

Umowa Dzierżawy – Projekt BAU.6845.1.52.2023

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Gminą Miejską Kętrzyn, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Kętrzyn Ryszarda Niedziółkę, zwaną w dalszym ciągu umowy „Wydzierżawiającym”,

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

została zawarta umowa treści następującej:

§ 1.

1. **Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę nieruchomość składającą się z działki nr 1-151 o powierzchni 0,7047 ha, położonej przy ulicy Obrońców Westerplatte 18 w Kętrzynie, dla której prowadzona jest księga wieczysta OLIK/00028683/2 wraz ze znajdującym się na niej budynkiem o funkcji oświaty, nauki i kultury oraz sportowej z przeznaczeniem na prowadzenie od dnia 01 września 2023 r. przedszkola niepublicznego, zwana dalej „Przedmiotem umowy”.**
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 2023 r. do dnia 31 sierpnia 2033 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 2023 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. W przypadku wygaśnięcia umowy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu cały Przedmiot umowy w stanie uporządkowanym, a budynek w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
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 chodnika (działka nr 1-110 i nr 1-159/15) 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 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych). 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 dba o właściwy stan techniczny budynku, przeprowadzając bieżące remonty i konserwacje. Koszty związane z bieżącymi remontami i konserwacjami ponosi Dzierżawca.
3. Dzierżawca uzgadnia z Wydzierżawiającym termin oraz zakres prac remontowych i konserwacyjnych, które wykraczają poza prace określone w ust.2.

4. Dzierżawca jest zobowiązany do umożliwienia przeprowadzenia przez Wydierżawiającego inwentaryzacji środków trwałych w terminie nie dłuższym niż 3 dni od zgłoszenia przez Wydierżawiającego takiego zamiaru.

§ 4.

1. Dzierżawca jest zobowiązany do realizacji koncepcji prowadzenia przedszkola, w tym celów edukacyjnych i oświatowych, przedłożonej w ofercie przetargowej z dnia 2023 r.
2. Odstąpienie przez Dzierżawcę w całości lub części od realizacji przyjętej w przetargu koncepcji prowadzenia przedszkola może nastąpić wyłącznie po pisemnym uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta Kętrzyna zamiaru i zakresu tego odstąpienia.
3. Jeśli w przetargu Dzierżawca wykazał, że dysponuje osobą spełniającą wymagania w zakresie doświadczenia, 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 Wydierżawiającego.

§ 5.

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

§ 6.

1. Czynsz został ustalony w drodze przetargu w wysokościzł (słownie:.....) brutto, w tym podatek VAT 23% w wysokości (słownie:.....) w stosunku miesięcznym.
2. Wydierżawiający wystawi fakturę VAT z tytułu należnego czynszu. Faktura VAT zostanie dostarczona do Dzierżawcy na wskazany adres e-mail:
3. Działając na podstawie Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 poz. 931, z późn. zm.) art. 106n, Dzierżawca wyraża zgodę na przesyłanie faktur, duplikatów tych faktur oraz ich korekt, w formie elektronicznej przez Wydierżawiającego.
4. W przypadku, gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesłanie faktur drogą elektroniczną, Dzierżawca zobowiązuje się przyjmować faktury w formie papierowej.
5. W razie zmiany adresu e-mail Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia o nowym adresie.
6. Zgoda na przesyłanie faktur, o której mowa w ust. 3, może zostać przez Dzierżawcę wycofana, w następstwie czego Wydierżawiający traci prawo do wystawiania i przesyłania faktur do Dzierżawcy drogą elektroniczną, począwszy od dnia następnego po otrzymaniu powiadomienia o jej wycofaniu.

§ 7.

1. Czynsz określony w § 6 ust. 1 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać z góry za każdy miesiąc **do dnia 10-go każdego miesiąca**, bez uprzedniego wezwania, na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze **12 1240 5598 1111 0000 5036 2161** Bank Pekao S.A. Oddział w Kętrzynie.
2. Zwłoka w płatności czynszu w terminie uprawnia Wydierżawiającego do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie 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 jest uprawniony do potrącania z czynszu żadnych należności z tytułu roszczeń przysługujących mu względem Wydierżawiającego.

§ 8.

1. Czynsz określony w § 6 podlegać będzie waloryzacji z dniem 1 kwietnia każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
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, 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 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) 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.

Wydierżawiającemu przysługuje prawo przeprowadzenia kontroli Przedmiotu umowy w zakresie realizowania koncepcji prowadzenia przedszkola, realizacji celów edukacyjnych i oświatowych, a także pod względem stanu technicznego przez upoważnionych pracowników Urzędu Miasta w Kętrzynie. Dzierżawca ma obowiązek umożliwić przeprowadzenie takiej kontroli w terminie nie dłuższym niż 3 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 oraz usuwanie nieczystości stałych na potrzeby całego budynku przy ulicy Obrońców Westerplatte 18 w Kętrzynie.

§ 16.

1. Dzierżawca uzupełnia na swój koszt wyposażenie budynku, którego wykaz stanowi załącznik do protokołu zdawczo-odbiorczego, które w czasie trwania umowy dzierżawy uległo zużyciu. Uzupełnienie wyposażenia powinno nastąpić również w przypadku stwierdzenia przez

Wydzierżawiającego 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, bezpieczeństwa 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, lub
- 2) nie stosuje się do przepisów regulujących prowadzenie przedszkoli niepublicznych, przepisów sanitarnych, przepisów regulujących warunki żywienia dzieci w placówkach oświatowo-wychowawczych, lub
- 3) bez zgody Burmistrza Miasta Kętrzyn wprowadzi przerwę w funkcjonowaniu przedszkola, lub
- 4) nie rozpocznie prowadzenia przedszkola niepublicznego na Przedmiocie umowy w terminie określonym w § 1 ust. 1, lub
- 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 Burmistrzem Miasta Kętrzyn. W przypadku braku zgody ze strony Burmistrza Miasta Kętrzyn, 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 nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy – z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku szkolnego,
 - 2) gdy konieczne okażą się przekazanie nieruchomości na cele inwestycyjne przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego miasta bądź zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego - z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia,
 - 3) jeżeli Dzierżawca odstąpi w części w lub całości od realizacji przyjętej w ofercie przetargowej koncepcji prowadzenia przedszkola bez pisemnego uzgodnienia z Burmistrzem

Miasta Kętrzyn – z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku szkolnego,

- 4) w razie naruszenia któregokolwiek 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 Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu 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, Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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 ust.1,
 - 2) za całkowite odstąpienie od realizacji przyjętej w ofercie przetargowej koncepcji prowadzenia przedszkola bez pisemnego uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Kętrzyn w wysokości 15.000,00 zł za każdy rozpoczęty miesiąc,
 - 3) za częściowe odstąpienie od realizacji przyjętej w ofercie przetargowej koncepcji prowadzenia przedszkola bez pisemnego uzgodnienia z Burmistrzem Miasta Kętrzyn 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 Wydzierżawiającego inwentaryzacji środków trwałych, o której mowa w § 3 ust. 4, w terminie tam wskazanym w wysokości 500,00 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 Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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 7 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.

Rozstrzyganie 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 Wydierżawiający.

**WYDIERŻAWIAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN**

DZIERŻAWCA :

/podpis/

/ podpis /

KLAUZULA INFORMACYJNA

- Dzierżawy-

1. Administratorem danych osobowych w rozumieniu 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/EW (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – daje: RODO) jest Burmistrz Miasta Kętrzyn z siedzibą Urzędu Miasta Kętrzyn przy ul. Wojska Polskiego 11 w Kętrzynie(11-400).
2. Strony ustalają, iż w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą wzajemnie przetwarzać dane osobowe osób uczestniczących w zawarciu i realizacji niniejszej umowy. Żadna ze Stron nie będzie wykorzystywać tych danych w celu innym niż zawarcie i realizacja niniejszej umowy.
3. W sprawach ochrony danych osobowych i realizacji swoich praw prosimy o kontakt z wyznaczonym Inspektorem ochrony danych na adres: iod@miasto.ketrzyn.pl.
4. Dane osobowe przetwarzane będą w celach:
 - a) Realizacji prawnie uzasadnionych interesów administratora (podstawę stanowi art. 6 ust 1 lit f) RODO rozumianych jako:
 - i. prawidłowa realizacja zawartej umowy
 - ii. dochodzenie lub obrona roszczeń związanych z czynnościami zrealizowanymi w ramach niniejszej umowy.
 - b) Spełnienia zobowiązań prawnych, w szczególności realizacji obowiązku prowadzenia sprawozdawczości finansowej (podstawę przetwarzania stanowi art. 6 ust 1 lit c) RODO)
5. Dane osobowe będą przetwarzane przez czas trwania umowy a po jej zakończeniu w terminach określonych przez przepisy prawa, w tym o rachunkowości oraz do momentu przedawnienia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy lub czynności zmierzających do jej zawarcia.
6. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przez administratora posiadają Państwo następujące uprawnienia
 - a) Dostępu do swoich danych,
 - b) Sprostowania swoich danych,
 - c) Usunięcia swoich danych,
 - d) Ograniczenia przetwarzania swoich danych,
 - e) Wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
7. Państwa dane osobowe mogą zostać udostępnione:
 - a) Organom państwowym upoważnionym do dostępu do danych w zakresie i w celu określonym w przepisach szczególnych,
 - b) Innym podmiotom zewnętrznym świadczącym na rzecz administratora usługi wspierające jego funkcjonowanie w zakresie świadczonych usług, w szczególności firmom kurierskim, pocztowym, dostawcom usług IT, kancelarii prawnej.
8. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, jednak bez ich podania realizacja umowy pomiędzy administratorem i jego dzierżawcą nie będzie możliwa.
9. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany (w tym w formie profilowania), mogący wywołać wobec Państwa skutki prawne lub podobny sposób istotnie wpłynąć na Państwa sytuację.