Załącznik nr 3
do Regulaminu konkursu ofert
z dnia 06.03.2026r

- WZÓR -

UMOWA DZIERŻAWY NR RD. ….2026

zawarta w dniu ……r w Jastrzębiu - Zdroju zwana dalej „umową” pomiędzy:
Jastrzębie-Zdrój Miasto na prawach powiatu, al. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, NIP: 633-221-66-15
reprezentowane przez :
Panią Zofię Florek – Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji ul. Harcerska 14 B, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój
przy udziale :
Pani Anny Szwedy – Głównego księgowego MOSiR
zwane w treści umowy „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a :

……..

…….
zwana w treści umowy „DZIERŻAWCĄ”

zwanymi dalej łącznie także „stronami”

§1

WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje w dzierżawę DZIERŻAWCY budynek gastronomiczny o powierzchni użytkowej 574,15 metrów kwadratowych obejmujący: taras, barek, zaplecze barku, zmywalnię, pomieszczenia sanitarne, gospodarcze i magazynowe bez wyposażenia ruchomego na terenie Ośrodka Wypoczynku Niedzielnego przy ul. Kazimierza Wielkiego 2 w Jastrzębiu-Zdroju z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo - gastronomicznej, zwany dalej „ Kawiarenką” lub „przedmiotem dzierżawy”.

§2

WYDZIERŻAWIAJĄCY oddaje w dzierżawę DZIERŻAWCY przedmiot dzierżawy, o którym mowa w §1, na okres od dnia **01 kwietnia 2026r do dnia 31 marca 2029r.**

§3

1. Z tytułu dzierżawy przedmiotu dzierżawy DZIERŻAWCA płacić będzie WYDZIERŻAWIAJACEMU z góry czynsz miesięczny gotówką w kasie WYDZIERŻAWIAJĄCEGO lub przelewem na rachunek bankowy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO nr 08 8470 0001 2001 0013 7113 0002 w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO :

- w sezonie od 1 kwietnia do 30 września w kwocie netto …….. zł (słownie :…) + należny podatek VAT w kwocie **……..** (słownie : …) co daje kwotę brutto **…….** (słownie :) miesięcznie.

- po sezonie w okresie od 1 października do 31 marca stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego będzie wynosić 20 % stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego z okresu od 1 kwietnia do 30 września, tj. wynosić będzie kwotę netto ….. zł (słownie : ….) + należny podatek VAT w kwocie ……..zł (słownie : …) co daje kwotę brutto ….. zł (słownie:…) miesięcznie.

Stawki czynszu z dniem 01 stycznia każdego roku ulegają podwyższeniu w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów, w których ceny uległy podwyższeniu w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, co nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. Powyższy wskaźnik wzrostu cen ustala się na podstawie komunikatu Prezesa GUS po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski", a zwaloryzowane stawki czynszu zaokrągla się do pełnych dziesiątek groszy.

2. Niezależnie od czynszu DZIERŻAWCA płacić będzie WYDZIERŻAWIAJĄCEMU co miesiąc na rachunek bankowy Wydzierżawiającego podany w **§** 3 ust. 1 niniejszej umowy:

a/ koszty z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w przedmiocie dzierżawy na podstawie odczytu z podlicznika, dokonanego przez pracownika MOSiR w obecności DZIERŻAWCY na koniec każdego miesiąca w przedmiocie dzierżawy, na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego,

b/ koszty z tytułu energii elektrycznej w przedmiocie dzierżawy. Rzeczywiste zużycie energii elektrycznej zgodne z odczytem licznika będzie rozliczane raz na miesiąc w oparciu o faktury od dostawcy i sprzedawcy energii, na podstawie których WYDZIERŻAWIAJĄCY wystawi DZIERŻAWCY refakturę,

c/ w sezonie od 1 kwietnia każdego roku trwania umowy do 30 września każdego roku trwania umowy: należność za gospodarowanie odpadami komunalnymi z przedmiotu dzierżawy na podstawie wyliczenia: odpady zmieszane – pojemnik 1100L 1szt x 4 wywozy (1x na tydzień) x 261,25zł tj. 1.045,00zł; odpady BIO - pojemnik 240L 1 x 2,17 (raz na dwa tygodnie) x 57zł tj. 123,69zł; plastik + metal – worki 120L (3 worki x 4 tygodnie x 28.50zł) tj. 342,00zł co razem na miesiąc stanowi **kwotę 1.510,69zł brutto** płatne w terminie **do 14 dni od daty wystawienia faktury** przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO przelewem na rachunek bankowy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO **podany w §3 ust.1 niniejszej umowy.**

Poza sezonem natomiast w okresie od 1 października każdego roku trwania umowy do 31 marca każdego roku trwania umowy: należność za gospodarowanie odpadami komunalnymi z przedmiotu dzierżawy na podstawie faktycznego zużycia płatne w terminie **do 14 dni od daty wystawienia faktury** przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO przelewem na rachunek bankowy WYDZIERŻAWIAJĄCEGO podany w §3 ust.1 niniejszej umowy.

3**. Od 01 kwietnia 2026r. WYDZIERŻAWIAJĄCY będzie wystawiał faktury ustrukturyzowane w KSeF, a DZIERŻAWCA akceptuje otrzymywanie ich w tym formacie (zgodnie z art. 106n ust. 1 ustawy o VAT). Za datę otrzymania faktury uważa się datę jej dostępności w KSeF (czyli nadania jej numeru KSeF). W przypadku stwierdzenia przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO błędów w fakturze otrzymanej w KSeF, korekta zostanie wystawiona również w systemie KSeF.**

W przypadku awarii KSeF lub braku możliwości technicznych (po stronie MF), WYDZIERŻAWIAJĄCY prześle fakturę w formacie PDF na adres e-mail……..……, a po ustaniu awarii WYDZIERŻAWIAJĄCY niezwłocznie wprowadzi ją do systemu KSeF.

4. Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego not księgowych, not odsetkowych oraz innych dokumentów na adres e – mail Dzierżawcy:……..……., a dostarczone w ten sposób noty i inne dokumenty Dzierżawca uznaje za skutecznie doręczone.

5.**W przypadku opóźnienia w zapłacie ww. należności zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensata za koszty odzyskiwania należności stanowiąca równowartość 40euro/70euro/100euro zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.**

§5

WYDZIERŻAWIAJĄCY nie wyraża zgody na oddanie przedmiotu dzierżawy przez DZIERŻAWCĘ w całości lub w części w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania na rzecz osób trzecich.

§6

Na ewentualną zmianę sposobu używania przedmiotu dzierżawy oraz wszelkie remonty, naprawy, przeróbki i modernizacje przedmiotu dzierżawy, DZIERŻAWCA zobowiązany jest uzyskać uprzednią pisemną zgodę WYDZIERŻAWIAJĄCEGO oraz uprzednią pisemną zgodę Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jastrzębiu-Zdroju.

§7

1. DZIERŻAWCĘ obciążają drobne naprawy i przeglądy w przedmiocie dzierżawy oraz jego odnawianie, zgodnie z wymogami prawa budowlanego i przepisami sanitarno – porządkowymi, z tym że DZIERŻAWCĘ obciążają w takim przypadku obowiązki, o których mowa w §6 niniejszej umowy.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się do włączenia w instalację elektryczną przedmiotu dzierżawy tylko sprawnych urządzeń nie przekraczających istniejących zabezpieczeń prądowych poboru mocy w tablicy rozdzielczej oraz do niedokonywania żadnych zmian w w/w instalacji.
   Przydział mocy na przedmiot dzierżawy wynosi maksymalnie 25,0 kW.

3. DZIERŻAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wynikające z niewłaściwego sposobu używania przedmiotu dzierżawy, jak też za szkody poczynione w przedmiocie dzierżawy przez osoby trzecie.

§8

WYDZIERŻAWIAJĄCY zastrzega sobie w każdym czasie prawo swobodnego dostępu do przedmiotu dzierżawy w obecności DZIERŻAWCY lub upoważnionego przez DZIERŻAWCĘ przedstawiciela, w tym prawo kontroli przestrzegania postanowień niniejszej umowy przez DZIERŻAWCĘ.

§9

1. Po zakończeniu okresu niniejszej umowy DZIERŻAWCA winien zwrócić WYDZIERŻAWIAJĄCEMU przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Przejęcie przedmiotu dzierżawy przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO nastąpi na podstawie sporządzonego obustronnie protokołu zdawczo – odbiorczego, nie później niż 14 dni od daty zakończenia okresu obowiązywania niniejszej umowy. Protokół ten będzie określał również stan techniczny przedmiotu dzierżawy.
3. W przypadku nie opuszczenia przez DZIERŻAWCĘ, wraz z rzeczami należącymi do Dzierżawcy, przedmiotu dzierżawy w terminie 14 dni od daty zakończenia niniejszej umowy, bądź pozostawienia przedmiotu dzierżawy w nieładzie, naliczana będzie przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO wobec DZIERŻAWCY opłata miesięczna w wysokości 300% aktualnego czynszu miesięcznego brutto - równomiernie za każdy dzień zwłoki.

Za dzień przekazania przedmiotu dzierżawy uważa się dzień sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez DZIERŻAWCĘ i WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

4.Dokonane przez DZIERŻAWCĘ ulepszenia przedmiotu dzierżawy w okresie trwania niniejszej umowy, powinny zostać po jej zakończeniu zabrane przez DZIERŻAWCĘ w obecności WYDZIERŻAWIAJĄCEGO w naturze, bez uszkodzenia przedmiotu dzierżawy, a jeżeli nie jest to możliwe, to ulepszenia te przechodzą nieodpłatnie na własność WYDZIERŻAWIAJACEGO w następnym dniu po zakończeniu niniejszej umowy.

§10

1. DZIERŻAWCA zobowiązuje się na własny koszt do utrzymania czystości i porządku na terenie przedmiotu dzierżawy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu dzierżawy.
2. DZIERŻAWCA zobowiązuje się :
a) używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
b) nie dokonywać bez uprzedniej pisemnej zgody WYDZIERŻAWIAJĄCEGO żadnych trwałych zmian adaptacyjnych przedmiotu dzierżawy,
c) zabezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy w zakresie bezpieczeństwa p.poż. i bezpieczeństwa sanitarnego,
d) sprzątać na bieżąco na własny koszt przedmiot dzierżawy wraz z przyległym terenem,
e) odnawiać na własny koszt pomieszczenia i urządzenia przedmiotu dzierżawy.
3. **DZIERŻAWCA zobowiązuje się na własny koszt do wykonania przyjętych na siebie zobowiązań zawartych w pisemnej koncepcji prowadzenia działalności w przedmiocie dzierżawy, którą przedłożył wraz ofertą do konkursu pisemnych ofert z dnia 06.03.2026r**
4. DZIERŻAWCA zobowiązuje się na własny koszt niezwłocznie, nie później niż w terminie do czternastu dni od dnia zawarcia niniejszej umowy do wykonania niezbędnych prac adaptacyjnych przedmiotu dzierżawy na potrzeby prowadzonej działalności oraz do wyposażenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy w niezbędny sprzęt gastronomiczny i wyposażeniowy w postaci stolików, krzeseł itp.
5. Przed rozpoczęciem działalności DZIERŻAWCA ma obowiązek uzyskania wszelkich zezwoleń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m.in. odbiór SANEPiD-u i koncesji na sprzedaż napojów alkoholowych i piwa w przedmiocie dzierżawy.

§11

DZIERŻAWCA ponosi pełną odpowiedzialność za stan sanitarno – higieniczny przedmiotu dzierżawy i zgodne z obowiązującymi przepisami zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy.

§12

Obowiązek ubezpieczenia i zabezpieczenia składowanych przez DZIERŻAWCĘ w przedmiocie dzierżawy towarów i ruchomości obciąża DZIERŻAWCĘ, na koszt DZIERŻAWCY.

§13

1. DZIERŻAWCA ma prawo do umieszczenia swoich znaków reklamowych na terenie przedmiotu dzierżawy bez dodatkowych opłat, o ile nie będzie to utrudniało eksploatacji obiektu Ośrodka Wypoczynku Niedzielnego w Jastrzębiu - Zdroju, na terenie którego znajduje się przedmiot dzierżawy . WYDZIERŻAWIĄJĄCY zastrzega sobie prawo uprzedniej pisemnej akceptacji formy i treści znaków reklamowych DZIERŻAWCY.
2.DZIERŻAWCA może umieścić reklamę i logo swojej firmy na zewnątrz Kawiarenki bez dodatkowych opłat, jednakże ich forma i treść muszą być uprzednio zatwierdzone na piśmie przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO.

§14

Strony niniejszej umowy dopuszczają możliwość pisemnego rozwiązania tej umowy za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron niniejszej umowy w przypadku naruszenia niniejszej umowy przez WYDZIERŻAWIAJĄCEGO lub przez DZIERŻAWCĘ.
W przypadku zalegania przez DZIERŻAWCĘ z zapłatą jakiejkolwiek kwoty z tytułu czynszu lub innych opłat z tytułu niniejszej umowy za jeden pełny okres płatności, jak też w sytuacji

naruszenia § 5 lub § 6 niniejszej umowy przez DZIERŻAWCĘ , WYDZIERŻAWIAJĄCY może jednostronnie rozwiązać niniejszą umowę na piśmie bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§15

Określone przepisami prawa ciężary i opłaty z tytułu zawarcia i realizacji niniejszej umowy uiszcza DZIERŻAWCA.
W przypadku uchybienia przez DZIERŻAWCĘ terminowi płatności powyższych należności, DZIERŻAWCA zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości właściwej dla danej należności, wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.

§16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności, z wyjątkiem podwyższenia stawek czynszu, o czym jest mowa w §3 ust.1 niniejszej umowy.

§17

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie właściwe przepisy kodeksu cywilnego.

§18

Ewentualne spory wynikłe z tytułu realizacji niniejszej umowy strony niniejszej umowy poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia przedmiotu dzierżawy.

§19

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych:
Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych zwane dalej ” RODO”) , Wydzierżawiający informuje, a Dzierżawca wyraża zgodę na to, że:
1. Administratorem danych osobowych Dzierżawcy jest określony na wstępie podmiot Wydzierżawiający poniżej zwany „Administratorem danych”.
2. Z inspektorem ochrony danych można kontaktować się korespondencyjnie wysyłając pismo na adres siedziby Administratora danych wskazany w treści umowy to jest : 44-335 Jastrzębie-Zdrój, ul. Harcerska 14b, z dopiskiem "inspektor ochrony danych". Aktualny adres e-mail do bezpośredniego kontaktu z inspektorem ochrony danych dostępny jest na stronie internetowej Administratora danych www.mosir.jastrzebie.pl
3. Dane osobowe są przetwarzane przez Administratora danych w celu zawarcia i realizacji postanowień niniejszej umowy oraz podjęcia niezbędnych działań przed jej zawarciem –w związku z art.6 ust.1 lit b) RODO oraz w celu wypełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa przez Administratora danych - w związku z art. 6 ust. 1 lit. c) RODO.
4.Dane osobowe Administrator danych udostępnia organom lub instytucjom upoważnionym z mocy prawa oraz podmiotom, z którymi Administrator danych zawarł stosowną umowę powierzenia.
5. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji postanowień niniejszej umowy oraz wypełnienia obowiązków ciążących na Administratorze danych, a wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w tym w celu dochodzenia ewentualnych roszczeń przez strony umowy, a następnie przechowywane w archiwum zakładowym Administratora danych przez okres wskazany w Jednolitym rzeczowym wykazie akt.
6. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przez Administratora danych, Dzierżawca ma prawo dostępu do treści danych, prawo do sprostowania danych oraz prawo do ograniczenia przetwarzania danych.

Realizacja wyżej wymienionych praw przez Administratora danych musi być zgodna z przepisami prawa oraz zasadami archiwizacji.
7. Dzierżawcy przysługuje również prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy RODO.
8.Administrator danych nie zamierza przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej ani nie stosuje zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania.
9.Ze względu na to, że przesłankę przetwarzania danych osobowych stanowi porozumienie zawarte między stronami umowy oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego, to podanie danych osobowych jest obowiązkowe, zaś odmowa podania danych osobowych będzie skutkowała brakiem możliwości nawiązania współpracy pomiędzy stronami umowy.

§20

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY : DZIERŻAWCA :

....