*Załącznik nr 2*

*Projekt umowy*

Umowa dzierżawy

**BAU.6845.1.48.2021**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_sierpnia 2021 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 część nieruchomości o powierzchni 1080m2, położonej w Kętrzynie przy ul. Stanisława Moniuszki 3, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 461/3, o powierzchni 0,3565 ha, obręb nr 6 miasta Kętrzyn, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW OL1K/00008225/8 wraz ze znajdującym się na niej dwukondygnacyjnym budynkiem pełniącym funkcję przedszkola niepublicznego (dalej: „Przedmiot umowy”) z przeznaczeniem na prowadzenie od dnia 1 września 2021 r. przedszkola niepublicznego. Granice oraz powierzchnia Przedmiotu umowy szczegółowo określona została w załączniku graficznym nr 1.
2. Dzierżawcy przysługuje prawo korzystania z placu zabaw znajdującego się na pozostałej części działki nr 461/3, obręb nr 6 miasta Kętrzyn, na potrzeby prowadzonej działalności tj. przedszkola, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.
3. 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 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2031 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 2021r. 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 należytym 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 Burmistrzem Miasta Kętrzyna 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: ………………złotych) brutto, w tym podatek VAT 23% w wysokości ……………….. (słownie: ……………………………..złotych ……/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 Wydzierżawiającego o numerze **12 1240 5598 1111 0000 5036 2161** BankPekaoS.A.OddziałwKętrzynie.
2. Zwłoka w płatności czynszu w terminie uprawnia Wydzierżawiającego do naliczania odsetek za zwłokę zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
3. Dzierżawca wyraża zgodę, aby Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego.

§ 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 zgodnie z Uchwałą Nr LVIII/438/98 Rady Miejskiej w Kętrzynie z dnia 28 stycznia 1998r. ze zm. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn (t.j. Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2009r. Nr 6, poz.190 ze zm.).
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 Wydzierżawiającego. 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.

§ 11

Bez zgody Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu co najmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 września każdego roku.

§ 13.

Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek, na jego koszt, zlecania 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 realizacji celów edukacyjnych i oświatowych przez upoważnionych pracowników Wydziału Oświaty i Spraw Społecznych Urzędu Miasta w Kętrzynie, zaś pod względem stanu technicznego przez upoważnionych pracowników Wydziału Rozwoju Miasta Urzędu Miasta w Kętrzynie. Dzierżawca ma obowiązek umożliwić przeprowadzenie takiej kontroli w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia zgłoszenia przez Wydzierżawiającego 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 Stanisława Moniuszki 3 w Kętrzynie.

§ 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 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 i higieny pracy oraz odpowiednie atesty. Urządzenia stanowić 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 Wydzierżawiającego. 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 Wydzierżawiającego, 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 Wydzierżawiającego, 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 Kętrzyna 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.

Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego w następujących przypadkach:

1. jeżeli Przedmiot umowy stanie się potrzebny Wydzierżawiającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy – z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku szkolnego,
2. gdy konieczne okażę 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 zakreślonego 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:
2. 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,
3. 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,
4. 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,
5. 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,
6. za nieudostępnienie Przedmiotu umowy celem przeprowadzenia przez Wydzierżawiającego inwentaryzacji środków trwałych, o której mowa w § 3 ust. 3, w terminie tam wskazanym w wysokości 500,00 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
7. za zwłokę w wykonaniu obowiązków określonych w § 12 w terminie tam wskazanym w wysokości 300,00 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
8. 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,
9. 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.
10. Wydzierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego ponad kwoty zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.
11. Łączna wysokość kar umownych naliczonych na podstawie niniejszej umowy nie może przekroczyć kwoty 500.000,00 zł.
12. Roszczenie o zapłatę kary umownej staje się wymagalne w terminie 7 dni od dnia zaistnienia przyczyn do jej naliczenia.
13. 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 Wydzierżawiającego.

§ 24.

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

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 – graficzny

**WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA** **:**

**BURMISTRZ MIASTA KĘTRZYN**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **/podpis/ / podpis /**

*Sporządziła: Małgorzata Mieżaniec*

*Inspektor ds. gospodarki nieruchomościami*

*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 będę 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.*

*Sporządziła: Małgorzata Mieżaniec*

*insp. ds. gosp. nieruchomościami*