

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 2020 roku pomiędzy:

Bydgoskimi Obiektami Sportowymi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, przy ul. Gdańskiej 163 lok. 110, 85-915 Bydgoszcz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000812467, posługującą się nr NIP 9671431447, REGON 384871421, kapitał zakładowy 100 000,00 zł, reprezentowaną przez **Gracjana Topczewskiego – Prezesa Zarządu**, zwaną w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

a

..... zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”
zwanymi w dalszej części umowy wspólnie „**Stronami**”

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie lokalu użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni 210,80 m², położonego w Bydgoszczy przy ul. Tamka 2 w budynku Przystań Bydgoszcz z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną.
2. Opis lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy zawarty jest w załącznikach nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiający wydzierżawia, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 i 2.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Odbiór przedmiotu dzierżawy, określonego w §1 ust. 1 dokonany zostanie przez Dzierżawcę w terminie do 4 stycznia 2021r.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego stanu.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na okres do dnia 31.12.2022 r.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niepowodujący zniszczeń (uszkodzeń) w mieniu Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca wyposaży przedmiot dzierżawy na własny koszt w inne niż wymienione w § 1 ust. 2 meble i sprzęt.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uruchomienia przedmiotu dzierżawy, określonego w §1 ust. 1 umowy niezwłocznie. Niezależnie od powyższego Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia śniadań dla gości hotelowych od dnia 4 stycznia 2021 r.
4. Żywność serwowana i sprzedawana w lokalach będących przedmiotem dzierżawy oraz warunki jej przygotowywania i przechowywania, muszą spełniać wymagania wskazane w obowiązujących przepisach prawnych z zakresu wymagań prawa żywienia oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw pomieszczeń wymienionych w § 1 na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszym.
6. Dopuszcza się, by Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt dostosował lokale do własnych potrzeb prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, ppoż. Zakres prac, wyposażenia i wprowadzenia zmian wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w najem, dzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
8. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku oraz wewnątrz obiektu Przystań Bydgoszcz wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
9. Wszelkie koszty naprawy zniszczeń (uszkodzeń, awarii, itp.) powstałych w mieniu Wydzierżawiającego wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy, ponosić będzie w pełnej wysokości Dzierżawca.

10. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy na własny koszt i we własnym zakresie. Dzierżawca zobowiązany jest do segregowania odpadów.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy opłaconej, aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w związku z prowadzoną działalnością w dzierżawionych lokalach. Dzierżawca jest zobowiązany okazać przedmiotową polisę na każde żądanie Wydierżawiającego. Nie przedłożenie aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC na żądanie Wydierżawiającego potraktowane zostanie jako brak przedmiotowej polisy.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON

§ 4

1. Wydierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wydawania śniadań dla gości Hotelu Przyszań (w Sali restauracyjnej lub do pokoju). Za przedmiotową usługę przysługiwać będzie Dzierżawcy wynagrodzenie w wysokości 20 zł brutto/ osobę.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do współpracy z Wydierżawiającym przy obsłudze:
 - 1) pobytu indywidualnego gości obiektów zarządzanych przez Wydierżawiającego,
 - 2) wydarzeń, które będą odbywać się w obiektach zarządzanych przez Wydierżawiającego.
4. Zakres i warunki współpracy, o której mowa w ust. 3 będą każdorazowo ustalane przez Strony odrębnie.
5. Należność, o której mowa w ust. 2 płatna będzie co miesiąc na rachunek bankowy Dzierżawcy o nr..... w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wydierżawiającego faktury VAT.
6. Należność z tytułu współpracy, o której mowa w ust. 3 płatna będzie na rachunek bankowy Dzierżawcy wskazany w ust. 5.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości netto (słownie złotych netto:). Wskazana cena zawiera podatek od nieruchomości. Czynsz będzie powiększony o należny podatek od towarów i usług.
2. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1 będzie doliczony ryczałt za ogrzewanie w wysokości 700 zł netto/ miesiąc
3. Dzierżawca będzie ponosił opłaty za pobór energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków (na podstawie wskazań podlicznika) oraz wywozu odpadów.
4. Najpóźniej w terminie 14 dni od podpisania umowy Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy Wydierżawiającego o numerze kaucję w wysokości równowartości 1 miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto tj. na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń ze strony Wydierżawiającego wynikających z zaległości w płatnościach i innych należności z tytułu zużycia lub remontu lokalu.
5. Kwota kaucji podlegać będzie zwrotowi na rzecz Dzierżawcy w wartości nominalnej w terminie 30 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, o ile Wydierżawiający nie będzie mieć żadnych roszczeń finansowych do Dzierżawcy. Dzierżawca wyraża zgodę na potrącenie z kaucji kwoty należnej Wydierżawiającemu z tytułu roszczeń wynikających z niniejszej umowy.
6. Czynsz płatny będzie na rachunek bankowy Wydierżawiającego o nr w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę faktury VAT.
7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy i obciążających Dzierżawcę lub Wydierżawiającego, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Strony oświadczają, że obowiązują je przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 935).

KARY UMOWNE

§ 6

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną za:
 - 1) każdy dzień opóźnienia w realizacji obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy w wysokości 0,1 % czynszu miesięcznego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy;
 - 2) każdy dzień opóźnienia w odbiorze przedmiotu umowy, w wysokości 0,1 % czynszu

- miesięcznego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy;
- 3) rozwiązanie przez Wydzierżawiającego umowy z winy Dzierżawcy w wysokości 100% czynszu miesięcznego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Wydzierżawiający może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
 3. Kary umowne o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 7

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za jeden pełen okres płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dwutygodniowego terminu zapłaty zaległego czynszu;
 - 2) niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków, o których mowa w § 5 ust. 3 i §4 ust. 2, 3 i 4 niniejszej umowy;
 - 3) oddania przedmiotu dzierżawy w najem, dzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego;
 - 4) zmiany charakteru prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego;
 - 5) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lub naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków umowy;
 - 6) złożenia przez Dzierżawcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności mających wpływ na zawarcie niniejszej umowy;
 - 7) skazania Dzierżawcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością;
 - 8) nie posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w związku z prowadzoną działalnością w dzierżawionych lokalach;
 - 9) pozbawienia Wydzierżawiającego prawa do dysponowaniem przedmiotem umowy przez jego właściciela tj. Miasto Bydgoszcz.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności w przypadku zdarzeń losowych lub innych uzasadnionych przyczyn.
3. W razie rozwiązania niniejszej umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu dzierżawy będące wynikiem prawidłowego używania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY