dzierżawy, w szczególności przeróbek lub adaptacji. Wymagane prawem zezwolenia i uzgodnienia na zaakceptowane przez Wynajmującego zmiany przedmiotu dzierżawy, uzyskuje na własny koszt i ryzyko Dzierżawca. Jeżeli dla uzyskania tych zezwoleń lub uzgodnień jest wyłącznie legitymowany Wynajmujący, udzieli on Dzierżawcy stosownego pełnomocnictwa.
2. Wydzierżawiający wyrazi zgodę na instalację urządzeń w zakresie wynikającym ze Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz Opisu Przedmiotu Zamówienia. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania tych zmian na własny koszt.
3. Dzierżawca nieodpłatnie pozostawia Wynajmującemu ulepszenia przedmiotu dzierżawy, które nie dają się odłączyć bez naruszenia całości.
4. Utrzymanie przedmiotu dzierżawy ze znajdującymi się w nim instalacjami w stanie przydatności do użytku, w zakresie remontów bieżących, drobnych napraw i konserwacji, obciąża Dzierżawcę.
5. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy, przedmiot dzierżawy wymaga napraw, które z mocy prawa lub postanowień niniejszej umowy, obciążają Wynajmującego, Dzierżawca niezwłocznie zawiadomi na piśmie Wynajmującego o takiej potrzebie. W razie braku wymienionego zawiadomienia, Dzierżawca odpowiada za szkodę.
6. Koszty napraw wynikłe z nieumiejętnego eksploatowania lokalu i urządzeń w nim znajdujących się ponosi Dzierżawca. Dzierżawca jest zobowiązany do zapoznania się z instrukcją użytkowania urządzeń znajdujących się w dzierżawionym lokalu i stanowiących przedmiot dzierżawy.
7. Zakres niezbędnych prac remontowych wykraczających poza zakres bieżącej konserwacji, należy każdorazowo uzgadniać z Wynajmującym.
8. Dzierżawcę obciąża obowiązek spełnienia na własny koszt i ryzyko wszelkich wymogów oraz uzyskania wszelkich zezwoleń i uzgodnień związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy, ze znajdującymi się w nim instalacjami i prowadzoną przez niego działalnością.
9. Wynajmujący nie odpowiada za ochronę przedmiotu dzierżawy i znajdującego się w przedmiocie dzierżawy mienia, zaś Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia zajmowanego lokalu od pożaru- ognia (wewnątrz).
10. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje- pomimo upomnienia Wynajmującego, obowiązków w zakresie należytego utrzymania przedmiotu dzierżawy, ciążących na nim z mocy niniejszej umowy lub przepisów prawa, Wynajmujący może dokonać czynności objętych tymi obowiązkami na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Uprawnienie to przysługuje Wynajmującemu niezależnie od prawa do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
11. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu przez osoby, którymi się posługuje, a także przez swoich klientów i gości.
12. Umieszczanie tablic reklamowych, napisów, neonów lub innych rekwizytów reklamowych przez Dzierżawcę na zewnętrznych ścianach przedmiotu dzierżawy lub w jego wnętrzu, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do:
14. Uzyskania we własnym zakresie wymaganych prawem zezwoleń, uzgodnień i opinii niezbędnych do prowadzenia działalności,
15. Ponoszenia kosztów remontów bieżących określonych w art. 681 Kodeksu Cywilnego oraz wszelkich kosztów związanych z prowadzoną działalnością,
16. Ponoszenia wszelkich kosztów związanych ze stratami powstałymi na skutek niewłaściwego korzystania z przedmiotu dzierżawy,
17. Utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i sanitarnym, w tym utrzymania porządku zarówno w dzierżawionym jak i na terenie działki, z której Dzierżawca korzysta w zakresie określonym niniejszą umową.
18. Zabronione jest podnajęcie lokalu przez Dzierżawcę innemu podmiotowi gospodarczemu lub osobie.

**§ 5**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta **od 01 stycznia 2025r. do dnia 31 grudnia 2025 r. przy czym w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy umowa o przygotowanie posiłków z dnia \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ niniejsza umowa wygasa z dniem wygaśnięcia powołanej umowy bez odrębnego wypowiedzenia lub odstąpienia.**
2. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym ( w formie pisemnej pod rygorem nieważności), w następujących przypadkach:
3. jeżeli Dzierżawca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje nałożone umową obowiązki, dopuszczając do powstawania szkód,
4. w razie co najmniej dwumiesięcznego opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w § 3 ,
5. jeżeli Dzierżawca podnajął lub oddał lokal lub jego część w bezpłatne użytkowanie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie,
6. w innych przypadkach istotnego uchybienia przez Dzierżawcę obowiązkom ciążącym na nim w związku z niniejszą umową,
7. dewastacji lokalu przez Dzierżawcę.
8. W terminie natychmiastowym Dzierżawca może wypowiedzieć umowę dzierżawy ( w formie pisemnej pod rygorem nieważności), jeżeli wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy zgodne z zapisami umowy pozostaje niemożliwe z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.
9. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za pisemnym porozumieniem w każdym czasie.

**§ 6**

1. Po zakończeniu dzierżawy i opróżnieniu lokalu Dzierżawca jest obowiązany odnowić lokal dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Dzierżawcy protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Jeżeli Dzierżawca w okresie dzierżawy, za zgodą Wynajmującego, dokona wymiany niektórych elementów wyposażenia – przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opuszczenia. Należne kwoty oblicza się wg cen obowiązujących w dniu rozliczenia. Warunkiem zaistnienia w/w sytuacji jest ustanie umowy dzierżawy z przyczyn nie wymienionych w § 5 ust.2.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Dzierżawcę i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu. W innym przypadku ulepszenia te bezpłatnie przechodzą na własność Wynajmującego.
4. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca winien jest przekazać Wynajmującemu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym.

**§ 7**

1. Wynajmującemu przysługuje, w każdym czasie, prawo wstępu do przedmiotu dzierżawy w celu kontroli przestrzegania postanowień niniejszej umowy.
2. Dzierżawca udostępni Wynajmującemu przedmiot dzierżawy w zakresie koniecznym do przeprowadzenia napraw i remontów obciążających Wynajmującego. Nie przyznaje to Dzierżawcy prawa do odszkodowania.
3. Wynajmujący powiadomi Dzierżawcę o konieczności wstępu do przedmiotu dzierżawy przez osoby trzecie.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość bieżącej kontroli ze strony Wynajmującego, a także w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac.

**§ 8**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Dzierżawca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia budynku w celu jej usunięcia. Jeżeli Dzierżawca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia budynku, Wynajmujący ma prawo wejść do budynku w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie budynku nastąpiło pod nieobecność Dzierżawcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć budynek i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia Dzierżawcy. Z czynności tych sporządzony zostanie protokół.
3. Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu budynek w celu dokonania:
4. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
5. zastępczego wykonania przez Wynajmującego, prac obciążających Dzierżawcę.

**§ 9**

Spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądowi właściwemu dla miejsca położenia Lokalu.

**§ 10**

Każda zmiana niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności, formy pisemnej.

**§ 11**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach; jeden dla Dzierżawcy, dwa dla Wynajmującego.

Wynajmujący Dzierżawca