

Projekt

UMOWA nr .././2022

na dzierżawę pomieszczenia z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni

W dniu2022 r. w Kołobrzegu, pomiędzy:

- **Centrum Rehabilitacji Rolników Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego NIWA**
ul. C. K. Norwida 3, 78-100 Kołobrzeg, NIP 671-10-43-248, REGON 330392390, zarejestrowanym
w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział
Gospodarczy KRS nr 0000000958, zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,
reprezentowanym przez:

1. dr n. med. Elżbietę Wabiszewską – Dyrektora Centrum,

a

- ,
wybrany w trybie przetargu - konkursu ofert, zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”,

zawarto umowę o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest pomieszczenie o powierzchni 356,50 m², znajdujące się na I piętrze budynku Centrum Rehabilitacji Rolników KRUS NIWA przy ul. C.K. Norwida 3 w Kołobrzegu wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem, których szczegółowy wykaz znajduje się w **Załączniku nr 1** do niniejszej umowy (protokół zdawczo-odbiorczy), przeznaczone na prowadzenie kawiarni.
2. Wydierżawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo dysponowania przedmiotem określonym w ust. 1.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczno-użytkowy pomieszczenia i nie wnosi do niego zastrzeżeń, co zostaje udokumentowane w **Załączniku nr 2** do niniejszej umowy (protokół zdawczo-odbiorczy powierzchni użytkowej).

§ 2

1. Powierzchnia będąca przedmiotem dzierżawy przeznaczona jest na prowadzenie kawiarni.
2. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w ust. 1, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego bez wypowiedzenia.

§ 3

1. Z tytułu dzierżawy pomieszczenia z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości zł netto (słownie:)
+ obowiązujący podatek VAT.
2. Dzierżawca będzie uiszczał czynsz dzierżawny na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydierżawiającego do dnia 10-tego każdego miesiąca gotówką w kasie Centrum lub przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
3. Czynsz będzie waloryzowany każdego roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS z mocą obowiązującą od 1 stycznia. Przez okres pierwszego roku realizacji umowy dzierżawy stawka czynszu nie ulegnie zmianie.
4. Zmiana wysokości czynszu w tym zakresie nie stanowi zmiany warunków umowy, a o zmianie czynszu o wskaźnik inflacji Dzierżawca będzie informowany na piśmie.
5. Czynsz zawiera w sobie opłatę za dostarczane media: woda zimna i ciepła, energia cieplna, odprowadzenie ścieków oraz wywóz i utylizację odpadów stałych.
6. Niezależnie od kwoty czynszu dzierżawnego Dzierżawca ponosić będzie koszty zużycia energii elektrycznej na podstawie rzeczywistego zużycia według wskazań podlicznika. Rozliczenie za zużytą energię odbywać się będzie w cyklu kwartalnym. Dzierżawca zapłaci koszty zużycia energii w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury VAT wystawionej na koniec każdego kwartału, gotówką w kasie Centrum lub przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu oraz kosztów zużycia energii Dzierżawcy zostaną naliczone odsetki ustawowe.
8. Dzierżawca zobowiązany jest pokrywać dodatkowo opłaty za korzystanie z praw autorskich i pokrewnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na wydierżawionej powierzchni oraz do przestrzegania przepisów sanitarnych i ppoż.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania wszelkich urządzeń i wyposażenia w należytym stanie technicznym oraz wykonywania bieżącej konserwacji i napraw. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w realizacji wskazanego obowiązku Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania obowiązku bądź zrealizowania niezbędnych czynności na koszt Dzierżawcy.

3. Powierzchnia, o której mowa w § 1 ust. 1 użytkowana będzie przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania istotnych zmian.
4. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty jakichkolwiek adaptacji i przeróbek dokonanych za pisemną zgodą Wydierżawiającego ponosi Dzierżawca. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie dzierżawy bez stosownego upoważnienia, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za trzy miesiące. Powyższe nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wydierżawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej. Wszelkie koszty adaptacji i przeróbek dokonane przez Dzierżawcę zarówno za zgodą Wydierżawiającego jak i bez jego zgody nie będą rozliczane w ramach czynszu, a Dzierżawca zrzeka się wszelkich praw i roszczeń do zwrotu nakładów poniesionych w tym celu, oświadczając, iż wydatki te poniesie tylko i wyłącznie w ramach własnych środków.
5. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, oddawać osobie trzeciej pomieszczenia będącego przedmiotem umowy lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania.
6. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli wykonywania obowiązków Dzierżawcy.
7. Wydierżawiający ma prawo do bezpłatnego korzystania z kawiarni do celów organizacji szkoleń, posiedzeń, narad i innych spotkań po uprzednim uzgodnieniu z Dzierżawcą. Korzystanie z tych świadczeń nie uprawnia Dzierżawcy do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie.
8. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może zakłócać prowadzonej przez Wydierżawiającego działalności leczniczej. Kawiarnia może być czynna najdłużej do godziny 22.00.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności rozrywkowej organizując m. in. wieczorki taneczne, zapoznawcze, pożegnalne, wieczorki przy muzyce na żywo itp. z wyłączeniem działalności w zakresie usług turystycznych i innych prowadzonych poza obiektem dzierżawy, w granicach obowiązujących przepisów prawa.
10. Niezrealizowanie obowiązków wynikających z umowy upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia oraz dokonania niezbędnych działań do przywrócenia stanu technicznego urządzeń i wyposażenia zgodnego ze stanem z dnia przekazania na koszt Dzierżawcy.
11. Wydierżawiający uprawniony jest do przeprowadzania corocznej inwentaryzacji majątku oraz dokonywania z tego tytułu stosownych rozliczeń z Dzierżawcą.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do segregowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Kołobrzeg uchwalonego przez Radę Miasta Kołobrzeg.

§ 5

1. Po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem normalnego używania.
2. Jeżeli przedmiot umowy ulegnie zniszczeniu z powodu okoliczności, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, nie ma on obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 6

1. Umowa dzierżawy zostaje zawarta od dnia **na czas nieokreślony.**
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron bądź za uprzednim 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, z terminem rozwiązania przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalegać będzie z wpłatą czynszu dzierżawnego w terminach, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, używać będzie przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z zawartą umową lub jego przeznaczeniem lub naruszy postanowienia niniejszej umowy.
4. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy na wniosek lub z winy Dzierżawcy, Dzierżawcy nie przysługuje prawo domagania się zwrotu wcześniej wpłaconego czynszu dzierżawnego w wysokości proporcjonalnej do okresu obowiązywania umowy dzierżawy.
5. Wszelka komunikacja związana z realizacją niniejszej umowy dotycząca zmiany, uzupełnienia, rozwiązania, odstąpienia lub jej wypowiedzenia może się odbywać tylko i wyłącznie w formie pisemnej na adresy wskazane w umowie pod rygorem nieważności, a inne środki komunikacji są wyłączone.
6. Wysłaną korespondencję na adresy wskazane w umowie w przypadku jej nieodebrania uznaje się za doręczoną.
7. Zmiana adresów, o których mowa w ust. 5 może jedynie nastąpić na podstawie powiadomienia drugiej strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. W przypadku naruszenia przez Dzierżawcę jakichkolwiek postanowień umowy – Wydierżawiającemu przysługuje prawo do jednostronnego odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym.

§ 7

1. Strony zobowiązują się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich materiałów, dokumentów oraz informacji technicznych, ekonomicznych, finansowych, prawnych, organizacyjnych i innych dotyczących drugiej Strony, których ujawnienie stronie trzeciej mogłoby naruszyć uzasadniony interes Stron.
2. W przypadku żądania udostępnienia informacji przez organ lub inny podmiot do tego uprawniony z mocy obowiązujących przepisów prawa, Strona, do której żądanie zostało skierowane, jest obowiązana niezwłocznie poinformować o tym drugą Stronę. Powiadomienie to powinno zostać w miarę możliwości dokonane przed udzieleniem informacji uprawnionemu organowi lub innemu podmiotowi oraz powinno

wskazywać zakres żądanych informacji, chyba, że przekazanie takiej informacji jest zabronione na podstawie obowiązujących przepisów prawa lub decyzji podmiotu żądającego udostępnienia informacji.

§ 8

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się przetwarzać powierzone dane osobowe zgodnie z rozporządzeniem 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) z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz z innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą.
2. Inspektorem ochrony danych osobowych Wyzierżawiającego jest Pan Józef Skrzypczak e-mail jod@niwa.info.pl.
3. Wyzierżawiający oświadcza, iż stosuje środki bezpieczeństwa spełniające wymogi Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz zobowiązuje się, przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych, do ich zabezpieczenia poprzez stosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających adekwatny stopień bezpieczeństwa odpowiadający ryzykom związanym z przetwarzaniem danych osobowych, o których mowa w art. 32 Rozporządzenia.
4. Wyzierżawiający zobowiązuje się do nadania upoważnień do przetwarzania danych osobowych wszystkim osobom, które będą przetwarzały powierzone dane w celu realizacji niniejszej umowy.
5. Wyzierżawiający oświadcza, że dane osobowe zawarte w umowie na dzierżawę pomieszczenia z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni przetwarzane będą w celu jej zawarcia, realizacji oraz w celu wykonywania obowiązków prawnych, w tym wystawiania faktur.
6. Dzierżawcy przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo żądania ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO, prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego - Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Dzierżawcy nie przysługuje w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych, prawo do przenoszenia danych osobowych, o których mowa w art. 20 RODO, na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit c RODO.
8. Wyzierżawiający oświadcza, że odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie umowa, instytucje państwowe i urzędy upoważnione z mocy prawa, podmioty prowadzące działalność pocztową i kurierską, podmioty świadczące na rzecz stron usługi doradcze, konsultacyjne, audytowe, pomoc prawną, podatkową i rachunkową.
9. Dane udostępniane przez Wyzierżawiającego nie będą zautomatyzowane, stosownie do art. 22 RODO ani nie będą podlegały profilowaniu.
10. Wyzierżawiający oświadcza, że nie ma zamiaru przekazywania danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowych.
11. Dane osobowe będą przechowywane przez czas realizacji umowy oraz przez okres wynikający z odrębnych przepisów.
12. Wyzierżawiający dopuszcza możliwość przekazania danych osobowych podmiotowi przetwarzającemu w celu realizacji umowy.

§ 9

1. Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy rzeczowo i miejscowo Wyzierżawiającemu.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
(Dzierżawca)

.....
(Wyzierżawiający)