**Załącznik nr 4 do Regulaminu**

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ………………… 2025 r. w Tychach pomiędzy:

„**Śródmieście” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, al. Piłsudskiego 12, 43-100 Tychy, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000149703,   
kapitał zakładowy: 61 638 000,00 złotych, NIP: 646-23-71-001, reprezentowaną przez:

**Katarzynę Ptak – Prezes Zarządu,**

zwaną dalej **Wydzierżawiającym,**

a

……………………………….

……………………………….

zwanym dalej w treści umowy **Dzierżawcą,**

łącznie zwanymi dalej w treści umowy jako **Strony,**

o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot Umowy**

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem działki ewidencyjnej nr 1455/32 położonej przy ul. Dąbrowskiego w Tychach.
2. Wydzierżawiający na podstawie niniejszej Umowy, oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości gruntowej opisanej w ust. 1 o powierzchni 270 m2 zwanej dalej *„***Przedmiotem Dzierżawy”**.
3. Dzierżawca jest zobowiązany do zabudowy przedmiotu dzierżawy na powierzchni co najmniej 50,7 m2.Dokładny opis graficzny Przedmiotu Dzierżawy zawarty jest w **Załączniku nr 1** do umowy.
4. Dzierżawca w ramach umowy, w terminie do 10 miesięcy od dnia podpisania umowy, zobowiązuje się do zaprojektowania i wybudowania na terenie Przedmiotu Dzierżawy strefy gastronomicznej na warunkach opisanych w niniejszej umowie oraz zgodnie z projektem koncepcji stanowiącym **Załącznik nr 2** do umowy.
5. W zakresie realizacji koncepcji dopuszcza się wybudowanie 1 obiektu gastronomicznego   
   o powierzchni co najmniej 50,7 m² wraz z dodatkową częścią z funkcją węzła sanitarnego zamiast 3 budynków wskazanych w koncepcji.
6. W zakresie realizacji koncepcji Dzierżawca zobowiązany jest wykonać wyposażenie zewnętrzne,   
   tj. stoliki i krzesła oraz zagospodarowanie zadeklarowanej powierzchni dzierżawionego terenu. Jednocześnie dopuszcza się możliwość zamiany zagospodarowania terenu w następującym zakresie: nawierzchnia drewnianego tarasu powinna być wykonana na powierzchni co najmniej 60 m², pozostała część terenu powinna stanowić zieleń i kamień ozdobny. Na terenie dzierżawnym dopuszcza się zaprojektowanie miejsca postojowego pod strefę rozkładu towaru dla samochodu dostawczego. Budynek lub budynki muszą mieć zachowaną elewację/ślusarkę wraz   
   z zaprojektowaną drewnianą pergolą zgodnie z załączoną koncepcją.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do otwarcia strefy gastronomicznej dla klientów w terminie zawartym w ust. 4.
8. Strony zgodnie ustalają, iż wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi protokolarnie w ciągu 14 dni   
   od dnia zawarcia umowy.

**§ 2**

**Oświadczenia Stron**

1. Dzierżawca oświadcza, iż stan techniczny i prawny Przedmiotu Dzierżawy jest mu znany i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń – jako zdatny do zamierzonego przez Dzierżawcę użytku. Jednocześnie Dzierżawca oświadcza, iż godzi się z ryzykiem, jakie za sobą niesie stan faktyczny Przedmiotu Dzierżawy oraz że nie będzie dochodził od Wydzierżawiającego żadnych roszczeń związanych z ewentualną szkodą wywołaną tym stanem.
2. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę na prowadzenie działalności gastronomicznej nieuciążliwej. Za działalność gastronomiczną nieuciążliwą o której mowa w zdaniu poprzednim rozumie się działalność nie oddziałującą na nieruchomości sąsiednie (w szczególności hałasem, drganiami, zapachem).
3. Działalność prowadzona przez Dzierżawcę musi być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi prowadzenie takiej działalności, w tym także przepisami prawa miejscowego. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
4. W stosunku do Dzierżawcy nie zostało wszczęte i nie toczy się postępowanie upadłościowe bądź restrukturyzacyjne. Dzierżawca nie jest związany jakimkolwiek pozostającym w mocy układem   
   z wierzycielem oraz nie istnieją podstawy do wszczęcia postępowania upadłościowego.
5. Do zawarcia i wykonania umowy przez Dzierżawcę nie jest wymagana zgoda, zatwierdzenie ani upoważnienie ze strony żadnego innego organu Dzierżawcy, osoby trzeciej lub sądu.

**§ 3**

**Przystosowanie Przedmiotu Dzierżawy**

1. Wszelkie modernizacje, remonty lub adaptacje Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca wykona na własny koszt i ryzyko.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia oddzielnych umów na dostawę mediów bezpośrednio   
   z dostawcami tych mediów.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy z przedsiębiorstwem zajmującym się wywozem nieczystości na obsługę Przedmiotu Dzierżawy, a koszty związane z ich wywozem są regulowane przez Dzierżawcę we własnym zakresie.

**§ 4**

**Obowiązki Dzierżawcy**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
   1. korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
   2. dbałości o Przedmiot Dzierżawy,
   3. korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób niezakłócający używania nieruchomości gruntowej opisanej w § 1 ust.1 Umowy przez Wydzierżawiającego oraz innych użytkowników,
   4. przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ oraz przepisów porządkowych mających odpowiednie zastosowanie do nieruchomości będącej Przedmiotem Dzierżawy,
   5. współdziałania z Wydzierżawiającym w wykonywaniu umowy, w szczególności poprzez respektowanie zaleceń Wydzierżawiającego odnośnie sposobów eksploatacji otoczenia Przedmiotu Dzierżawy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania projektu budowlanego strefy gastronomicznej i złożenie wniosku w Wydziale Budownictwa Urzędu Miasta w Tychach, celem uzyskania pozwolenia na budowę przez Prezydenta Miasta Tychy. Projekt budowlany strefy gastronomicznej podlega akceptacji Wydzierżawiającego w zakresie jego zgodności z koncepcją stanowiącą **Załącznik nr 2** do umowy. Dopiero po uzyskaniu akceptacji Wydzierżawiającego, o której mowa w zdaniu poprzednim, Wydzierżawiający upoważni Dzierżawcę do złożenia oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. Wykonanie strefy gastronomicznej wraz z niezbędnymi przyłączami leży po stronie Dzierżawcy. Wykonanie prac związanych z wybudowaniem strefy gastronomicznej może zostać rozpoczęte   
   po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wszystkie koszty związane   
   z wykonaniem dokumentacji oraz budowy strefy gastronomicznej leżą po stronie Dzierżawcy.
4. Dzierżawca ma obowiązek zgłosić Wydzierżawiającemu zakończenie prac celem sporządzenia protokół odbioru, który stanowić będzie rozpoczęcie prowadzenia działalności gastronomicznej.
5. Budowa strefy gastronomicznej musi być zgodna z projektem budowlanym.
6. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
7. Dzierżawca jest uprawniony do oddania Przedmiotu Dzierżawy w całości lub części w podnajem, poddzierżawę lub do używania na podstawie innego tytułu prawnego osobom trzecim pod warunkiem, że przeznaczenie Przedmiotu Dzierżawy pozostanie niezmienne. Dzierżawca jest zobowiązany do poinformowania Wydzierżawiającego o nawiązaniu przedmiotowego stosunku prawnego.
8. Oddanie w używanie, o którym mowa w ust. 7 nie zwalnia Dzierżawcy z odpowiedzialności uregulowanych w niniejszej umowie. Odpowiedzialność za działania podmiotu trzeciego upoważnionego do używania Przedmiotu Dzierżawy ponosi Dzierżawca.
9. Z dniem wydania przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 8, Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan i bezpieczeństwo całego Przedmiotu Dzierżawy, w tym w szczególności odpowiedzialność w zakresie ppoż. i ochrony środowiska
10. Odpowiedzialność za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe Przedmiotu Dzierżawy oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń, przeprowadzenie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia umowy spoczywa na Dzierżawcy.
11. Dzierżawca – przez cały okres trwania niniejszej Umowy – zobowiązany jest wykonywać na własny koszt i ryzyko wszelkie konieczne naprawy i remonty Przedmiotu Dzierżawy oraz mienia na nim posadowionego (nakłady konieczne), w tym remonty oraz przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego, niezbędne dla zachowania w stanie niepogorszonym jego substancji i zapewniające prawidłowość bieżącej eksploatacji. Dzierżawca zobowiązany jest także do dokonywania –   
    w koniecznym zakresie i częstotliwości - wszelkich czynności niezbędnych celem utrzymywania należytego stanu sanitarnego, higienicznego i estetycznego oraz pielęgnacji zieleni. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać porządek na terenie Przedmiotu Dzierżawy oraz terenie bezpośrednio do niego przylegającym we własnym zakresie i na własny koszt. Obowiązek ten dotyczy w szczególności usuwania nieczystości/odpadów, odśnieżania, usuwania sopli, zabezpieczania przed śliskością (w tym również odśnieżania powierzchni dachów itp.). Dzierżawca, na żądanie Wydzierżawiającego przedłoży książkę budowlaną i remontów, konserwacji i przeglądów, bądź inne dokumenty potwierdzające wywiązywanie się Dzierżawcy z obowiązków.
12. Dzierżawca obowiązany jest do likwidacji wszelkich szkód powstałych w związku z używaniem Przedmiotu Dzierżawy i prowadzeniem przez niego działalności. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność zgodnie z treścią przepisów Kodeksu cywilnego. Dzierżawca ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego o powstaniu każdej szkody w Przedmiocie Dzierżawy oraz podjęcia działań umożliwiających właściwą realizację praw wynikających z umowy ubezpieczenia – pod rygorem odpowiedzialności wobec Wydzierżawiającego za szkodę powstałą z tego tytułu.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia nieruchomości w tym mienia posadowionego na Przedmiocie dzierżawy od ryzyka, kradzieży, ognia, wody oraz innych zdarzeń losowych.
14. Dzierżawca zobowiązuje się nie powodować niekorzystnych immisji w stosunku do nieruchomości sąsiednich.
15. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
16. Wydzierżawiający może w każdym czasie przeprowadzić kontrolę Przedmiotu Dzierżawy, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej Umowy. Wydzierżawiający przeprowadza kontrolę samodzielnie lub za pośrednictwem upoważnionej osoby trzeciej. Dzierżawca zobowiązuje się umożliwiać i ułatwiać jej przeprowadzenie we właściwym wymiarze.
17. Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, a także po jej ustaniu. Nakłady te przypadają Wydzierżawiającemu.
18. W dniu zawarcia niniejszej Umowy strony postanawiają zaliczyć wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości 10 000,00 zł na poczet kaucji. Kaucja będzie przeznaczona na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego, jakie mogą wyniknąć względem Dzierżawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy. Z kwoty kaucji Wydzierżawiający może potrącić należne mu wymagalne świadczenia – wynikające lub mogące wyniknąć z niniejszej Umowy.
19. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po zakończeniu Umowy i zwrocie Wydzierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy – pod warunkiem, iż nie będzie podstaw do jej rozliczenia. W przypadku wypłaty z kaucji, Dzierżawca uzupełni kaucję do wysokości,   
     o której mowa w zdaniu pierwszym, w nieprzekraczalnym terminie do 14 dni od daty wypłaty.
20. Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania terenu i otwarcia strefy gastronomicznej dla klientów w terminie do 10 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy, zgodnie z ofertą zaproponowaną w konkursie oraz zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku stwierdzenia przez Wydzierżawiającego, że Dzierżawca nie wywiązał się terminowo z powyższego zobowiązania, Wydzierżawiający może rozwiązać umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn tkwiących po stronie Dzierżawcy.

**§ 5**

**Obowiązywanie Umowy i jej rozwiązanie**

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas oznaczony 15 lat.
2. Po upływie czasu oznaczonego, o którym mowa wyżej umowa ulega automatycznemu przedłużeniu na czas nieoznaczony, chyba że którakolwiek ze Stron złoży drugiej Stronie pisemne oświadczenie   
   o zakończeniu umowy, na co najmniej 90 dni przed upływem ww. okresu. W tym ostatnim wypadku, Umowa wygasa z końcem okresu przewidzianego w ust. 1 powyżej. Umowa zawarta na czas nieoznaczony może być wypowiedziana przez każdą ze Stron z trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym   
   w następujących przypadkach:
   1. kiedy Dzierżawca zalegać będzie z opłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności; jednocześnie Strony umowy zgodnie ustalają, że pisemne wyznaczenie Dzierżawcy dodatkowego terminu zapłaty zaległych należności nie jest wymagane,
   2. kiedy Dzierżawca korzysta z Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy;
   3. kiedy Dzierżawca uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie kontroli Przedmiotu Dzierżawy,   
      o której mowa w § 4 ust. 16,
   4. kiedy Dzierżawca nie wpłaci lub nie uzupełni kaucji, o której mowa w § 4 ust. 18;
   5. kiedy Dzierżawca dopuszcza się naruszenia przepisów powszechnie obowiązującego prawa   
      w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.

**§ 6**

**Czynsz dzierżawy i rozliczenia**

1. Miesięczny czynsz dzierżawny nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 1 ust. 2, ustala się na następujące kwoty:
2. …………… zł netto (… za 1m²) w okresie marzec-listopad (słownie: ………… zł …./100) od rozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej,
3. 50% wartości wskazanego w lit. a) w okresie grudzień-luty (słownie: ………… zł …./100) od rozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej,
4. czynsz dzierżawny na czas budowy, tj.: od dnia wydania Dzierżawcy Przedmiotu Umowy do dnia rozpoczęcia działalności, jednak w terminie nie dłuższym niż 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy dzierżawy, w stosunku miesięcznym wynosi netto: 0,50 zł x 270m² = 135,00 zł (słownie: sto trzydzieści pięć złotych 00/100).
5. Miesięczna kwota czynszu, o której mowa w ust. 1, zostanie powiększona o podatek VAT   
   w obowiązującej – w myśl powszechnie obowiązujących przepisów prawa – wysokości.
6. Płatności na rzecz Wydzierżawiającej, regulowane będą przez Dzierżawcę z góry, w terminie do 25-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący na rachunek bankowy Wydzierżawiającej wskazany w wystawionej fakturze.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie należności, Wydzierżawiającej przysługuje prawo naliczenia Dzierżawcy odsetek w wysokości ustawowej.
8. Jeżeli Dzierżawca jest opóźniony w płatnościach, to Wydzierżawiająca ma prawo zaliczyć napływające płatności wg następującej kolejności:
9. odsetki, o których mowa w ust. 4.
10. należności główne począwszy od najdawniej wymagalnych.
11. Czynsz dzierżawy będzie waloryzowany co roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów   
    i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy do końca marca każdego roku, przy czym w przypadku deflacji stawka czynszu nie ulegnie zmianie.
12. Podatki związane z mieniem posadowionym na Przedmiocie Dzierżawy obciążają Dzierżawcę, natomiast z przedmiotem dzierżawy – Wydzierżawiającego.
13. W przypadku zmiany wysokości stawek podatku od nieruchomości, czynsz dzierżawny ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany wysokości stawek. Zmiana nie wymaga zawarcia aneksu.
14. W przypadku braku rozpoczęcia działalności gastronomicznej przez Dzierżawcę po upływie 10 miesięcy od podpisania umowy, Wydzierżawiający jest upoważniony do naliczania Dzierżawcy pełnej miesięcznej stawki czynszu (wysokość zależy od okresu, za który naliczany jest czynsz),   
    za każdy rozpoczęty miesiąc począwszy od miesiąca następującego po okresie 10 miesięcy przeznaczonych na zabudowę Przedmiotu Dzierżawy.

**§ 7**

**Zwrot przedmiotu dzierżawy**

1. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy następuje najpóźniej w ostatnim dniu trwania Umowy. Zwrotne wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Wydzierżawiającego stwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym dokumentującym stan Przedmiotu Dzierżawy w dacie przekazania.
2. W przypadku, gdy Dzierżawca – mimo rozwiązania Umowy – nadal zajmuje Przedmiot Dzierżawy   
   lub nie opróżnił go całkowicie, Wydzierżawiający ma prawo zażądać od Dzierżawcy zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 200 % stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
3. Wydzierżawiającemu służy prawo zastawu na rzeczach stanowiących własność Dzierżawcy znajdujących się na terenie nieruchomości stanowiącej Przedmiot Dzierżawy na pokrycie należności z tytułu czynszu oraz szkód spowodowanych przez nieprawidłowe wykonywanie niniejszej Umowy przez Dzierżawcę – w przypadku, gdy wpłacona przez Dzierżawcę kaucja nie pokryje należności z tego tytułu.
4. Strony Umowy zgodnie postanawiają, iż Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów na wynajmowanym terenie – w tym także dokonanych nakładów koniecznych. Nakłady te przypadają Wydzierżawiającemu.
5. Poczynione na dzierżawionej nieruchomości nakłady ulepszające, Wydzierżawiający może według swojego wyboru przyjąć nieodpłatnie od Dzierżawcy, zwalniając tym samym Dzierżawcę od obowiązku przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego/niepogorszonego.

**§ 8  
Doręczenia**

1. Wszelkie oświadczenia woli i inne pisma jednej ze Stron Umowy kierowane do drugiej Strony będą uważane za doręczone, jeżeli skierowane zostaną na adres podany w części wstępnej umowy
2. Strony umowy obowiązane są niezwłocznie nawzajem informować się o wszelkich zmianach ich adresów. Zaniedbanie tego obowiązku ma ten skutek, że pismo wysłane na ostatni znany adres Strony uważane będzie za doręczone prawidłowo
3. Odmowa przyjęcia pisma kierowanego na adres Strony zgodny z postanowieniami ust. 1 i 2 uważana będzie za skuteczne doręczenie.

**§ 9**

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany Umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji postanowień tej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną treść.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

# Wydzierżawiający Dzierżawca