

UMOWA DZIERŻAWY GOTIS.6845.9.2025.WR

zawarta w dniu 2026 r. w Gniewinie pomiędzy:

Gminą Gniewino, ul. Pomorska 8, 84-250 Gniewino, NIP 588-21-25-449, reprezentowaną przez **Gminny Ośrodek Turystyki i Sportu w Gniewinie**, ul. Szkolna 3, 84-250 Gniewino, w imieniu którego działa,

zwaną dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....
prowadzącym/-ą działalność gospodarczą pod firmą, NIP
....., REGON,

zwaną/-ym dalej „**Dzierżawcą**”,

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”.

§ 1. Przedmiot umowy

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę zabudowaną nieruchomość przeznaczoną do prowadzenia działalności gastronomicznej, położoną w obrębie geodezyjnym Strzebielinko w gminie Gniewino, stanowiącą obiekt restauracji „Kaszubskie Oko” o powierzchni użytkowej 129,60 m², zlokalizowany na części działki nr 69/7 o powierzchni 19 600 m² (powierzchnia działki przynależna do restauracji). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr GD1W/00080625/8, zwaną dalej „Obiektem”.
2. Szczegółowy opis Obiektu, w tym zestawienie powierzchni pomieszczeń, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Obiekt przeznaczony jest wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej, zgodnie z ofertą złożoną w postępowaniu przetargowym.
4. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia
5. Wydierżawiający dopuszcza możliwość przedłużenia umowy na kolejny okres po uzyskaniu zgody odpowiednich organów Rady Gminy.
6. Wydierżawiający udostępni Dzierżawcy ciągi komunikacyjne (dojście do Obiektu) wraz z parkingiem.

§ 2. Wydanie Obiektu i jego stan

1. Wydanie Obiektu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Obiektu, w tym z instalacjami, i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Obiekt wyposażony jest w media: energia elektryczna, woda, kanalizacja sanitarna. Obiekt nie posiada instalacji gazowej.

§ 3. Adaptacja i aranżacja Obiektu

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania na własny koszt prac adaptacyjnych i aranżacyjnych Obiektu, zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie przetargowej.
2. Zakres planowanych prac oraz harmonogram ich realizacji wymagają pisemnej akceptacji Wydierżawiającego.
3. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi po zakończeniu lub rozwiązaniu umowy.
4. Umieszczenie oraz forma oznakowania Obiektu (szyld, reklama) wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 4. Obowiązki Dzierżawcy i Wydierżawiającego

1. Dzierżawca zobowiązuje się rozpocząć prowadzenie działalności gastronomicznej nie później niż do dnia **01.05.2026 r.**
2. Dzierżawca prowadzi działalność na własny koszt i ryzyko.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania Obiektu w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres trwania umowy aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC związanej z prowadzoną działalnością.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w Obiekcie lub na terenie przyległym w związku z prowadzoną działalnością.
6. Dzierżawcy nie wolno poddzierżawiać, oddawać do bezpłatnego używania ani dokonywać zmiany jego przeznaczenia bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia odrębnej umowy na wywóz nieczystości stałych oraz doręczenia jej kopii Wydierżawiającemu.
8. Dzierżawca odpowiada za porządek w budynku i wokół niego. W okresie zimowym Dzierżawca zobowiązany jest do odśnieżania chodnika i usuwania śliskości. Sprzątanie i odśnieżanie dotyczą również ciągów komunikacyjnych przyległych do dzierżawionego terenu, a także usuwanie śniegu z dachu budynku.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do przystąpienia do programu „Karta Mieszkańca Gminy Gniewino” oraz stosowania upustu, o którym mowa w warunkach przetargu, po zawarciu odrębnej umowy regulującej zasady uczestnictwa w programie.
10. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz dbać o jego stan techniczny i sanitarny.
11. Dzierżawcę obciążają koszty drobnych napraw i remontów związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu umowy.
12. Wydierżawiający zobowiązuje się do przeprowadzania, na własny koszt, okresowych przeglądów stanu technicznego Obiektu, w szczególności przeglądów: budowlanych, elektrycznych, kominiarskich oraz z zakresu ochrony przeciwpożarowej (PPOŻ), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
13. Wydierżawiający zobowiązuje się również do usuwania usterek i nieprawidłowości wykrytych w trakcie przeprowadzonych przeglądów, z zastrzeżeniem, że obowiązek ten nie dotyczy usterek powstałych z winy Dzierżawcy lub w wyniku niewłaściwego użytkowania Obiektu.

§ 5. Czynsz i opłaty

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości:(słownie:.....) + podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Czynsz płatny jest z góry do 10. dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT.
3. Czynsz zostanie naliczany od **01.05.2026 r.**
4. Czynsz podlega corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS.
5. Dzierżawca ponosi koszty zużycia mediów według faktycznego zużycia, na zasadach określonych przez Wydierżawiającego.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz opłat określonych w załączniku nr 4 naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 6. Kontrola i nadzór

1. Wydierżawiający ma prawo do kontroli sposobu użytkowania Obiektu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, z wyjątkiem sytuacji nagłych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do umożliwienia przeprowadzenia kontroli.

§ 7. Rozwiązanie umowy

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy przez Dzierżawcę.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo:
 1. rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,
 2. rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z powodu opóźnienia się przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne miesiące mimo upomnienia przez Wydierżawiającego i wyznaczenia dodatkowego jednomiesięcznego terminu do dokonania zapłaty całej należności;
3. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku istotnego dla realizacji umowy naruszenia przez Wydierżawiającego jego obowiązków, jako właściciela nieruchomości, mimo upomnienia przez Dzierżawcę.
4. Upomnienie, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 powyżej, zostanie dokonane przez Wydierżawiającego lub Dzierżawcę jednokrotnie w odniesieniu do ujawnionego naruszenia lub zaniechania Dzierżawcy lub Wydierżawiającego. W upomnieniu Strona wskaże termin, nie krótszy niż 7 (siedem dni), w którym druga Strona powinna swój obowiązek wykonać lub zaprzestać dalszych naruszeń pod rygorem rozwiązania umowy w umówionym trybie.
5. Rozwiązanie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8. Zwrot Obiektu

1. Po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu jej obowiązywania Dzierżawca obowiązany jest opróżnić Obiekt z należących do niego lub osób trzecich rzeczy i zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia rozwiązania umowy lub upływu okresu jej obowiązywania. Z czynności tej Strony sporządzą protokół.
3. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę nie podlegają rozliczeniu.

§ 9 Kary umowne

1. W przypadku opóźnienia w rozpoczęciu prowadzenia działalności gastronomicznej w terminie określonym w § 4 ust. 1, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia.
2. W przypadku wykonania prac adaptacyjnych niezgodnie z zaakceptowanym zakresem lub bez wymaganej pisemnej zgody, o której mowa w § 3 ust. 1, 2 i 4, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia oraz zobowiązany będzie do przywrócenia stanu zgodnego z umową na własny koszt.
3. W przypadku realizacji prac niezgodnie z zaakceptowanym harmonogramem, w szczególności w przypadku opóźnienia w wykonaniu poszczególnych etapów, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia następnego po upływie terminu wynikającego z harmonogramu lub wyznaczonego przez Wydierżawiającego.
4. W przypadku nienależytego wykonywania lub niewykonania obowiązków określonych w § 4, w szczególności w zakresie utrzymania stanu technicznego, sanitarnego, porządkowego, posiadania polisy OC, zawarcia umowy na wywóz nieczystości lub przestrzegania zakazu poddzierżawiania, Dzierżawca zapłaci karę umowną w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w szczególności z powodu rażącego naruszenia postanowień umowy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości stanowiącej trzykrotność miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu rozwiązania umowy.
6. W przypadku nieopróżnienia lub niewydania przedmiotu umowy Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę, o którym mowa w § 8 ust. 1 umowy, w terminie wskazanym w § 8 ust. 2, Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień opóźnienia w opróżnieniu lub wydaniu Wydierżawiającemu przedmiotu umowy.
7. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć równowartości rocznego czynszu brutto obowiązującego w dniu naliczenia kary.
8. Zastrzeżenie kar umownych nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar na zasadach ogólnych.
9. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od dnia doręczenia Dzierżawcy wezwania do zapłaty.

§ 10. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory wynikłe z realizacji umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
3. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej i będą sporządzane w formie aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

Wydierżawiający

.....

Dzierżawca

.....

*Załącznik nr 1
do umowy dzierżawy GOTiS.6845.9.2025.WR
z dnia2026 r. – szczegółowy opis obiektu.*

1. Przez Obiekt należy rozumieć:

a) pomieszczenia użytkowe:

Kuchnia	11,20 m ²
Bar	5,30 m ²
Sala konsumpcyjna	53,40 m ²
Korytarz	3,20 m ²
WC męski	3,80 m ²
WC damski	3,4 m ²
Zmywalnia	5,3 m ²
Łącznie	85,60 m²

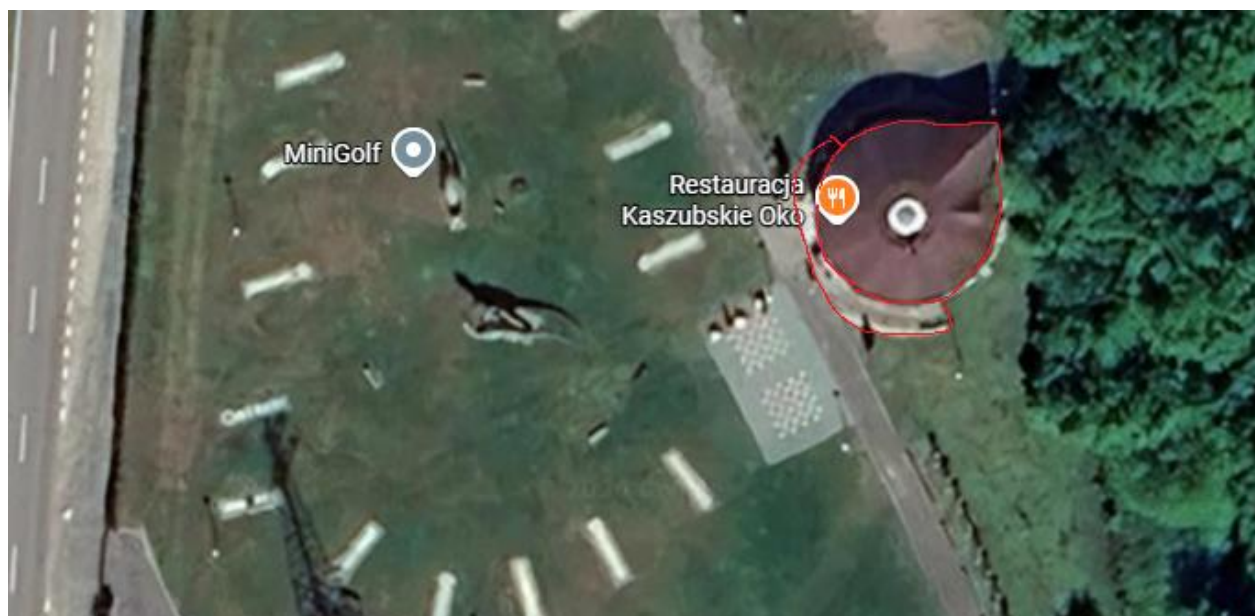
b) pomieszczenia przynależne do lokali użytkowych:

Pomieszczenie socjalne	6,00 m ²
Magazyn	5,00 m ²
Magazyn	2,50 m ²
Przygotownia	4,70 m ²
Pomieszczenie biurowe	9,70 m ²
Pomieszczenie komunikacyjne	11,50 m ²
Wiatrołap	4,60 m ²
Łącznie	44,00 m²

W budynku znajduje się wyposażenie, które zostanie wymienione i opisane co do stanu w protokole zdawczo-odbiorczym,

Część działki nr 69/7 obszaru 129,60 m², stanowiąca przedmiot niniejszego przetargu, zlokalizowana jest w terenie użytkowanym jako kompleks turystyczno-rekreacyjny „Kaszubskie Oko” w Strzebielinku – wykorzystywany na cele gastronomiczne.

Załącznik nr 2
do umowy dzierżawy GOTiS.6845.9.2025.WR.
z dnia2026 r.
– lokalizacja przedmiotu dzierżawy.



Załącznik nr 3
do umowy dzierżawy GOTiS.6845.9.2025.WR
z dnia2026 r.
– protokół zdawczo-odbiorczy

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

Opis przedmiotu umowy

Budynek rekreacyjny znajduje się w Kompleksie Turystyczno-Rekreacyjnym „Kaszubskie Oko” w Gniewinie.

Budynek ten został oddany do użytku w 2006 r. i jest w dobrym stanie technicznym. Budynek w kształcie okrągłym o powierzchni ok. 156 m². Budynek nie podpiwniczony o konstrukcji szkieletowej, drewnianej, stalowej. Usztywnienie konstrukcji stanowią ściany zaplecza w konstrukcji żelbetonowej i takiej konstrukcji tubus. Konstrukcja dach drewniana, pokrycie papa. Forma budynku — parterowy okrągły. Stolarka drewniana. Elewacja boazeria drewniana impregnowana. W budynku znajduje się instalacja wodociągowa i elektryczna. Obiekt dostępny dla osób niepełnosprawnych.

Lp.	Nazwa rzeczy	Liczba sztuk
1	zlewozmywak	1
2	miska sedesowa	3
3	bateria	1
4	umywalka	6
5	grzejniki elektryczne	8
6	łada	1
7	podgrzewacz do wody	2

Wydzierżawiający

Dzierżawca

*Załącznik nr 4
do umowy dzierżawy GOTiS.6845.9.2025.WR
z dnia2026 r.
– opłaty eksploatacyjne*

OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej naliczane będą co miesiąc na podstawie zamontowanego podlicznika od stanu (wg ostatniej wystawionej faktury) i obowiązującego cennika dostawcy, powiększone o opłaty stałe według obowiązującego cennika dostawcy.

2. Opłaty z tytułu zużycia wody naliczane będą co miesiąc na podstawie zamontowanego wodomierza nr 170313263 od stanu m³ (wg ostatniej wystawionej faktury) i obowiązujących cen.

3. Koszty wywozu ścieków bytowych ze zbiornika (szamba) naliczane będą co miesiąc w formie procentowego udziału w zużyciu wody na terenie Kompleksu na podstawie wskazań wodomierza nr 170313263 wg obowiązujących cen.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

*Załącznik nr 5
do umowy dzierżawy GOTiS.6845.9.2025.WR
z dnia2026 r.
– koncepcja programowa z oferty*