

**Wzór umowy dzierżawy  
nr ...../24**

zawartej we Wschowie w dniu ..... 2024 r.

pomiędzy:

**Centrum Kultury i Rekreacji we Wschowie**

ul. Niepodległości 1, 67-400 Wschowa, NIP: 697-187-45-55, REGON:  
000664734

reprezentowanym przez pełniącego obowiązki dyrektora – Artura  
Obuchowicza

zwanym w treści umowy **„WYDZIERŻAWIAJĄCYM”**

a

.....

NIP:

REGON:

reprezentowanym przez:.....

zwanym w treści umowy **„DZIERŻAWCĄ”,**

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest najemcą nieruchomości przy ulicy  
Głogowskiej 19 we Wschowie (67-400), w której znajduje się siłownia  
Klub Milona.

§ 2

Dzierżawca oświadcza, że jest właścicielem automatów typu  
samosprzedających, służących do sprzedaży napojów zimnych oraz  
produktów spożywczych pakowanych, zwanych w dalszej części umowy  
„automatami”.

§ 3

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę 1 m<sup>2</sup> powierzchni  
użytkowej budynku znajdującego się w obiekcie siłowni - Klub Milona  
we Wschowie przy ul. Głogowskiej 19 powierzchnię użytkową

wymienioną w ust. 1 Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w celu zainstalowania automatu do sprzedaży napojów zimnych i produktów spożywczych pakowanych na okres 36 miesięcy.

a) Asortyment sprzedaży musi obejmować:

- woda mineralna - gazowana i niegazowana,
- napoje orzeźwiające,
- napoje izotoniczne,
- soki naturalne (owocowe, warzywne),
- napoje, zimne herbaty,
- zdrowe przekąski (np. suszone owocowe, bakalie),

b) automat musi umożliwiać płatność gotówką i kartą płatniczą,

c) automat musi umożliwiać rozliczenie zużycia energii elektrycznej na podstawie wskazań podliczników zamontowanych do urządzenia.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za sprzedawane artykuły oraz za przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie przepisów sanitarno-epidemiologicznych.

#### § 4

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy opisanego w § 3 ust. 1 umowy nastąpi w terminie do 7 dni od dnia zawarcia umowy.

2. Z czynności przekazania przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy oraz z czynności zwrotu przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu zostaną spisane protokoły zdawczo-odbiorcze.

3. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przejęty przedmiot dzierżawy.

4. Dzierżawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres obowiązywania umowy ważną polisę ubezpieczenia majątkowego i ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności obejmującą:

a) ubezpieczenie majątkowe wyposażenia przedmiotu dzierżawy, od wszystkich ryzyk (w tym m.in. z tytułu zdarzeń losowych, niszczącego działania sił przyrody, kradzieży, aktów wandalizmu, itp.);

- b) ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody majątkowe i osobowe jakie mogą zostać wyrządzone przez Dzierżawcę w związku z prowadzeniem działalności, z minimalną sumą gwarancyjną 100 000,00 zł.
5. Kopię zawartych polis, o których mowa w § 4 ust. 4 umowy Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu w dniu zawarcia umowy.  
Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydzierżawiającemu kolejnych / aktualnych polis w terminie do 7 dni przed ich wygaśnięciem.

## § 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do:
- a) zainstalowania automatu na własny koszt oraz na warunkach uzgodnionych z Wydzierżawiającym;
  - b) do montażu, na własny koszt, podlicznika energii elektrycznej dla automatu samosprzedającego do sprzedaży napojów zimnych i do sprzedaży produktów spożywczych pakowanych.
  - c) uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa dla prowadzenia sprzedaży określonej w umowie;
  - d) obsługi automatu, w tym wypełniania produktami, poddawania go zabiegom higienicznym, serwisu technicznego i konserwacji;
  - e) zapewnienia aktualnych badań sanitarno-epidemiologicznych personelowi odpowiedzialnemu za uzupełnienie asortymentu;
  - f) zapewnienia obsługi serwisowej automatu, pozwalającej na utrzymanie go w ciągłej sprawności technicznej (maksymalny czas reakcji serwisu w przypadku awarii urządzenia nie może przekroczyć 12 godzin a czas naprawy nie może przekroczyć 24 godzin od zgłoszenia o wystąpieniu awarii). W przypadku niemożności naprawy Dzierżawca jest zobowiązany do wymiany urządzenia na sprawny automat;
  - g) skutecznej dezynfekcji automatu, każdorazowo podczas uzupełniania asortymentu;
  - h) pokrycia 100% kosztów usunięcia szkód lub strat w obiekcie, które

będą spowodowane czynnościami związanymi z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę;

- i) przestrzegania przepisów BHP, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, jak również sanitarno-epidemiologicznych określonych przez Państwową Inspekcję Sanitarną.
2. Dokonywanie połączeń do instalacji elektrycznej lub wodnej może być dokonane tylko za zgodą Wydierżawiającego, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
3. Dzierżawca ponosi ryzyko związane z uszkodzeniem lub zniszczeniem automatu w całości lub w części. Ewentualne koszty naprawy Dzierżawca pokryje we własnym zakresie.

#### § 6

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania przy udziale Dzierżawcy okresowych kontroli stanu dzierżawionej powierzchni i automatów.
2. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (zalanie, wyciek, awaria instalacji elektrycznej itp.) przedstawiciele Wydierżawiającego podczas nieobecności Dzierżawcy mają prawo do odłączenia automatu od zasilania elektrycznego, a także dokonania innych niezbędnych czynności mających na celu zapobieżenia powstaniu szkód lub ich powiększaniu.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne kradzieże, włamania lub zniszczenia automatów.
4. Wydierżawiający zobowiązuje się do zawiadomienia Dzierżawcy w przypadku zauważenia nieprawidłowości w działaniu automatu.

#### § 7

1. Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości ..... zł miesięcznie (słownie złotych: .....) plus należny podatek VAT.
2. Czynsz dzierżawny będzie płatny miesięcznie z dołu.
3. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany corocznie z dniem 1 marca, bez konieczności zmiany umowy, o opublikowany przez Prezesa

Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi z dniem 1 marca 2025 r.

#### § 8

1. W związku z wydzierżawieniem części budynku, o którym mowa w § 3 umowy, Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczne koszty zużycia energii elektrycznej związane z prowadzeniem działalności na dzierżawionej powierzchni.
2. Zużycie energii elektrycznej będzie rozliczane na podstawie wskazań podliczników energii elektrycznej, po zakończeniu miesiąca kalendarzowego.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu podlicznika prądu zużycie energii elektrycznej będzie rozliczane na podstawie miesięcznych zryczałtowanych kosztów użytkowania wyliczonych dla 1 automatu, które wynoszą 250,00 zł brutto.

3. Opłata z tytułu użytkowania dzierżawionej części pomieszczenia może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów lub usług mających wpływ na obliczenie jej wysokości w zakresie wymienionym w ust. 2.
4. Zmiana wysokości opłat określonych w ust. 2 może nastąpić przed rozpoczęciem nowego miesiąca na podstawie pisemnej informacji, przekazanej Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego na co najmniej dwa tygodnie przed rozpoczęciem miesiąca.

#### § 9

1. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 7 oraz rzeczywiste i zryczałtowane koszty użytkowania części budynku, o którym mowa w § 8 Dzierżawca opłaca w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego w otrzymanej fakturze.
2. W razie zwłoki w uiszczeniu należności, o których mowa w § 7 i § 8 Wydzierżawiającemu służy prawo doliczenia odsetek na podstawie obowiązujących przepisów.
- 3.** Należności przypadające od Dzierżawcy, o których mowa w § 7 (czynsz dzierżawny) i w § 8 (rzeczywiste i zryczałtowane koszty użytkowania) Dzierżawca uiszcza Wydzierżawiającemu przelewem na konto w Banku

Spółdzielczym we Wschowie Nr 46866900010008634920000004.

#### § 10

Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy w podnajem lub poddzierżawę osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

#### § 11

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia .....**2024 r.** do dnia .....**2027 r.**
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, w przypadkach:
  - 1) zmian organizacyjnych lub organizacyjno-prawnych stron, które uniemożliwiają, znacznie utrudniają lub czynią zbędnym kontynuowanie niniejszej umowy,
  - 2) zmiany przedmiotu działalności Dzierżawcy,
  - 3) orzeczenia, decyzji lub uchwały właściwych organów państwowych, sądów, organów administracyjnych, które uniemożliwiają lub znacznie utrudniają kontynuowanie niniejszej umowy.

#### § 12

1. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) gdy Dzierżawca zalega z należnym czynszem dzierżawnym oraz rzeczywistych i zryczałtowanych kosztów użytkowania, o których mowa w § 7 i 8 za dwa pełne okresy płatności;
  - 2) stwierdzenia różnic w sprzedawanym asortymencie w automacie określonym w § 3 ust. 1;
  - 3) nieprzedłożenia kopii zawartych polis w terminie określonym w § 4 ust. 5.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca obowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

#### § 13

Wydierżawiający zastrzega, że Dzierżawca nie może zbyć lub przenieść zobowiązań Wydierżawiającego powstałych w wyniku realizacji niniejszej

umowy, a będących należnościami Dzierżawcy, na rzecz innych podmiotów bez zgody Wydierżawiającego.

#### § 14

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

#### § 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową uprawnienia i obowiązki stron regulują postanowienia ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610, z późn. zm.).

#### § 16

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym, właściwym rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

#### § 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA