

Umowa dzierżawy

zawarta w dniu _____marca 2022 r. pomiędzy:

Komunalnym Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, reprezentowanym przez dyrektora – Tomasza Czuka, zwanym w dalszym ciągu umowy „Wydzierżawiającym”,

a

....., zwaną/ym w dalszym ciągu umowy „Dzierżawcą”,

została zawarta umowa treści następującej:

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę z przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola niepublicznego nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 252, obręb 20 o powierzchni 5934 m², położoną w Szczecinku przy ul. Przemysłowej 5, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW K01I/00021206/9. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem o powierzchni 863 m².
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym Przedmiotu umowy oraz że stan ten nie stanowi dla niego żadnej przeszkody w zawarciu niniejszej umowy.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na **okres od dnia 1 września 2022 r. do dnia 16 lipca 2032 r.**
2. Rozpoczęcie prowadzenia przedszkola niepublicznego w Przedmiocie umowy nastąpić może nie wcześniej niż z dniem dokonania wpisu Dzierżawcy do ewidencji szkół i placówek niepublicznych jako organu prowadzącego przedszkole niepubliczne w Przedmiocie umowy.
3. Wydanie Przedmiotu umowy nastąpi najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2022 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. W przypadku wygaśnięcia umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu cały Przedmiot umowy w stanie uporządkowanym, a budynek w stanie niepogorszonego, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania.
5. W okresie trwania umowy Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za przejęte składniki Przedmiotu umowy, oraz za utrzymanie w należyтым stanie nieruchomości i terenu przyległego do niej, w tym także chodnika i terenu zielonego położonego wzdłuż nieruchomości, w okresie całego roku kalendarzowego, ze szczególnym uwzględnieniem zapewnienia bezpieczeństwa w okresie zimowym oraz ma obowiązek dokonania ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej od następstw nieszczęśliwych wypadków, którym mogą ulec osoby trzecie w trakcie korzystania z nieruchomości przyległej na kwotę nie mniejszą niż zł.

Kopię polisy Dzierżawca ma obowiązek przedłożyć Wydzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy. Każdą kolejną kopię aktualnej polisy Dzierżawca ma obowiązek przedłożyć nie później niż na 7 dni przed dniem upływu okresu obowiązywania poprzedniej polisy.

§ 3.

1. Dzierżawca dba o utrzymanie czystości i estetyki otoczenia budynku oraz pomieszczeń wewnątrz budynku.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania i pielęgnacji roślin nasadzonych w donicach postawionych na działce przyległej do Przedmiotu umowy.
3. Dzierżawca dba o właściwy stan techniczny budynku, przeprowadzając bieżące remonty i konserwacje. Koszty związane z bieżącymi remontami i konserwacjami ponosi Dzierżawca.
4. Dzierżawca uzgadnia z Wydzierżawiającym termin oraz zakres prac remontowych i konserwacyjnych, które wykraczają poza prace określone w ust.3.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do umożliwienia przeprowadzenia przez Wydzierżawiającego inwentaryzacji środków trwałych, w terminie nie dłuższym niż 3 dni od zgłoszenia przez Wydzierżawiającego takiego zamiaru.

§ 4.

1. Dzierżawca jest zobowiązany do realizacji koncepcji prowadzenia przedszkola, w tym celów edukacyjnych i oświatowych, przedłożonej w ofercie przetargowej z dnia
2. Odstąpienie przez Dzierżawcę w całości lub części od realizacji przyjętej w przetargu koncepcji prowadzenia przedszkola może nastąpić wyłącznie po pisemnym uzgodnieniu z dyrektorem KCUW zamiaru i zakresu tego odstąpienia.
3. Jeśli w przetargu Dzierżawca powoływał się na doświadczenie innej osoby w celu spełnienia warunku udziału osoba ta winna być zatrudniona w przedszkolu prowadzonym w Przedmiocie umowy w całym okresie obowiązywania umowy.
4. Zmiana osoby wskazanej w ust. 3 nastąpić może tylko na osobę, która posiadania równe bądź wyższe doświadczenie w stosunku do osoby zastępowanej i wymaga zgody Wydzierżawiającego.

§ 5.

1. Po zakończeniu niniejszej umowy, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nie zamortyzowanych nakładów koniecznych, chyba że umowa zostanie rozwiązana przez Wydzierżawiającego w trybie określonym w § 20 ust. 1 pkt 1 lub 2. W przypadku innych nakładów stosuje się odpowiednio art. 676 Kodeksu Cywilnego, w związku z art. 694 Kodeksu cywilnego.

§ 6.

Czynsz został ustalony w drodze przetargu w wysokości zł (słownie:złoty) brutto, w tym podatek VAT 23% w wysokości (słownie:złoty/100) w stosunku miesięcznym.

§ 7.

1. Czynsz określony w § 6 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać z góry za każdy miesiąc **do dnia 10-go każdego miesiąca**, bez uprzedniego wezwania, na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze 40 8935 0009 1300 4762 2000 0010, Bank Spółdzielczy w Jastrowiu.
2. Zwłoka w płatności czynszu w terminie uprawnia Wydierżawiającego do naliczania odsetek za zwłokę zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
3. Dzierżawca wyraża zgodę, aby Wydierżawiający zaliczał wpłaty czynszu dokonane po terminie, o których mowa w § 6 niniejszej umowy w pierwszej kolejności na zaległe opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego i odsetek.
4. Dzierżawca nie może potrącać z czynszu żadnych należności z tytułu roszczeń przysługujących mu względem Wydierżawiającego.

§ 8.

1. Czynsz określony w § 6 podlegać będzie waloryzacji z dniem 1 kwietnia.
2. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie skutkuje koniecznością sporządzania aneksu do niniejszej umowy.

§ 9.

W razie uzasadnionej konieczności, z przyczyn obiektywnych, wprowadzenia zmian w niniejszej umowie, wprowadzenie zmian wymaga pisemnego uzasadnienia stron umowy.

§ 10.

1. Dzierżawca, w okresie trwania umowy, ponosi ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości, podatkami, należnościami publiczno-prawnymi oraz kosztami ubezpieczenia nieruchomości.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia Przedmiotu umowy w całym okresie obowiązywania umowy od ryzyka związanego z prowadzoną działalnością oraz zdarzeń losowych w sposób odpowiadający jego charakterowi i przeznaczeniu na kwotę nie mniejszą niż i ustanowić cesję wierzytelności z tytułu zawartej umowy ubezpieczenia na Wydierżawiającego. Kopię polisy Dzierżawca ma obowiązek przedłożyć Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy. Każdą kolejną kopię aktualnej polisy Dzierżawca ma obowiązek przedłożyć nie później niż na 7 dni przed dniem upływu okresu obowiązywania poprzedniej polisy.

§ 11

Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może oddawać Przedmiotu umowy do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 12.

Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić książkę obiektu budowlanego. Zawarte w niej zalecenia, oceny, ekspertyzy oraz inne decyzje dotyczące stanu technicznego powinny być przekazane pisemnie Wydierżawiającemu co najmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 września każdego roku.

§ 13.

Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek, na jego koszt, zlecenia i przeprowadzania okresowych kontroli oraz przeglądów technicznych budynku oraz innych urządzeń infrastruktury zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 14.

Wydzierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia kontroli Przedmiotu umowy w zakresie realizowania koncepcji prowadzenia przedszkola oraz prawidłowości wydatkowania dotacji przez upoważnionych pracowników Komunalnego Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku i Urzędu Miasta Szczecinek. Dzierżawca ma obowiązek umożliwić przeprowadzenie takiej kontroli w terminie nie dłuższym niż 2 dni robocze od dnia zgłoszenia przez Wydierżawiającego takiego zamiaru.

§ 15.

Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy na dostawę energii cieplnej, energii elektrycznej i gazu, wody i na odprowadzanie nieczystości na potrzeby całego budynku przy ulicy Przemysłowej 5 w Szczecinku.

§ 16.

1. Dzierżawca uzupełnia na swój koszt wyposażenie budynku i przekazuje do użytkowania środki trwałe, które w czasie prowadzenia przedszkola niepublicznego, uległy zużyciu. Uzupełnienie to powinno nastąpić również w przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego lub organ nadzoru pedagogicznego, sanitarnego, przeciwpożarowego, bhp itp. konieczności jego uzupełnienia.
2. Dzierżawca może wyposażyć obiekt na własny koszt w dodatkowe urządzenia (sprzęt), które uzna za niezbędne, z tym, że urządzenia te muszą spełniać wymogi zapewnienia bezpieczeństwa dzieci i higieny pracy oraz odpowiednie atesty. Urządzenia stanowiąc będą wyposażenie przedszkola i będą konserwowane, względnie wymieniane, staraniem i na ryzyko Dzierżawcy.
3. Dzierżawca może wyposażyć budynek stanowiący Przedmiot umowy ze środków pochodzących z dotacji uzyskanej od Wydierżawiającego. Wyposażenie podlega zaewidencjonowaniu i będzie stanowić wyposażenie przedszkola.
4. Wyposażenie, o którym mowa w ust. 1 i ust. 3, po zakończeniu obowiązywania umowy przechodzi na własność Wydierżawiającego, bez możliwości dochodzenia przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

§ 17.

Jeżeli w okresie obowiązywania umowy zajdzie konieczność dostosowania Przedmiotu umowy do wymagań określonych przepisami prawa Dzierżawca zobowiązany jest dokonać odpowiedniej modernizacji niezwłocznie na swój koszt oraz uzyskać odpowiednie pozwolenia i przeprowadzić prace zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 18.

Jeżeli Dzierżawca:

- 1) używa Przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub przeznaczeniem Przedmiotu umowy określonym w §

- 1 ust. 1, nie będąc do tego upoważnionym przez Wydierżawiającego, ani zmuszonym przez okoliczności,
- 2) nie stosuje się do przepisów regulujących prowadzenie przedszkoli niepublicznych, przepisów sanitarnych, przepisów regulujących warunki żywienia dzieci w placówkach oświatowo-wychowawczych,
- 3) bez zgody Dyrektora KCUW wprowadzi przerwę w funkcjonowaniu przedszkola,
- 4) nie uruchomi działalności przedszkola niepublicznego na Przedmiocie umowy w terminie określonym w § 1 ust. 1,
- 5) niezatrudnia przez okres następujących po sobie 30 dni w przedszkolu prowadzonym w Przedmiocie umowy osoby, o której mowa w § 4 ust. 3 Umowy.

Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia i żądać natychmiastowego zwrotu Przedmiotu umowy.

§ 19.

Każda przerwa w funkcjonowaniu przedszkola niepublicznego, w szczególności z powodu urlopów pracowników, wymaga uzgodnienia z dyrektorem Komunalnego Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku. W przypadku braku zgody ze strony KCUW, Dzierżawca zobowiązuje się do kontynuowania działalności statutowej przedszkola niepublicznego.

§ 20.

1. Rozwiązanie umowy następuje z upływem terminu, na który została zawarta. Ponadto umowa może być wcześniej rozwiązana przez Wydierżawiającego w następujących przypadkach:
 - 1) jeżeli Przedmiot umowy stanie się potrzebny Wydierżawiającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy – z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku szkolnego,
 - 2) jeżeli Dzierżawca odstąpi w części w lub całości od realizacji przyjętej w ofercie przetargowej koncepcji prowadzenia przedszkola bez pisemnego uzgodnienia z Dyrektorem KCUW – z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku szkolnego,
 - 3) w razie naruszenia któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 3, § 10, § 12, § 13 i bezskutecznego upływu określonego min. 14 dniowego terminu do zaniechania naruszeń - z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku szkolnego.
2. Wypowiedzenie bądź rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku nieprzekazania Przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu na rzecz Wydierżawiającego Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 3-krotnego czynszu miesięcznego proporcjonalnie do czasu bezumownego korzystania z Przedmiotu umowy.
4. W przypadku przekazania przez Dzierżawcę Przedmiotu umowy nieuporządkowanego lub nieprzywróconego do stanu pierwotnego, Wydierżawiający będzie uprawniony do uporządkowania lub przywrócenia do stanu pierwotnego przedmiotu dzierżawy na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 21.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kar umownych w następujących przypadkach:
 - 1) za rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia lub odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu brutto określonego w § 6,
 - 2) za całkowite odstąpienie od realizacji przyjętej w ofercie przetargowej koncepcji prowadzenia przedszkola bez pisemnego uzgodnienia z Dyrektorem KCUW w wysokości 20.000,00 zł za każdy rozpoczęty miesiąc,
 - 3) za częściowe odstąpienie od realizacji przyjętej w ofercie przetargowej koncepcji prowadzenia przedszkola bez pisemnego uzgodnienia z Dyrektorem KCUW w wysokości 5.000,00 zł za każdy rozpoczęty miesiąc,
 - 4) za zwłokę w przedłożeniu kopii polisy ubezpieczeniowej w terminach określonych w § 2 ust. 5 lub § 10 ust. 2 w wysokości 500,00 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - 5) za nieudostępnienie Przedmiotu umowy celem przeprowadzenia przez Wydierżawiającego inwentaryzacji środków trwałych, o której mowa w § 3 ust. 3, w terminie tam wskazanym w wysokości 1000,00 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - 6) za zwłokę w wykonaniu obowiązków określonych w § 12 w terminie tam wskazanym w wysokości 300,00 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - 7) za nieudostępnienie Przedmiotu umowy celem przeprowadzenia przez Wydierżawiającego kontroli, o której mowa w § 14, w terminie tam wskazanym w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
 - 8) za niezatrudnianie w przedszkolu prowadzonym w Przedmiocie umowy osoby, o której mowa w § 4 ust. 3, w wysokości 700,00 zł za każdy rozpoczęty dzień roboczy.
2. Wydierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego ponad kwoty zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.
3. Łączna wysokość kar umownych naliczonych na podstawie niniejszej umowy nie może przekroczyć kwoty 500.000,00 zł.
4. Roszczenie o zapłatę kary umownej staje się wymagalne w terminie 14 dni od dnia zaistnienia przyczyn do jej naliczenia.
5. Strony zgodnie postanawiają, że naliczanie i dochodzenie kar umownych możliwe jest także po rozwiązaniu lub odstąpieniu od umowy.

§ 22.

W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 23.

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego według siedziby Wydierżawiającego.

§ 24.

Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana oraz sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa Wydzierżawiający.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:
Dyrektor KCUW

DZIERŻAWCA :

/podpis/

/ podpis /

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), dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Komunalne Centrum Usług Wspólnych w Szczecinku, ul. 1 Maja 2, 78-400 Szczecinek, tel. 943729920, email: sekretariat@kcuw.szczecinek.pl;
2. Dane kontaktowe Inspektora Ochrony Danych e-mail: iod@kcuw.szczecinek.pl;
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu zawarcia i wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości, na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213).
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą podmioty i instytucje współpracujące z Administratorem w zakresie realizacji ustawowych zadań i innych obowiązków nałożonych na Administratora a także uprawnione służby, organy administracji publicznej i inne podmioty – w zakresie niezbędnym do realizacji zadań publicznych;
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania niniejszej Umowy a po tym czasie będą przechowywane zgodnie z ustawą z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) oraz wynikający z kategorii archiwalnej dokumentacji określonej w jednolitym rzeczowym wykazie akt;
7. Posiada Pani/Pan prawo do dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo do żądania ich sprostowania, a także żądania ich usunięcia lub ograniczenia przetwarzania w przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych jeżeli uważa Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych przez Administratora narusza przepisy Rozporządzenia.
9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne, jednak stanowi warunek zawarcia umowy.