

UMOWA DZIERŻAWY CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

NR / 2026

zawarta w dniu

pomiędzy:

Miastem Racibórz, z siedzibą w 47-400 Racibórz, ul. Króla Stefana Batorego 6, NIP 6391002175 zwanym sprzedawcą, reprezentowanym przez: Pawła Króla Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji z siedzibą w 47-400 Racibórz, ul. Zamkowa 4, zwanym dalej Wyzierzawiającym

a:

.....

zamieszkałym w, ul.,

Prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą

.....

z siedzibą,

posługującym się odpowiednio numerami:

NIP, REGON

**wybrany w drodze konkursu ofert
zwanym w treści umowy Dzierżawcą.**

§ 1

Wyzierzawiający oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości położonej w Raciborzu przy ul. Stalmacha, Karola Miarki i Winnej, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 2697/179, na terenie którego jest możliwość ustawienia jednego punktu pod małą gastronomię, wpisującego się estetycznie w charakter obiektu.

§ 2

Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa powierzchni gruntu na Ogródku Jordanowskim o łącznej powierzchni użytkowej **40,00 m²**, zwanego dalej dzierżawionym terenem z przeznaczeniem na prowadzenie małej gastronomii.
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wyłącznie do prowadzenia działalności w zakresie małej gastronomii, obejmującej m. in. sprzedaż napojów ciepłych i zimnych, świeżo wyciskanych soków, galaretek, lodów, ciast, słodczy oraz koktajli i itp. Działalność ta prowadzona będzie w sposób zorganizowany i ciągły, przez co najmniej 8 godzin dziennie, w godzinach funkcjonowania Ogródka Jordanowskiego, jako uzupełnienie jego podstawowej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
3. Wyzierzawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy, jego pracownikom oraz klientom swobodny dostęp do terenu będącego przedmiotem niniejszej umowy w godzinach funkcjonowania Ogródka Jordanowskiego. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że poza godzinami otwarcia Ogródka Jordanowskiego dostęp do terenu może zostać ograniczony lub całkowicie wyłączony. Ograniczenie lub wyłączenie dostępu poza godzinami funkcjonowania obiektu nie stanowi podstawy do zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek roszczeń wobec Wyzierzawiającego
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierzawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, wydzierżawić terenu ani udostępnić go osobom trzecim w żadnej innej formie, w całości lub części. Powyższe ograniczenie nie dotyczy udostępnienia terenu osobom trzecim będącym klientami Dzierżawcy, korzystającymi z usług wynikających z przeznaczenia terenu, o której mowa w ust. 1 i 2.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania stosownego pozwolenia do prowadzenia określonej działalności gospodarczej w zakresie małej gastronomii oraz spełniać wszelkie warunki, wymagane prawem polskim i wspólnotowym, dotyczące prowadzenia w/w działalności.
6. Przekazanie Dzierżawcy terenu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan terenu oraz inne okoliczności związane z dzierżawą terenu.

§ 3

Adaptacja powierzchni użytkowej

1. Wydierżawiający przekazuje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy od dnia do dnia
2. Wszelkie adaptacje terenu, np. ustawianie stolików, krzeseł, parasoli, banerów reklamowych oraz dokonywanie innych istotnych zmian w przedmiocie dzierżawy, wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Dzierżawca jest uprawniony do wykonania na dzierżawionym terenie, na własny koszt i ryzyko, niezbędnych ulepszeń oraz prac adaptacyjnych mających na celu przystosowanie terenu do prowadzonej działalności. Dzierżawca zobowiązany jest również do zamontowania na własny koszt podliczników zużycia mediów, tj. energii elektrycznej oraz wody.
3. Na okres adaptacji powierzchni użytkowej przeznaczonej na prowadzenie w/w działalności Wydierżawiający nie będzie pobierał opłat czynszu dzierżawnego.
4. Po zakończeniu trwania umowy najmu Dzierżawcy nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przystosowanie terenu do potrzeb prowadzonej działalności. Ponadto Dzierżawca w dacie zwrotu dzierżawionego terenu, zobowiązany jest do zabrania ustawionego jednego punktu gastronomicznego, który tam umieścił, pod rygorem naliczenia opłat za bezumowne korzystanie.

§ 4

Czynsz dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny za przedmiot umowy w wysokości netto zł (słownie: złotych) powiększonej o obowiązującą stawkę podatku VAT. Stawka uwzględnia podatek od nieruchomości i opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
2. Należności Dzierżawcy z tytułu czynszu dzierżawnego regulowane będą z góry za dany miesiąc, każdorazowo w terminie zgodnym z terminem zapłaty podanym na fakturze Wydierżawiającego, za który następuje rozliczenie, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego **ING Bank Śląski O/Racibórz 09 1050 1328 1000 0004 0003 2421**, lub w kasie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Raciborzu w dni robocze w godz. 7.00 - 14.00 na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego w systemie teleinformatycznym KSeF. Wydierżawiający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Dzierżawcę o ewentualnej zmianie numeru rachunku. Zmiana numeru rachunku nie stanowi zmiany umowy.
3. Strony zgodnie postanawiają, że datę zapłaty czynszu na rzecz Wydierżawiającego, stanowić będzie data uznania rachunku Wydierżawiającego kwotą płatności.
4. Jeżeli Dzierżawca opóźni się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Wydierżawiający może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.
5. Naruszenie terminu płatności wiąże się z naliczeniem Dzierżawcy na podstawie art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 2013r. z późn. zm. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, stanowiącej równowartość kwoty:

- 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych,
 - 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych,
 - 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych,
- bez uprzedniego wezwania.
6. Strony zgodnie postanawiają, iż w związku z obowiązkiem wystawiania i odbierania faktur w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF), Wyzierżawiający ma obowiązek wprowadzania prawidłowych danych do systemu wskazując oprócz numeru NIP sprzedawcy - Miasta Racibórz, także NIP Wyzierżawiającego, jako identyfikator podmiotu uprawnionego do wystawiania faktur w KseF.
7. Na dokumentach potwierdzających sprzedaż towarów i usług Wyzierżawiającego będzie zamieszczać dane:
w polu sprzedawca faktura będzie zawierać zapis:
- Miasto Racibórz
ul. Króla Stefana Batorego 6
47- 400 Racibórz
NIP: 6391002175
- na fakturze znajdą się również dane Wyzierżawiającego czyli Ośrodka:
- Ośrodek Sportu i Rekreacji
ul. Zamkowa 4
47- 400 Racibórz
NIP: 6390004700
- Adresem do korespondencji jest adres Wyzierżawiającego.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od stron, które spowodują, że Dzierżawca nie będzie mógł korzystać z przedmiotu dzierżawy przez okres dłuższy niż 7 dni (w szczególności: stan epidemii, powódź, stan klęski żywiołowej itp.) czynsz dzierżawy będzie liczony proporcjonalnie do okresu korzystania z przedmiotu dzierżawy.

§ 5

Koszty eksploatacyjne

1. Niezależnie od czynszu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wobec Wyzierżawiającego kosztów opłat eksploatacyjnych, tj. kosztów zużycia energii elektrycznej, wody, na podstawie wskazań podliczników zamontowanych na własny koszt.
2. Strony ustalają, że koszty w/w mediów będą refakturowane przez Wyzierżawiającego, a mianowicie Wyzierżawiający na podstawie faktur wystawianych przez dostawców mediów będzie wystawiał na rzecz Dzierżawcy faktury obejmujące koszty zużycia w/w mediów, w części przypadającej na Dzierżawcę. Okresy rozliczeniowe wskazane na fakturze wystawionej przez Wyzierżawiającego będą tożsame z okresami rozliczeniowymi wskazanymi przez dostawcę mediów.
3. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Dzierżawcę, wynikające w szczególności ze zmian stawek stosowanych przez dostawców mediów, wpływają automatycznie na rozliczenia między stronami niniejszej umowy. Zmiana opłat eksploatacyjnych spowodowana okolicznościami, o których mowa powyżej, nie stanowi zmiany umowy.
4. Faktury za rozliczenie mediów Wyzierżawiający będzie wystawiał po otrzymaniu faktur od dostawców mediów w terminie do 21 dni od ich otrzymania.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty faktur w terminie płatności określonym w niniejszej fakturze.

§ 6

Prawa i obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się wykorzystywać teren zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, sanitarnymi, zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz postanowieniami regulaminu korzystania z Ogródka Jordanowskiego, wprowadzonego przez Wydierżawiającego.
2. Bez zgody Wydierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić - w całości lub części - wykorzystania terenu, o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.
3. Dzierżawca na dzierżawionym terenie zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nie utrudniający, ani uniemożliwiający korzystanie innym osobom z pozostałej części obiektu. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności codziennie w godzinach 10:00 – 18:00 z możliwością wydłużenia godzin, jednak nie dłużej niż godziny otwarcia Ogródka Jordanowskiego.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do udziału w wydarzeniach organizowanych na terenie Ogródka Jordanowskiego, współpracy z organizatorem oraz samodzielnej organizacji minimum 3 wydarzeń w sezonie.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymywania dzierżawionego terenu i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, porządkowym oraz sanitarno-epidemiologicznym. Wszelkie naprawy oraz uszkodzenia powstałe na dzierżawionym terenie Dzierżawca zobowiązany jest wykonywać niezwłocznie, na własny koszt.
6. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji podlegających nadzorowi Wydierżawiającego, a będących w użytkowaniu Dzierżawcy, Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wydierżawiającego o zaistniałej sytuacji. Wydierżawiający powinien rozpocząć naprawę niezwłocznie na własny koszt, chyba że awaria wynika z działania lub zaniechania Dzierżawcy. W takim przypadku koszt naprawy ponosi Dzierżawca.
7. W przypadku rozwiązania umowy przez jedną ze stron lub jej wygaśnięcia, Wydierżawiający zatrzyma dokonane przez Dzierżawcę ulepszenia, bez prawa Dzierżawcy do zapłaty na jego rzecz sumy odpowiadającej ich wartości.
8. Dzierżawca jest zobowiązany do udostępnienia dzierżawionego terenu o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2 w każdym czasie Wydierżawiającemu lub odpowiednim służbom ze względu na dostęp do skrzynek z bezpiecznikami i hydrantu p.poż.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia, na własny koszt, punktu gastronomicznego oraz wszystkich elementów wyposażenia ogródka przyległego do niego, przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy.
10. Po zakończeniu umowy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się usunąć ustawiony punkt gastronomiczny w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy oraz oddać dzierżawiony teren uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z naturalnego zużycia i eksploatacji. Za okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie będzie naliczany czynsz dzierżawny.
11. Jakikolwiek mienie Dzierżawcy, którego usunięcie jest wymagane, a które nie zostanie usunięte w terminie opisanym w ust. 10, będzie uważane za porzucone i według wyboru Wydierżawiającego, może zostać zatrzymane jako mienie Wydierżawiającego lub zostać usunięte z dzierżawionego terenu przez Wydierżawiającego na koszt Dzierżawcy.
12. W przypadku, gdy Dzierżawca nie opuści dzierżawionego terenu i nie wyda go na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego po wygaśnięciu niniejszej umowy lub wcześniejszym jej rozwiązaniu, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości stawki dzierżawy za trzy dni za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna liczona będzie od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w ust. 10.

§ 7

Prawa i obowiązki Wydzierżawiającego

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli dzierżawionego terenu w każdym czasie przy udziale Dzierżawcy, w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę warunków niniejszej umowy, w szczególności utrzymania punktu gastronomicznego w należyтым stanie technicznym.

§ 8

Czas trwania umowy oraz rozwiązanie umowy

1. Umowę zawarto na czas określony – od 01.06.2026 r. do 30.09.2026 r., z możliwością przedłużenia o kolejny miesiąc.
2. Z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 3, każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę dzierżawy bez podawania przyczyny z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej, z tym jednak, że Dzierżawca nie jest uprawniony do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem przed upływem jednego miesiąca od daty zawarcia umowy.
3. Umowa może być rozwiązana jednostronnie przez Wydzierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - a) Dzierżawca wydzierżawi teren osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego;
 - b) pomimo dodatkowego wezwania i wyznaczenia przez Wydzierżawiającego odpowiedniego, dodatkowego terminu, Dzierżawca zwleka z zapłatą należnego czynszu dzierżawy lub innych opłat lub należności wynikających z niniejszej umowy dzierżawy, o okres dłuższy niż 14 (czternaście) dni od daty wyznaczonej w dodatkowym wezwaniu;
 - c) Dzierżawca dokona zmian bądź ulepszeń dzierżawionego terenu bez zgody Wydzierżawiającego;
 - d) Dzierżawca istotnie narusza postanowienia niniejszej umowy dzierżawy i pomimo dodatkowego wezwania ze strony Wydzierżawiającego i wyznaczenia odpowiedniego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie zaprzestaje naruszania postanowień niniejszej umowy najmu;
 - e) Dzierżawca używa przedmiotu umowy niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki lub na cele inne niż zapisane w § 2 ust. 1 i 2 niniejszej umowy ;
 - f) Dzierżawca dopuści się naruszenia postanowień regulaminu korzystania Ogródka Jordanowskiego, względnie dopuści się zachowań zakłócających spokojne korzystanie z placu zabaw przez osoby korzystające i nie zaniecha naruszeń w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego, nie dłuższym niż 7 dni;
 - g) Dzierżawca dopuści się dewastacji dzierżawionego terenu lub ustępu publicznego czy urządzeń na Ogródku Jordanowskim;
4. Przy zachowaniu postanowień niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić dzierżawiony teren w stanie zgodnym z protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu zawierania umowy dzierżawy.
5. W przypadku rozwiązania przez Wydzierżawiającego umowy z którejkolwiek przyczyny Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym i opuścić dzierżawiony teren niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia rozwiązania stosunku dzierżawy.

§ 9

1. Dzierżawca wskazuje niniejszym następujący adres do korespondencji oraz wskazuje osobę do kontaktu:
.....
.....
.....
2. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wyzierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniedbanie powyższego obowiązku powoduje, że korespondencję wysłaną przez Wyzierżawiającego pod ostatni znany mu adres Dzierżawcy do korespondencji, dwukrotnie awizowaną, uznaje się za skutecznie doręczoną.

§ 10

Zobowiązanie do zachowania poufności

1. Strony zobowiązują się do utrzymania w tajemnicy i nieprzekazywania osobom trzecim informacji poufnych, zdefiniowanych w niniejszym zobowiązaniu. Wszelkie informacje, które Strona uzyskała w toku negocjowania, przygotowania, zawierania oraz wykonywania niniejszej Umowy Strony uznają za Informacje Poufne, niezależnie od tego, czy ich ujawnienie może narażać drugą Stronę na szkodę lub powodować powstanie takiej szkody. Przez Informacje Poufne rozumie się wszelkie informacje w dowolnej formie: ustnej, pisemnej, graficznej lub zawarte na nośnikach w formie elektronicznej ujawnione przez Strony i dotyczące prowadzonych przez nie działalności oraz dotyczące Umowy i okoliczności z nią związanych.
2. Strony zobowiązują się do zachowania poufności Informacji Poufnych, w szczególności do:
 - a) traktowania Informacji Poufnych uzyskanych w trakcie oraz w związku z negocjowaniem, przygotowaniem, zawieraniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy zgodnie z ich poufnym charakterem oraz ich wykorzystywania wyłącznie dla celów określonych i uzgodnionych przez Strony;
 - b) przekazywania Informacji Poufnych tylko tym pracownikom lub zleceniobiorcom, których obowiązki wynikające ze współpracy pomiędzy Stronami wymagają takiej wiedzy;
 - c) podjęcia wszelkich niezbędnych kroków dla zapewnienia, że żadna z osób otrzymujących Informacje Poufne nie ujawni tych informacji, ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim;
 - d) nieujawniania Informacji Poufnych osobom trzecim, w żaden sposób, bezpośrednio lub pośrednio, bez każdorazowej uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ich ujawnienia wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, o czym Strona obowiązana jest każdorazowo powiadomić drugą Stronę przed dokonaniem takiego ujawnienia lub w przypadkach, o których mowa lit. b);
 - e) niewykorzystywania Informacji Poufnych w celu prowadzenia konkurencyjnej, względem drugiej Strony, działalności gospodarczej.
3. W razie wątpliwości, czy określona informacja stanowi Informację Poufną, Strona zobowiązana jest zwrócić się do drugiej Strony o wyjaśnienie takiej wątpliwości.
4. Informacjami Poufnymi nie są:
 - a) informacje, w których Strona weszła w posiadanie przed momentem rozpoczęcia negocjacji dotyczących niniejszej Umowy;
 - b) informacje publicznie dostępne.

5. Obowiązek zachowania tajemnicy Informacji Poufnych obciąża Strony bezterminowo.
6. Każda ze Stron obowiązana jest zorganizować i utrzymywać takie środki bezpieczeństwa i sposoby postępowania, jakie w praktyce będą możliwe i rozsądne, dla zapewnienia bezpiecznego przechowywania Informacji Poufnych otrzymanych od drugiej Strony, a także dołożyć wszelkich starań by zapobiec jakiegokolwiek nieautoryzowanemu wykorzystaniu, ujawnieniu, czy dostępowi do tych Informacji Poufnych.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, względnie inne regulacje prawne właściwe ze względu na przedmiot umowy.

§ 13

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.