Załącznik Nr 2

do Ogłoszenia Burmistrza Miasta Gorlice o I przetargu na dzierżawę nieruchomości położonej na terenie Parku Miejskiego w Gorlicach

# U M O W A D Z I E R Ż A W Y N R ../2024

zawarta w Gorlicach w dniu **… kwietnia 2024 r.** pomiędzy **Miastem Gorlice** zwanym   
w treści umowy **Wydzierżawiającym,** reprezentowanym przez **Burmistrza Miasta Gorlice - Rafała Kuklę,**

a

**Panem/Panią ………………………………………………………………… zamieszkałym/prowadzącym działalność pod nazwą ………………………………………… …………………………………………………, Pesel/NIP, ………………………………………………………** zwanym/ną w treści umowy **Dzierżawcą**,

o następującej treści :

§ 1

1. **Wydzierżawiający** oddaje, a **Dzierżawca** na warunkach określonychniniejszą umową przyjmuje do korzystania grunt niezabudowany **o powierzchni 338 m2,** stanowiący własność Miasta Gorlice, położony w Gorlicach na terenie Parku Miejskiego, oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna **Nr** **1671/5** zwany dalej **nieruchomością** lub **przedmiotem dzierżawy.**
2. Nieruchomość zostaje wydzierżawiona z przeznaczeniem na **cele usługowe - urządzenie ogródka gastronomicznego**.
3. Na wydzierżawionym terenie w ramach ogródka gastronomicznego dopuszcza się ustawienie obiektów i urządzeń niezwiązanych trwale z gruntem (przenośnych) służących gastronomii: pawilon gastronomiczny, foodtracki, zadaszenie w formie wiaty, parasole ogrodowe, leżaki, krzesła, stoliki, ławki, pojemniki na odpady, donice   
   z kwiatami lub krzewami.
4. Wydzierżawiający wymaga aby wśród wyposażenia ogródka gastronomicznego znalazły się: pawilon gastronomiczny lub foodtrack, leżaki (min. 10 szt.), min. 10 stolików   
   4-osobowych z miejscami siedzącymi oraz pojemniki na odpady. Znajdujące się na nieruchomości urządzenia i sprzęty winny być w odpowiednim stanie technicznym   
   i sanitarnym. Wystrój ogródka powinna cechować wysoka jakość i estetyka oraz kompozycyjna spójność wszystkich elementów wyposażenia
5. **Na wydzierżawionym terenie** **nie dopuszcza się sprzedaży i podawania napojów alkoholowych.**
6. Dojazd do dzierżawionej działki odbywać się będzie mógł od strony ulicy Dukielskiej aleją parkową biegnącą wzdłuż potoku Sękówka. Dopuszczalna masa całkowita pojazdów dojeżdżających do przedmiotu dzierżawy w związku z realizacją przedmiotu umowy nie może przekroczyć 3,5 t. Dzierżawca przed przystąpieniem do korzystania   
   z przedmiotu dzierżawy, w tym przed przystąpieniem do organizacji ogródka gastronomicznego, obowiązany jest uzyskać zezwolenie od Urzędu Miejskiego   
   w Gorlicach, Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mienia na przejazdy, w którym określone zostaną szczegółowe warunki w zakresie komunikacji.
7. **Przed przystąpieniem do organizacji ogródka gastronomicznego, Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić Wydzierżawiającemu do akceptacji wizualizację ogródka gastronomicznego**. Dzierżawca zobowiązuje się do uwzględnienia uwag i zastrzeżeń Wydzierżawiającego co do sposobu organizacji i wyglądu organizowanego ogródka gastronomicznego. Wszelkie zmiany sposobu organizacji lub wyglądu ogródka gastronomicznego w trakcie okresu dzierżawy wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 2

1. Ustala się okres dzierżawy :
2. **od dnia 10 kwietnia 2024 r. do dnia 31 października 2024 r.**
3. **od dnia 1 kwietnia 2025 r. do dnia 31 października 2025 r.**
4. **od dnia 1 kwietnia 2026 r. do dnia 31 października 2026 r.**
5. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będziestanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez Dzierżawcę żądania zwrotu poniesionych nakładów oraz jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wydzierżawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
6. Dzierżawca oświadcza, że stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany, odpowiada zakładanemu przeznaczeniu i nie wnosi do niego jakichkolwiek zastrzeżeń.

§ 3

1. Tytułem dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu liczonego   
   **w kwocie netto po ………. za 1 m2/ miesięcznie,** zgodnie z protokołem sporządzonym   
   z przeprowadzonego w dniu ………………….……. r. przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości Miasta Gorlice położonej na terenie Parku Miejskiego   
   w Gorlicach.

Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki.

Czynsz w wysokości stanowiącej iloczyn ilości metrów przedmiotu dzierżawy oraz stawki, o której mowa w zdaniu pierwszym, będzie płatny na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego, w terminach **do 25 dnia** **każdego miesiąca trwania umowy dzierżawy.**

1. Stawka czynszu nie obejmuje wszelkich kosztów związanych z funkcjonowaniem obiektu na dzierżawionym terenie np. kosztu wywozu śmieci, odprowadzania ścieków, podatku od nieruchomości oraz innych opłat związanych z prowadzoną działalnością.
2. Wylicytowana stawka czynszu dzierżawnego ustalona w przetargu podlegać będzie począwszy od roku 2025 waloryzacji o ogłaszany przez GUS średnioroczny wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego.

Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego nastąpi na podstawie pisemnego powiadomienia i nie wymaga wypowiedzenia dotychczas obowiązującego czynszu za dzierżawę, ani sporządzenia aneksu do umowy dzierżawy w tym zakresie.

1. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać w kasie Urzędu Miejskiego w Gorlicach lub na rachunek bankowy Wydzierżawiającego, o numerze podanym na fakturze VAT.
2. Dzierżawca oświadcza, że upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez jego podpisu.

§ 4

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych zgodnie   
   z właściwymi przepisami prawa.
2. W przypadku nieterminowych wpłat czynszu bez naliczonych odsetek i ewentualnych kosztów upomnienia Wydzierżawiający zaliczy wpłaconą kwotę w pierwszej kolejności na odsetki należne z tytułu nieterminowego uiszczania należności, koszty upomnienia,   
   a w dalszej kolejności na bieżące wpłaty.

§ 5

1. Dzierżawca we własnym zakresie uzyska wymagane prawem pozwolenia i uzgodnienia   
   z właściwymi organami, związane z zagospodarowaniem terenu.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie   
   z właściwymi wymaganiami sanitarnymi i ewentualnymi pozwoleniami w tym zakresie.
3. Dzierżawca we własnym zakresie dokona wyposażenia przedmiotu dzierżawy w sprzęt   
   i urządzenia warunkujące prowadzenie działalności.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do:
   1. ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych   
      z nieruchomością, kosztu wywozu śmieci, odprowadzania ścieków, podatku od nieruchomości oraz innych opłat związanych z prowadzoną działalnością,
   2. zawarcia umów niezbędnych do wykonywania celu umowy z właściwymi jednostkami,
   3. przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych, BHP, ppoż itp.,
   4. stosowania się do wszelkich wymogów epidemicznych związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej, a w szczególności w czasie stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemią w Polsce – aktualnych wytycznych dla funkcjonowania gastronomii w trakcie epidemii.
   5. uzyskania wymaganych przepisami decyzji, pozwoleń, uzgodnień, w szczególności wynikających z Prawa budowlanego, ustawy o ochronie zabytków przepisów sanitarnych i opiece nad zabytkami i dysponowania nimi poprzez cały okres dzierżawy,
   6. korzystania z nieruchomości zgodnie z celem wynikającym z umowy,
   7. utrzymywania w należytym stanie technicznym i sanitarnym dzierżawiony teren   
      i obiekty usytuowane na tym terenie oraz niepodejmowania działań skutkujących pogorszeniem jego stanu technicznego, wykraczającym poza zużycie będące następstwem normalnego i zgodnego z przeznaczeniem korzystania z terenu,
   8. pokrywania wszelkich szkód, jakie może ponieść Wydzierżawiający w związku   
      z działalnością Dzierżawcy,
   9. utrzymywania czystości i porządku na dzierżawionym terenie,
   10. bieżącego reagowania na ewentualne zniszczenia, dewastacje itp. poprzez likwidację ich skutków, wymianę bądź naprawę urządzeń,
   11. posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności przez cały okres dzierżawy,
   12. realizacji innych obowiązków wynikających z ogłoszenia o przetargu i regulaminu przetargu.
5. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na mieniu lub osobie mogące powstać u osób korzystających z przedmiotu dzierżawy w okresie dzierżawy.

§ 6

1. Wydzierżawiający zobowiązuje Dzierżawcę do udostępnienia terenu w razie konieczności wykonywania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii sieci komunalnych urządzeń podziemnych przebiegających przez dzierżawiony teren.
2. Niezbędny zasięg terenu w przypadkach, o których mowa w ust. 1, określa Wykonawca ww. prac.
3. Dzierżawcy nie przysługuje z tytułu wykonywania prac, o których mowa w ust. 1, od Wydzierżawiającego jakiekolwiek odszkodowanie, ani obniżenie należnego czynszu.

§ 7

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy.
2. Dzierżawca nie może w całości lub w części przelewać uprawnień wynikających   
   z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wydzierżawiającego,   
   a w szczególności oddać przedmiotu umowy lub jego części do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania jakiejkolwiek osobie trzeciej.
3. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego rozszerzać sposobu użytkowania przedmiotu umowy.
4. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w ust. 1 - 3 Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Wydzierżawiającemu służy prawo kontroli wydzierżawionego przedmiotu umowy   
   w zakresie objętym niniejszą umową.
6. Kontrola może odbywać się w każdym czasie po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy.

§ 8

Do obowiązków Wydzierżawiającego należy odbiór nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy i ostatecznego jej rozliczenia wg postanowień określonych niniejszą umową.

§ 9

Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy.

§ 10

1. Umowa dzierżawy rozwiązuje się z zakończeniem okresu, o którym mowa w § 2 ust. 1   
   pkt 3.
2. Wydzierżawiający, z zastrzeżeniem innych wypadków przewidzianych w umowie, zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności lub narusza inne istotne postanowienia umowy, w tym nie utrzymuje przedmiotu dzierżawy oraz posadowionych na nim obiektów w odpowiednim stanie technicznym, sanitarnym   
   i porządkowym.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy za dwutygodniowym okresem wypowiedzenia w przypadku gdy :
4. Wydzierżawiający zadecyduje o przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy na potrzeby Miasta Gorlice,
5. zachodzi konieczność przejęcia gruntu na realizację celu publicznego,
6. Wydzierżawiający zadecyduje o zbyciu gruntu będącego przedmiotem dzierżawy,
7. Dzierżawca nie przedstawi do akceptacji Wydzierżawiającego wizualizacji ogródka gastronomicznego zgodnie z § 1 ust. 6 lub Wydzierżawiający nie zaakceptuje koncepcji przedstawionej przez Dzierżawcę lub Dzierżawca nie wprowadzi zmian   
   w koncepcji wnioskowanych przez Wydzierżawiającego,
8. Dzierżawca w trakcie okresu dzierżawy dokona zmiany sposobu organizacji lub wyglądu ogródka gastronomicznego bez zgody Wydzierżawiającego.
9. z innych ważnych przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego.
10. Za zgodą obu stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze pisemnej - pod rygorem nieważności.

§ 11

W razie wypowiedzenia lub rozwiązania umowy dzierżawy Dzierżawcy nie będzie przysługiwać roszczenie o wskazanie terenu zamiennego.

§ 12

1. Najpóźniej z dniem zakończenia poszczególnych okresów dzierżawy, wskazanych w § 2 ust. 1, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym   
   i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wydzierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia, a w razie konieczności dokonać wyrównania terenu i zasiewu trawy.
2. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku Wydzierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i ich zabezpieczenia na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
3. Potwierdzeniem każdorazowego zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym   
   i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo-odbiorczy.
4. W przypadku niedokonania protokolarnego zwrotu nieruchomości w terminach wynikających z ust. 1, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości podwójnej stawki czynszu, określonej w § 3 ust. 1, naliczane do dnia faktycznego wydania nieruchomości. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie naliczane będzie od dnia zakończenia dzierżawy.
5. Postanowienia ust. 1 – 4 nie wykluczają możliwości zawarcia na wniosek Dzierżawcy umów dzierżawy na cele składowe - dla przechowania urządzeń wskazanych w § 1 ust. 3 –pomiędzy okresami dzierżawy wskazanymi w § 2 ust. 1 pkt 1 – 3, obejmujących ustaloną część przedmiotu dzierżawy.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane za zgodą obu stron na piśmie pod rygorem nieważności w postaci aneksu.

§ 14

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Rozstrzyganie sporów wynikłych na tle umowy należy do Sądu właściwego miejscowo   
i rzeczowo dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 16

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**W Y D Z I E R Ż A W I A J Ą C Y D Z I E R Ż A W C A**

**……..……………….……………… …..…………………………………**