

w dniu 26 czerwca 2020 r. Kołobrzegu pomiędzy

**Gminą Miasto Kołobrzeg z siedzibą przy ul. Ratuszowej 13, 78-100 Kołobrzeg, NIP 6711698541 – działającą przy pomocy Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu z siedzibą w Kołobrzegu, przy ul. Łopuskiego 38, reprezentowanego przez Dyrektora – Jacka Banasiaka na podstawie i w zakresie upoważnienia Prezydenta Miasta Kołobrzeg nr 108/19 z dnia 30 października 2019 roku,**

zwanym dalej **Wydierżawiającym**

a

Gabrielem Donajskim, przedsiębiorcą działającym pod firmą **PPUH Gabriel Donajski** z siedzibą w Dygowie przy ulicy Barcińskiej 10A, 78-113 Dygowo, wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP 6710008103, REGON 330237531, działającym osobiście zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**” o następującej treści:

#### § 1

1. Dzierżawca użytkować będzie przedmiot umowy z należytą starannością i wykorzysta go jedynie w celu świadczenia usług gastronomicznych zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz ofertą złożoną przez Dzierżawcę stanowiącą załącznik nr 2 do umowy, będącymi integralną częścią umowy.
2. Niniejsza umowa została zawarta w związku z wyborem oferty Dzierżawcy złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na usługi społeczne o wartości zamówienia poniżej wyrażonej w złotych równowartości kwoty 750.000 Euro, o której mowa w art. 138o Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.): świadczenie usług gastronomicznych dla Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu na bazie lokalowej dzierżawionej od Zamawiającego.
3. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy do odpłatnego używania i pobierania pożytków pomieszczeń Gastronomii o łącznej powierzchni **383 m<sup>2</sup>, zwanych dalej przedmiotem dzierżawy, w skład którego wchodzi pomieszczenia wymienione w załączniku nr 1.**
4. Wymieniony w ust. 1 przedmiot dzierżawy zlokalizowany jest w Miejskim Ośrodku Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu, w budynku Basenu przy ul. Łopuskiego 38.
5. Dzierżawca użytkować będzie przedmiot umowy z należytą starannością i wykorzysta go jedynie w celu prowadzenia usług gastronomicznych zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz ofertą złożoną przez Dzierżawcę stanowiącą **Załącznik nr 2** do umowy, będącymi integralną częścią umowy.
6. Przedmiot dzierżawy wraz z planem graficznym określa **Załącznik Nr 3.**
7. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego **Załącznik Nr 4** do niniejszej umowy.
8. Dzierżawca oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia i pozwolenia niezbędne do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.

#### § 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia w przedmiocie dzierżawy usług gastronomicznych codziennie łącznie z dniami wolnymi i świątecznymi w godzinach 7.00 – 20.00. Rozpoczęcie

świadczenia usług gastronomicznych w dzierżawionych pomieszczeniach nastąpi w terminie 21 dni od daty zawarcia umowy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest w pierwszym dniu rozpoczęcia działalności po zawarciu umowy do zdeponowania jednego oznaczonego kompletu kluczy u Wyzierżawiającego, a w przypadku wymiany kluczy, do ich jednoczesnego ponownego zdeponowania u Wyzierżawiającego.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, a także w sposób niezakłócający działalności Wyzierżawiającego oraz innych podmiotów i osób korzystających z obiektu.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania czystości oraz porządku jak i zapewnienia pełnego bezpieczeństwa, osobom trzecim znajdującym się i korzystającym z przedmiotu dzierżawy, przestrzegania przepisów bhp i ppoż., a także informowania Wyzierżawiającego o wszelkich zdarzeniach lub sytuacjach związanych z użytkowaniem Przedmiotu Dzierżawy lub jego elementów.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
4. Dzierżawca dokona we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i ewentualnego montażu wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności usług gastronomicznych. Wszelkie nakłady, w tym remonty i modernizacje, przedmiotu dzierżawy dokonane przez Dzierżawcę wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie Przedmiotu Dzierżawy nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również zgłaszania przez Dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń, w tym o zwrot nakładów wobec Wyzierżawiającego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy. Dzierżawca zrzeka się roszczeń z tego tytułu, chyba że strony, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, postanowią inaczej.
5. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić korzystanie z usług gastronomicznych osobom z niepełnosprawnością, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich.
6. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów w przedmiocie dzierżawy za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo pisemnie z Wyzierżawiającym.
7. Bez zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, a także nie ma prawa dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
8. Dzierżawca nie ma prawa oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania, w podnajem, poddzierżawę lub użyczenie lub w innej formie bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
9. Wyzierżawiający zezwala na bezpłatne umieszczenie reklam i oznakowania Dzierżawcy wewnątrz przedmiotu dzierżawy, po uzyskaniu akceptacji projektu umieszczenia reklam przez Wyzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się do uzgodnienia lokalizacji umieszczenia reklam i oznakowania na zewnątrz budynku z Wyzierżawiającym.
10. Działania promocyjne i marketingowe prowadzone przez Dzierżawcę nie mogą naruszać dobrego wizerunku Wyzierżawiającego i powinny być uzgadniane z Wyzierżawiającym.

#### § 4

1. **Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony – od dnia zawarcia umowy przez okres 48 miesięcy.** Umowa została zawarta na okres 48 miesięcy i obowiązuje od **26.06.2020 r.** do dnia **25.06.2024 r.**
2. Wyzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu zawarcia umowy. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi **Załącznik Nr 4**
3. Wyzierżawiający zapewni Dzierżawcy w przedmiocie dzierżawy, za które Dzierżawca będzie ponosił opłaty, tj. za:
  - 1).
    - a. Zużycie energii elektrycznej - wg wskazań zainstalowanego licznika;
    - b. Zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków - wg wskazań zainstalowanych liczników;
    - c. Inne opłaty eksploatacyjne związane z użytkowanym lokalem tj:
      - podgrzanie wody zimnej – wg zużycia
      - zużycie paliwa gazowego – wg licznika
      - zużycie energii elektrycznej na potrzeby pracy central wentylacyjnych – wg liczników godzin pracy central
      - ogrzewanie – jako  $1,5\% \times 0,4$  – kosztów ogrzewania Hali Basenowej i łącznika – wynika z wyliczeń proporcji ogrzewanej kubatury
    - e. wywóz śmieci - ryczałt
    - f. Podatek od nieruchomości od zajmowanej powierzchni tj. 383 m<sup>2</sup> według stawek uchwalanych co roku przez Radę Miasta Kołobrzeg raz w roku a stan początkowy będzie spisany w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym Załącznik Nr 4.
  - 2) Dzierżawca podpisze we własnym zakresie umowę na odbiór odpadów - resztek konsumpcyjnych - odpady biodegradowalne. Kopia umowy do wglądu dla Wyzierżawiającego.
  - 3) Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za jakiegokolwiek szkody powstałe w wyniku awarii sieci ciepłowniczej, wysokiego napięcia i innych urządzeń znajdujących się na nieruchomości, jeżeli awaria nie powstanie z jego winy.
  - 4) Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za wady fizyczne i prawne nieruchomości, o których istnieniu nie wiedział w chwili zawarcia umowy pomimo zachowania należytej staranności ze strony wszystkich służb Miasta Kołobrzeg.
  - 5) Wyzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody i wypadki, jakie mogą się wydarzyć na terenie przedmiotu dzierżawy w związku z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności.
  - 6) W przypadku zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń przez osoby trzecie, powstałych w związku z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności, Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie do pokrycia wynikających stąd roszczeń.
  - 7) W przypadku gdy Wyzierżawiający poniesie jakiegokolwiek koszty związane roszczeniami zgłoszonymi wobec niego w okolicznościach określonych w ust. 7, Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego kwoty równej poniesionym kosztom, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty od Wyzierżawiającego.

#### § 5

1. Dzierżawca z tytułu zawartej umowy będzie płacił Wyzierżawiającemu czynsz w wysokości określonej w ust. 2 powiększonej o obowiązującą stawkę podatku VAT.

2. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w kwocie **5 653,08** zł brutto (słownie: pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy złote 08/100), co odpowiada stawce netto (12,00 zł za 1 m<sup>2</sup>) 4 596,00 zł (słownie: cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych) za każdy m<sup>2</sup> przedmiotu dzierżawy. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi 5 653,08 zł brutto (słownie: pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy złote 08/100).  
Czynsz jest płatny do dziesiątego dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który czynsz jest należny. Dniem rozpoczęcia wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy jest dzień, o którym mowa w § 4 ust. 2 Umowy. Jeżeli rozpoczęcie wykonania przedmiotu umowy nastąpi z innym dniem niż początkowy dzień miesiąca, rozliczenie za ten miesiąc nastąpi proporcjonalnie do faktycznej ilości dni w danym miesiącu.
3. Przez termin zapłaty rozumie się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w fakturze Vat.
4. Ponadto Dzierżawca będzie co miesiąc zwracał Wydierżawiającemu, w terminie 14 dni od wystawienia faktury:
  - a. Zużycie energii elektrycznej - wg wskazań zainstalowanego licznika;
  - b. Zużycie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków - wg wskazań zainstalowanych liczników;
  - d. Inne opłaty eksploatacyjne związane z użytkowanym lokalem tj:
    - podgrzanie wody zimnej – wg zużycia
    - zużycie paliwa gazowego – wg licznika
    - zużycie energii elektrycznej na potrzeby pracy central wentylacyjnych – wg liczników godzin pracy central
    - ogrzewanie – jako 1,5% x 0,4 – kosztów ogrzewania Hali Basenowej i łącznika – wynika z wyliczeń proporcji ogrzewanej kubatury
  - g. wywóz śmieci - ryczałt
  - h. Podatek od nieruchomości od zajmowanej powierzchni tj. 383 m<sup>2</sup> według stawek uchwalanych co roku przez Radę Miasta Kołobrzeg raz w roku a stan początkowy będzie spisany w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym Załącznik Nr 4.
5. Płatność należności z tytułu opłat eksploatacyjnych następować będzie na podstawie refaktury.
6. Dzierżawca będzie co miesiąc zwracał Wydierżawiającemu, w terminie płatności czynszu, 1/12 równowartości podatku od nieruchomości w wysokości równej iloczynowi przedmiotu dzierżawy wyrażonym w metrach kwadratowych i właściwej stawki podatku.
7. W razie wzrostu cen usług w danym roku, Wydierżawiający może w drodze oświadczenia, podwyższyć opłaty ryczałtowe, ale nie więcej niż o 20 % w danym roku.
8. Wydierżawiający ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, w IV kwartale roku, z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. O nowej stawce czynszu Dzierżawca zostanie poinformowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wydierżawiającego.
9. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.
10. Zwłoka w zapłacie czynszu dzierżawnego lub opłat eksploatacyjnych przez Dzierżawcę za dwa pełne okresy płatności stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia przez Wydierżawiającego

- dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca po udzieleniu mu przez Wydzierżawiającego dodatkowego 14 – dniowego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.
11. Dzierżawca nie jest uprawniony do dokonywania potrąceń z czynszu dzierżawnego żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
  12. Dzierżawca wyraża zgodę na dokonywanie kompensaty należności wynikających z tytułu niniejszej umowy dzierżawy z wierzytelności, o której mowa w §5 ust.1 Umowy Nr A.272.3.2020.KD , należności wynikających z tytułu niniejszej umowy dzierżawy, zgodnie z art. 498 Kodeksu Cywilnego.

#### § 6.

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wykorzystywać przedmiotu dzierżawy w sposób odmienny niż określony w § 2.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego oddawać osobie trzeciej przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę lub w podnajem.
3. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymać przedmiot dzierżawy w należytym porządku.
4. Dzierżawca ma obowiązek dokonywać drobnych napraw dzierżawionego pomieszczenia w celu utrzymania go w stanie niepogorszonym, w szczególności Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt i we własnym zakresie konserwacji i drobnych napraw, połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy:
  - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych;
  - b. drzwi;
  - c. wszelkich urządzeń sanitarnych;
  - d. naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej;
  - e. innych elementów wyposażenia wnętrza lokalu poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawy uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
  - f. malowanie drzwi, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przez korozją.
5. Dokonywanie wszelkich ulepszeń przedmiotu dzierżawy może nastąpić tylko w zakresie zagospodarowania przedmiotu dzierżawy i w sposób określony w złożonej przez Dzierżawcę ofercie a w pozostałym zakresie tylko za pisemną zgodą Wydzierżawiającego.
6. Z tytułu wykonania ulepszeń przedmiotu dzierżawy zarówno zgodnie ze złożoną ofertą jak w sposób niezgodny ze złożoną ofertą Dzierżawca nie ma prawa żądać zwrotu kosztów dokonania ulepszeń. W przypadku dokonania zmian w sposób niezgodny z ofertą albo bez zgody Wydzierżawiającego, na żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca może być zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego jaki był w przedmiocie dzierżawy przed wykonaniem tych zmian.
7. Wydzierżawiający jest uprawniony do kontroli przedmiotu dzierżawy przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy w celu ustalenia czy Dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy i go zagospodarowuje w sposób zgodny z postanowieniami umowy. Dzierżawca udostępni Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli na każde żądanie Wydzierżawiającego.

#### § 7.

1. Dzierżawca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na kwotę co najmniej 150.000 złotych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania ważnego ubezpieczenia i nie zmniejszania jego zakresu oraz sumy ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy. Dzierżawca będzie dostarczał Wydzierżawiającemu kserokopię ww. polisy na kolejny rok do 31 marca każdego roku



obowiązania umowy. W przypadku, gdy umowa ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej uległaby rozwiązaniu w trakcie obowiązywania umowy, Dzierżawca zobowiązany jest dostarczyć Wydierżawiającemu kopie nowej polisy ubezpieczenia na następny okres, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania poprzedniej umowy.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kwot nieuznanych przez Zakład Ubezpieczeń, udziałów własnych i fransyzy, a także wyczerpanych limitów odpowiedzialności do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.
4. Niezależnie od zawartej umowy ubezpieczenia Dzierżawca oświadcza, że przyjmuje na siebie odpowiedzialność wobec Wydierżawiającego oraz osób korzystających z przedmiotu dzierżawy za nienależyte udzielanie lub zaniechanie świadczenia usług.

#### § 8.

1. Wydierżawiający może dzierżawę rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w formie pisemnej w następujących przypadkach:
  - a) powzięcia wiadomości co do wykorzystywania przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy na działalność inną niż określona w § 2 ust. 1 umowy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - b) opóźnienia Dzierżawcy z zapłatą czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - c) zwłoki w zapłacie opłat eksploatacyjnych za dwa pełne okresy płatności,
  - d) zwłoki w zapłacie jakichkolwiek innych należności do ponoszenia których zobowiązanych został Dzierżawca,
  - e) przerwania prowadzenia działalności na okres powyżej 7 dni bez zgody Wydierżawiającego,
  - f) dokonania przez Dzierżawcę ulepszeń bez zgody Wydierżawiającego albo w sposób niezgodny ze złożoną ofertą,
  - g) dewastacji przedmiotu dzierżawy, jego uszkodzenia, zniszczenia albo realnego narażenia na zniszczenie lub uszkodzenie,
  - h) nie udostępnienia Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli przedmiotu dzierżawy albo uniemożliwienia lub utrudniania jej przeprowadzenia przez Dzierżawcę,
  - i) dokonania przez Dzierżawcę jakichkolwiek zmian trwale i nietrwale związanych z Przedmiotem Dzierżawy bez wymaganej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - j) nie zawarcia przez Dzierżawcę umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody wyrządzone przez Dzierżawcę w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością gospodarczą na przedmiocie dzierżawy.
2. W przypadkach rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 1 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 12-to miesięcznego aktualnego w tym momencie czynszu dzierżawnego.
3. Wydierżawiający ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez podania przyczyny z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia zgodnie z art. 43 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku rozwiązania Umowy nr A.272.2.2020.KD na świadczenie usług gastronomicznych dla Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu na bazie lokalowej dzierżawionej od Zamawiającego.

#### § 9.

1. Nie później niż w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić nieruchomości w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności usunąć wszelkie szyldy i tablice oraz usunąć na żądanie Wydierżawiającego wszelkie poczynione przez siebie nakłady. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie 7 dni roboczych od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wydierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych prac, napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia nakładów i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
2. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy w chwili zakończenia dzierżawy będzie odpowiedni ze stanem technicznym w chwili rozpoczęcia dzierżawy – z uwzględnieniem zużycia odpowiadającego normalnemu użytkowaniu.
3. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, a także jego odbiór po zakończeniu dzierżawy odbywać się będzie na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Brak przedstawiciela Dzierżawcy w terminie sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego nie powoduje wstrzymania dokonania czynności.
4. W przypadku niewywiązania się z określonego wyżej obowiązku tj. nie dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający będzie naliczał Dzierżawcy a Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości trzykrotności czynszu określonego w § 5 ust. 2 powiększonego o koszty zużytych mediów i wywozu nieczystości o których mowa w § 5 ust. 5 za okres bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

#### § 10.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty czynszu, obowiązku zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy – zgodnie z oświadczeniem, którego wzór stanowi załącznik Nr 5 do umowy.
2. Oświadczenie zostanie złożone w formie aktu notarialnego w terminie 14 dni od daty podpisania umowy. Nie dostarczenie ww. oświadczenia w podanym terminie uprawnia Wydierżawiającego do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 11.

1. Przedstawicielem Wydierżawiającego w zakresie realizacji Umowy jest:  
Anielika Milczarek, e-mail: [marketing@mosir.kolobrzeg.pl](mailto:marketing@mosir.kolobrzeg.pl) tel. 667 080 766
2. Przedstawicielem Dzierżawcy w zakresie realizacji Umowy jest:  
Gabriel Donajski, Telefon: 784 046 944, Adres e-mail: [g.donajski@wp.pl](mailto:g.donajski@wp.pl).
3. W przypadku zmiany przedstawiciela i/lub jego danych każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony o tej zmianie. W/w zmiana nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
4. Jakiegokolwiek zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5 umowy.

5. Strony wyłączają zastosowanie art. 674 kodeksu cywilnego w zw. z art. 694 k.c. i postanawiają, że przedłużenie dzierżawy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 12

1. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany umowy we wszystkich jej zakresach (w tym w zakresie terminu realizacji, wynagrodzenia wykonawcy, zakresu przedmiotowego) w przypadku występowania okoliczności utrudniających lub uniemożliwiających realizację umowy (lub dopiero mających taki stan wywołać) w związku z występowaniem COVID-19.
2. Strony informują się wzajemnie o wpływie okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19 na należyte wykonanie niniejszej umowy, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić. Strony umowy potwierdzają ten wpływ, dołączając do informacji, o której mowa w zdaniu pierwszym, oświadczenia lub dokumenty, które mogą dotyczyć w szczególności:
  - 1) decyzji wydanych przez Głównego Inspektora Sanitarnego lub działającego z jego upoważnienia państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, nakładających na wykonawcę obowiązek podjęcia określonych czynności zapobiegawczych lub kontrolnych;
  - 2) poleceń lub decyzji wydanych przez wojewodów, ministra właściwego do spraw zdrowia lub Prezesa Rady Ministrów, związanych z przeciwdziałaniem COVID-19, o których mowa w art. 11 ust. 1-3 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, w tym jej zmian;
  - 3) innych okoliczności, które uniemożliwiają bądź w istotnym stopniu ograniczają możliwość wykonania umowy;
3. Każda ze stron może żądać przedstawienia dodatkowych oświadczeń lub dokumentów potwierdzających wpływ okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19 na należyte wykonanie tej umowy.
4. Zamawiający po stwierdzeniu, że okoliczności związane z wystąpieniem COVID-19 o których mowa w ust. 2, mogą wpłynąć lub wpływają na należyte wykonanie umowy może w uzgodnieniu z wykonawcą dokonać zmiany umowy, w szczególności przez:
  1. zmianę terminu wykonania umowy lub jej części, lub czasowe zawieszenie wykonywania umowy lub jej części,
  2. zmianę sposobu wykonywania umowy,
  3. zmianę zakresu świadczenia wykonawcy i odpowiadającą jej zmianę wynagrodzenia lub sposobu rozliczenia wynagrodzenia wykonawcy,- o ile wzrost ceny spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekroczy 50% wartości pierwotnej umowy.
5. Zmiana terminu wykonania umowy lub jej części, lub czasowe zawieszenie wykonywania umowy lub jej części może nastąpić o czas trwania przeszkody i/lub o czas trwania skutków związanych z wystąpieniem tej przeszkody.
6. Strona wnioskująca o zmianę umowy przedstawia wpływ okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19 na należyte jej wykonanie.
7. Wykonawca i podwykonawca, po stwierdzeniu, że okoliczności związane z wystąpieniem COVID-19, mogą wpłynąć lub wpływają na należyte wykonanie łączącej ich umowy, która jest związana z wykonaniem przedmiotu umowy lub jej części, uzgadniają odpowiednią zmianę tej umowy, w szczególności mogą zmienić termin wykonania umowy lub jej części, czasowo zawiesić wykonywanie umowy lub jej części, zmienić sposób wykonywania umowy lub zmienić zakres wzajemnych świadczeń.

## § 13.



1. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać przelewu praw i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem bezskuteczności takiej czynności wobec Wyzierżawiającego.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony poddadzą pod rozstrzygnięcie sądowni właściwemu dla siedziby Wyzierżawiającego.
3. W przypadku gdyby którekolwiek z postanowień Umowy zostały uznane za nieważne, Umowa w pozostałej części pozostanie ważna. W przypadku wskazanym w zdaniu poprzednim Strony zobowiązują się do zastąpienia nieważnych postanowień Umowy nowymi postanowieniami zbliżonymi celem do postanowień uznanych za nieważne.
4. Strony są zobowiązane zawiadamiać się wzajemnie o każdorazowej zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku, pismo przesłane pod ostatnio wskazany przez Stronę adres i zwrócone z adnotacją o niemożności doręczenia, traktuje się jak doręczone.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Dzierżawca:**

  
PPUH GABRIEL DONAJSKI  
ul. Barcińska 10A  
78-113 D Y @ O W O  
NIP 6710008103 REGON 330237531

**Wyzierżawiający:**

**DYREKTOR**  
Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji  
w Kołobrzegu

*Jacek Banasiak*  




## Załącznik Nr 1 do Umowy Dzierżawy z dnia 26 czerwca 2020 roku

Wykaz pomieszczeń i ich powierzchnie przeznaczonych do dzierżawy:

- a) Sala konsumpcyjna – 160 m<sup>2</sup>;
- b) Bar – 13 m<sup>2</sup>
- c) Komunikacja – 30,95 m<sup>2</sup>
- d) Magazyn chłodniczy – 15,85 m<sup>2</sup>
- e) Magazyn produktów suchych – 7,3 m<sup>2</sup>
- f) Magazyn opakowań – 5 m<sup>2</sup>
- g) Magazyn napojów – 4,3 m<sup>2</sup>
- h) Zmywalnia – 9,1 m<sup>2</sup>
- i) łączna powierzchnia poniższych pomieszczeń – 14 m<sup>2</sup>:
  - śluza – przejście dla kelnerek
  - Zwrot naczyń stołowych
  - Myjnia wózków
  - Rozdzielnia kelnerska;
- j) Kuchnia – 26,5 m<sup>2</sup>;
- k) Przygotowalnia wstępna – 6,24 m<sup>2</sup>
- l) Magazyn warzyw i jaj – 4,85 m<sup>2</sup>
- m) łączna powierzchnia poniższych pomieszczeń – 40 m<sup>2</sup>:
  - Hol
  - Szatnia męska;
  - Sanitariat męski;
  - Szatnia damska;
  - Sanitariat damski;
- n) Pomieszczenia magazynkowe – 45,65 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia dzierżawionych pomieszczeń tj. 383m<sup>2</sup>

Wyposażenie lokalu przeznaczonego do dzierżawy:

1. Instalacje wspólne dla całego budynku, tj.: instalacja centralnego ogrzewania, kanalizacyjna, instalacja telefoniczna.
2. Instalacje wyodrębnione, wyposażone w podliczniki, tj.: instalacja elektryczna, instalacja ciepłej i zimnej wody, centrale wentylacyjne NW1, NW5, NW12, NW13.
3. Instalacja gazowa.
4. Lokal nie jest wyposażony w jakikolwiek sprzęt umożliwiający produkcję i podawanie posiłków. Wdzierżawiający wyposaży lokal we własnym zakresie w sprzęt niezbędny do realizacji usługi.

