**Umowa**

z dnia ... . 04.2021r.

**Zawarta w Przelewicach pomiędzy:**

**Ogrody Przelewice - Zachodniopomorskie Centrum Kultury Obszarów Wiejskich   
i Edukacji Ekologicznej, samorządową instytucją kultury z siedzibą w Przelewicach,   
nr wpisu do rejestru RIK/8/20/WZ z dn. 23.11.2020 r., adres Przelewice 17, 74-210 Przelewice, reprezentowaną przez p.o. dyr. Zygmunta Siarkiewicza, zwaną dalej Wydzierżawiającym lub Instytucją kultury**

**a**

**.................................................................................**

**zwanym dalej Dzierżawcą lub Prowadzącym działalność.**

1. **Oświadczenia stron.**
2. Instytucja Kultury oświadcza, że:
3. dysponuje prawem do oddania do używania i pobierania pożytków z przedmiotu umowy (oddania w dzierżawę);
4. zgodnie z § 5 Statutu Instytucja kultury może prowadzić działalność gospodarczą m.in. w zakresie;
5. świadczenia usług kulturalnych, m.in. wystaw, koncertów, imprez turystycznych, oraz

imprez masowych,

1. prowadzenia edukacji ekologicznej, m.in., pokazów popularnonaukowych, zajęć, edukacyjnych,
2. organizacji komercyjnych imprez m.in szkoleń, kursów, wykładów, konferencji, targów,
3. prowadzenia usług gastronomicznych,
4. sprzedaży roślin, owoców i produktów regionalnych oraz innych wyrobów,
5. innych związanych z prowadzoną działalnością statutową niezbędnych usług,
6. przedmiot dzierżawy może być wykorzystywany na cele polegające na wykorzystaniu potencjału Ogrodu Dendrologicznego, w szczególności do realizacji strategii rozwoju województwa w zakresie pielęgnowania polskości oraz rozwoju i kształtowania świadomości narodowej, obywatelskiej i kulturowej mieszkańców województwa, a także w zakresie pielęgnowania i rozwijania tożsamości lokalnej, pobudzania aktywności gospodarczej, zachowania wartości środowiska kulturowego, przyrodniczego, przy uwzględnieniu potrzeb przyszłych pokoleń, racjonalnego korzystania z zasobów przyrody oraz kształtowania   
   i ochrony środowiska naturalnego zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, wspierania rozwoju nauki, kultury, turystyki oraz sprawowania opieki nad dziedzictwem kulturowym, promocji walorów i możliwości rozwojowych województwa, wspierania i prowadzenia działań na rzecz integracji społecznej, kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, modernizacji terenów wiejskich;
7. przewiduje udostępnianie ogrodu dendrologicznego zwiedzającym, w tym grupom zorganizowanym oraz organizację wydarzeń, w tym konferencji związanych   
   z koniecznością świadczenia usługi cateringowej.
8. Prowadzący działalność gastronomiczną oświadcza, że:
9. prowadzi od 3 lat działalność w zakresie objętym niniejszą umową;
10. nie orzeczono wobec niego;
11. udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego,
12. finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremniania lub utrudniania stwierdzenia przestępnego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego,
13. przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu, o których mowa w art. 296-307 Kodeksu karnego, przestępstwo oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, o których mowa w art. 270-277d Kodeksu karnego, lub przestępstwo skarbowe,
14. o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, chyba że odpowiednio przed upływem terminu do złożenia oferty zawarcia niniejszej umowy dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności,
15. o otwarciu likwidacji, ogłoszeniu upadłości, zarządzaniu aktywami przez likwidatora lub sąd,
16. o zawieszeniu działalności gospodarczej,
17. zapoznał się z przedmiotem umowy i nie wnosi wobec tego żadnych zastrzeżeń.
18. **Przedmiot umowy**
19. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków pomieszczenia o łącznej powierzchni 250 m2 wraz z aktualnym wyposażeniem   
    w zlokalizowanym na terenie ogrodu dendrologicznego, znajdującym się pod opieką konserwatorską pałacu (oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków numerem 9/50, obręb Przelewice, objętym KW nr SZ2T/00018268/5), na które składają się:
20. kuchnia (pow 20 m2)
21. zmywalnia (pow. 7,1 m2)
22. magazyn (10,25 m2)
23. magazyn z umywalką (15,28 m2)
24. gospodarcze z wc i prysznicem (17,61)
25. gospodarcze (6,86 m2)
26. porządkowe (3,52 m2)
27. korytarz (20,76 m2)
28. bufet z cz. jadalną (62,73 m2)
29. hol z cz. jadalną 46,4 m2)
30. wc dla niepełnosprawnych (4,25 m2)
31. wc męskie (18,1 m2)
32. wc żęńskie (17,4 m2)
33. Pomieszczenia, o których mowa powyżej wraz z wyposażeniem wydzierżawia się celem prowadzenia działalności gastronomicznej niesprzecznej ze specyfiką i charakterem (koncepcją) działalności Instytucji kultury określoną w § 1 ust 1 pkt 2 i 3 w zakresie, co najmniej kawiarni, baru i restauracji (przeznaczenie przedmiotu dzierżawy).
34. **Uzgodnienia stron.**
35. Dzierżawca zobowiązany jest do doprowadzenia pomieszczeń do stanu umożliwiającego odbiór i korzystanie z przedmiotu dzierżawy, w szczególności poprzez wydanie przez stosowne służby i inspekcje wymaganych zgód i pozwoleń, w tym:
36. decyzji o zatwierdzeniu zakładu (sanepid), o której mowa w ustawie z dnia 25 sierpnia 2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz.U. 2020.2021 z dnia 2020.11.16 ze zm.)
37. decyzji o wydaniu zezwolenia na sprzedaż alkoholu, o której mowa   
    w ustawie z dnia 26 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (t.j. Dz.U.2019.2277 z dnia 2019.11.19) na następujące rodzaje napojów alkoholowych;
38. do 4,5% zawartości alkoholu oraz na piwo,
39. powyżej 4,5% do 18% zawartości alkoholu (z wyjątkiem piwa),
40. Dzierżawca na własny koszt dokona, po wstępnej akceptacji Wydzierżawiającego aranżacji oraz przystosowania pomieszczeń i wyposażenia, w tym urządzeń technicznych do specyfiki i charakteru (koncepcji) prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust. 2.
41. Nakłady, tj. wszelkie adaptacje lub modernizacje, aranżacja oraz przystosowanie pomieszczeń, trwale połączone z budynkiem lub jego instalacjami elementy wyposażenia   
    i urządzenia, o których mowa w ust 2, naprawy, w tym naprawy konieczne, usuwanie innych wad przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiający, o ile odrębne pisemne ustalenia nie będą stanowiły inaczej, może według swego wyboru nieodpłatnie zatrzymać albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
42. Dzierżawca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności gastronomicznej i jej nieprzerwanego prowadzenia przez okres obowiązywania umowy od dnia 01.05.2021r.
43. W przypadku organizacji imprez przez Instytucję kultury Prowadzącemu działalność gastronomiczną udzieli się wyłączności na obsługę uczestników wydarzenia z jednostkowymi wyjątkami wynikającymi z realizacji statutowych działań Instytucji kultury realizowanych   
    z innymi partnerami.
44. Dopuszcza się możliwość organizowania przez Dzierżawcę, za zgodą Wydzierżawiającego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności imprez nie sprzecznych   
    z koncepcją prowadzonej działalności. Strony określą zasady organizowania takich imprez,   
    w tym warunki płatności na rzecz Wydzierżawiającego przed ich organizacją, na drodze pisemnego porozumienia.
45. Prowadzenie działalności ograniczone jest godzinami funkcjonowania (godzin otwarcia ogrodu dendrologicznego) Instytucji kultury z wyjątkami dotyczącymi organizowanych imprez oraz funkcjonowania pokoi gościnnych (części hotelowej) pałacu.
46. **Obowiązywanie umowy i zwrot przedmiotu umowy.**
47. Niniejsza umowa zawarta jest na czas określony 3 (trzech) lat od dnia jej zawarcia.
48. Wydzierżawiający zastrzega możliwość wypowiedzenia niniejszej umowy   
    w przypadkach, gdy Dzierżawca:
49. wykorzysta pomieszczenia niezgodnie z przeznaczeniem na działalność, o której mowa w § 2 ust. 2;
50. udostępni pomieszczenia osobom trzecim bez pisemnej zgody,
51. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu w okresie lub wysokości dwóch miesięcznych czynszów (wyłącza się zastosowanie art. 703 zd. 2 k.c.)
52. złożenia nieprawdziwych oświadczeń, o których mowa w § 1 ust 2 pkt 2 lit a – c oraz lit. d - e.
53. Po upływie terminu oznaczonego w ust. 1 albo w wypowiedzeniu Prowadzący działalność może używać przedmiotu dzierżawy przez okres 1 (jednego) tygodnia jedynie   
    w celu dokonania rozliczeń i uprzątnięcia dzierżawionych pomieszczeń, o ile nie zostaną dokonane pisemnie pod rygorem nieważności inne ustalenia (wyłącza się zastosowanie art. 674 k.c.).
54. Przekazanie oraz zwrot przedmiotu dzierżawy następuje na podstawie protokołu zawierającego dokumentację fotograficzną. W przypadku odmowy udziału   
    w protokołowanych czynnościach strona, po wezwaniu drugiej strony do udziału i wyznaczeniu jej nie dłuższego niż 4 dni robocze terminu uprawniona jest do samodzielnego przeprowadzenia czynności i sporządzenia protokołu. Protokół stanowi załącznik do niniejszej umowy.
55. **Czynsz dzierżawny, kaucja i opłaty dodatkowe.**
56. Prowadzący działalność zobowiązuje się płacić miesięcznie czynsz dzierżawny, oznaczony w następujący sposób:
57. stałą miesięczną opłatę czynszową płatną z góry w wysokości …………………. zł netto

(słownie ……………………………………………………………….zł i ………….gr. netto);

1. zmienną miesięczną opłatę czynszową w wysokości ............ % (słownie …………………%) przychodów (z tytułu sprzedaży) wynikających z niniejszej umowy netto płatną z dołu po ustaleniu wysokości przychodów w miesiącu poprzednim (ułamkowa części pożytków).
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie w terminie 5 dni roboczych, na podstawie wystawionej nie później niż do 10 dnia każdego miesiąca faktury VAT na nr rachunku bankowego wskazany w fakturze. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisów stron oraz przesyłanie ich drogą mailową na adres wskazany w umowie.
3. Stała miesięczna opłata czynszowa, o której mowa w ust 1 będzie waloryzowana   
   w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanego corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja opłaty obowiązuje od miesiąca następującego po ogłoszeniu wskaźnika i nie wymaga zmiany umowy.
4. Prowadzący działalność zobowiązany jest do ponoszenia wynikających z prowadzonej przez niego działalności kosztów używania przedmiotu umowy (kosztów eksploatacji), w tym terminowego opłacania refakturowanych przez Wynajmującego, proporcjonalnie do ustalonego miesięcznie wskaźnika kosztów zużytych mediów. Koszty mediów będą stosownie waloryzowane w przypadku zmiany cen u dostawców mediów.
5. W przypadku używania przedmiotu umowy po upływie terminu oznaczonego w § 4 ust. 3 Prowadzący działalność zobowiązany będzie do ponoszenia opłat za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w wysokości ostatniego miesięcznego czynszu dzierżawnego podwyższonego o połowę przez pierwszy miesiąc oraz podwójnej przez kolejne miesiące do miesiąca, w którym wyda przedmiot umowy.
6. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego mogących wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, w szczególności pogorszenia stanu technicznego, zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego i opłat dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy określonego w ust 5 i kar umownych Dzierżawca wpłaca Wydzierżawiającemu kaucję w kwocie 5000,00 zł. (słownie: pięć tysięcy zł i zero gr).
7. Wydzierżawiający dopuszcza złożenie kaucji w formie przelewu na rachunek bankowy Instytucji kultury;
8. na poczet pierwszej wpłaty kaucji zaliczana jest kwota wniesionego wadium   
   w wysokości 1000,00 (słownie jeden tysiąc zł);
9. Wydzierżawiający w przypadku popadnięcia przez Prowadzącego działalność   
   w zadłużenie z zapłatą należności określonych niniejszą umową, zaliczy kaucję na poczet tych należności;
10. w przypadku, o którym mowa w pkt 3 Prowadzący działalności zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji w terminie 5 dni od powiadomienia o kwocie zaliczonej na poczet należności;
11. kaucja jest nieoprocentowana;
12. w czasie trwania najmu Prowadzący działalność nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji;
13. zwrot kaucji nastąpi w terminie 7 dni od dokonania ostatecznych rozliczeń wynikających z niniejszej umowy.
14. W przypadku braku terminowej zapłaty wystawionych faktur Prowadzący działalność zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych, jak za opóźnienie w transakcjach handlowych.
15. **Pozostałe uzgodnienia.**
16. Prowadzący działalność zobowiązany jest do objęcia realizacji niniejszej umowy ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej przez cały okres prowadzenia działalności   
    w wydzierżawionych pomieszczeniach. Prowadzący działalność zobowiązany jest do przedłożenia Wydzierżawiającemu potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii polis ubezpieczeniowych w terminie 5 dni od ich zawarcia lub przedłużenia.
17. Jeżeli w czasie realizacji niniejszej umowy przedmiot umowy wymaga istotnych napraw (naprawy konieczne) lub ujawnią się jakiekolwiek jego wady Prowadzący działalność, z zastrzeżeniem § 3 ust 3 niezwłocznie poinformuje o tym Wydzierżawiającego.
18. W przypadku dochodzenia przez osobę trzecią przeciwko Prowadzącemu działalność jakiejkolwiek roszczenia mającego związek z realizacją niniejszej umowy Prowadzący działalność zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym Wydzierżawiającego.
19. Bez zgody Wydzierżawiającego Prowadzący działalność nie może czynić   
    w przedmiocie umowy zmian sprzecznych z umową.
20. Dla zabezpieczenia czynszu oraz opłat dodatkowych, z którymi Prowadzący działalność zalegałby nie dłużej niż rok, Instytucji Kultury przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych do przedmiotu umowy. Instytucja kutury, o ile pisemne ustalenia nie stanowią inaczej sprzeciwia się usunięciu rzeczy obciążonych ewentualnym zastawem.
21. Dzierżawca może założyć w przedmiocie umowy dodatkowe oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom konserwatorskim albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.
22. Dzierżawca, z poszanowaniem praw autorskich do zamieszczanych materiałów może prowadzić spójny z koncepcją prowadzonej działalności profil na portalach społecznościowych (facebook, instagram, tweeter, itp.).
23. Wydzierżawiający upoważni Dzierżawcę na podstawie odrębnych pisemnych porozumień do wykorzystania loga i innych elementów wizerunkowych Instytucji kultury.
24. Dzierżawca zobowiązany jest do umożliwienia klientom dokonywania płatności za pomocą pieniądza elektronicznego (kart płatniczych, kredytowych, blik, itp.).
25. Prowadzący działalność odpowiedzialny jest za utrzymanie porządku   
    w pomieszczeniach, o których mowa w § 2 ust 1 oraz w godzinach funkcjonowania gastronomii w oddanych do wspólnego użytku pomieszczeniach, w tym ciągach komunikacyjnych (korytarze, winda, schody, przejścia, toalety) prowadzących do wydzierżawionych pomieszczeń.
26. Prowadzący działalność zobowiązany jest do nieodpłatnego, o ile pisemne ustalenia nie stanowią inaczej świadczenia na rzecz Instytucji kultury usług w następującym zakresie (przedmiot i częstotliwość świadczenia):
27. .
28. ..
29. ...
30. Prowadzący działalność, o ile to możliwe wyodrębni dokumentację dotyczącą działalności prowadzonej w ramach niniejszej umowy.
31. Celem rzetelnego określenia stawki zmiennej czynszu dzierżawnego, określonej w § 5 ust 1 pkt 2 Prowadzący działalność przedłoży Wynajmującemu niezwłocznie po ich zaksięgowaniu lub w terminie 5 dni od wykonania niezaksięgowanych sprzedaży bądź usług kopie dokumentacji, o której mowa w ust 12, w szczególności raporty kasowe, faktury sprzedaży, itp. Przedłożone kopie powinny być zanonimizowane w zakresie nabywcy towaru lub usługi.
32. Celem weryfikacji rzetelności określonej stawki zmiennej czynszu dzierżawnego, określonej w § 5 ust 1 pkt 2 strony mogą przedkładać wszelkie dowody, w tym nagrania monitoringu itp.
33. Prowadzący działalność nie może bez zgody Instytucji kultury przelać skutecznie na osobę trzecią wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.
34. Przedmiot umowy został wydany Dzierżawcy.
35. **Kary umowne**
36. Celem zabezpieczenia właściwego wykonania niniejszej umowy, niezależnie od innych jej postanowień strony uzgodniły zastosowanie kar umownych za naruszenie następujących jej postanowień:
37. § 1 ust 2 pkt 1 i 2 w wysokości 100 zł za każdy przypadek złożenia nieprawdziwego oświadczenia.
38. § 3 ust 4 w wysokości 50 zł za każdy dzień braku prowadzenia działalności;
39. § 4 ust 2 pkt 1 i 2 w wysokości 100 dziennie zł za każdy stwierdzony przypadek wykorzystania pomieszczeń niezgodnie z przeznaczeniem lub udostępnienia pomieszczeń osobom trzecim;
40. § 6 ust 1 w wysokości 20 zł dziennie za każdy dzień przekroczenia terminu przedłożenia kopii polis;
41. § 6 ust 4 w wysokości 20 zł dziennie za każdy dzień prowadzenia lub dokonania zmian w przedmiocie umowy;
42. §6 ust 5 w wysokości 20 zł dziennie za każdy dzień usunięcia pomimo sprzeciwu ruchomości objętych zastawem;
43. § 6 ust 10 w wysokości 10 zł za każdy dzień braku utrzymania porządku;
44. § 6 ust 12 w wysokości 50 zł za każdy dzień niezweryfikowanego okresu;
45. Strony uzgodniły możliwość dochodzenia szkody przewyższającej wysokość kar umownych.
46. **Ochrona danych osobowych**
47. Strony zobowiązują się chronić przetwarzane dane osobowe stosując adekwatne środki prawne, techniczne i organizacyjne, zapewniające stopień bezpieczeństwa odpowiedni   
    do ryzyka wynikającego z możliwości przypadkowego lub niezgodnego z prawem zniszczenia, utraty, modyfikacji, nieuprawnionego ujawnienia lub nieuprawnionego dostępu do danych osobowych przesyłanych, przechowywanych lub w inny sposób przetwarzanych przez strony oraz przez i pomiędzy ich pełnomocnikami, w tym dalszymi pełnomocnikami.
48. W przypadku konieczności przetwarzania danych osobowych o szczególnej kategorii, zwłaszcza dot. stanu zdrowia przetwarzanie może się odbywać jedynie w sposób określony przepisami dotyczącymi postępowania z tymi kategoriami danych.
49. Strony zobowiązane są do zachowania poufności danych osobowych ujawnionych   
    w trakcie obowiązywania umowy oraz sposobów ich zabezpieczenia. Obowiązek nie wygasa po wygaśnięciu niniejszej umowy.
50. Postanowienia końcowe
51. Strony uzgodniły kierowanie korespondencji na adresy pocztowe podane w komparycji niniejszej umowy. Korespondencja zostaje uznana za skutecznie doręczoną po dwukrotnym awizowaniu przez doręczyciela z dniem wystawienia pierwszego awiza.
52. Strony uzgodniły kierowanie korespondencji elektronicznej na podane poniżej adresy email. Zmiana adresów email nie wymaga zmiany umowy:
53. Instytucja kultury adres email: [sekretariat@ogrodprzelewice.pl](mailto:sekretariat@ogrodprzelewice.pl)
54. Prowadzący działalność:
55. Zmiany umowy, o ile poszczególne zapisy umowy nie stanowią inaczej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
56. Ewentualne spory wynikające z realizacji zawartej umowy będą rozstrzygane polubownie a w razie braku porozumienia przez sąd właściwy miejscowo Instytucji kultury.
57. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową zastosowanie mają przepisy prawa, w szczególności:
58. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. 2020.1740 t.j. ze zm.);
59. ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej ( t.j. Dz.U. 2020.194 z dnia 2020.02.04 ze zm.);
60. Statutu Ogrody Przelewice – Zachodniopomorskie Centrum Kultury Obszarów Wiejskich i Edukacji Ekologicznej w brzmieniu nadanym Załącznikiem do uchwały   
    nr XX/238/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 października 2020 r.;
61. uchwały nr 1269/11 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 9.08.2011   
    w sprawie zasad i trybu postępowania samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej oraz pozostałych wojewódzkich osób prawnych, dla których Zarząd Województwa pełni funkcję podmiotu tworzącego lub nadzorującego, przy wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości (ze zm.: uchwał nr 178/12, 1238/12, 609/14).
62. Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.