

## UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu ..... 2020 roku pomiędzy:

**Miastem Bydgoszcz**, ul. Jezuicka 1, 85-102 Bydgoszcz, NIP: 953-101-18-63, reprezentowanym przez Gracjana Topczewskiego – Prezesa Zarządu Bydgoskich Obiektów Sportowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Rafała Bruskiego Prezydenta Miasta nr WOA – I.0052.729.2020 z dnia 12 października 2020 r., zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”,

**a**

..... zwaną/ym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”  
zwanymi w dalszej części umowy wspólnie „**Stronami**”

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie lokalu użytkowego o powierzchni 14.93 m<sup>2</sup>, położonego w Bydgoszczy przy ul. Królowej Jadwigi 23 w budynku Kompleksu Sportowego Astoria, na parterze, hol główny, z przeznaczeniem na działalność handlową – sklep z akcesoriami sportowymi.
2. Lokal, będący przedmiotem niniejszej umowy nie zawiera wyposażenia, przeznaczony jest do własnej aranżacji. Załącznik do niniejszej umowy stanowi rzut lokalu.
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 maksymalnie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego stanu.

#### § 2

Umowa zostaje zawarta na okres 24 miesięcy licząc od dnia zawarcia umowy.

### 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 meble i niezbędny sprzęt.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do uruchomienia przedmiotu dzierżawy w dniu, w którym Kompleks Sportowy Astoria zostanie udostępniony dla Klientów.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw pomieszczenia wymienionego w § 1 na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
5. Dopuszcza się, by Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt dostosował lokal do własnych potrzeb prowadzenia działalności handlowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp, ppoż. Zakres prac, wyposażenia i wprowadzenia zmian wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w najem, dzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
7. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku oraz wewnątrz obiektu a także wyklejanie witryn wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

8. Wszelkie koszty naprawy zniszczeń (uszkodzeń, awarii, itp.) powstałych w mieniu Wyzierzawiającego wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy, ponosić będzie w pełnej wysokości Dzierżawca.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy na własny koszt i we własnym zakresie. Dzierżawca zobowiązany jest do segregowania odpadów.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy opłaconej, aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w związku z prowadzoną działalnością w dzierżawionym lokalu. Dzierżawca jest zobowiązany okazać przedmiotową polisę na każde żądanie Wyzierzawiającego. Nie przedłożenie aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC na żądanie Wyzierzawiającego potraktowane zostanie jako brak przedmiotowej polisy.

## **UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO**

### **§ 4**

Wyzierzawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

## **CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA**

### **§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierzawiającemu czynsz miesięczny w wysokości ..... netto (słownie złotych netto: .....). Wskazana cena zawiera podatek od nieruchomości, koszt ogrzewania. Czynsz będzie powiększony o należny podatek od towarów i usług.
2. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1 doliczona będzie miesięczna opłata ryczałtowa za prąd w wysokości 50 zł netto/ na miesiąc.
3. W związku z § 3 ust. 3 czynsz będzie naliczany począwszy od dnia otwarcia lokalu dla Klientów Kompleksu Sportowego Astoria.
4. Czynsz za pierwszy miesiąc będzie naliczany proporcjonalnie do ilości dni miesiąca licząc od otwarcia lokalu tj. 1/30 wynagrodzenia miesięcznego brutto określonego w ust. 1 za każdy dzień.
5. Czynsz oraz opłata, której mowa w ust. 2 płatne będą na rachunek bankowy Miasta Bydgoszczy wskazany na fakturze w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę faktury VAT.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy i obciążających Dzierżawcę, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
7. 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. 1086).
8. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia we własnym zakresie umowy na wywóz odpadów. Wyzierzawiający udostępni miejsce na pojemnik/i na odpady.

## **KARY UMOWNE**

### **§ 6**

1. Dzierżawca zapłaci Wyzierzawiającemu 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 Wyzierzawiającego umowy z winy Dzierżawcy w wysokości 100% czynszu miesięcznego brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Wyzierzawiający może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania

- przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Kary umowne o których mowa w ust. 1 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§ 7**

1. Wydierżawiającemu 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 obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy;
  - 3) oddania przedmiotu dzierżawy w najem, dzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego;
  - 4) zmiany charakteru prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego;
  - 5) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem
  - 6) naruszenia przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków umowy;
  - 7) złożenia przez Dzierżawcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności mających wpływ na zawarcie niniejszej umowy;
  - 8) skazania Dzierżawcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością;
  - 9) nie posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w związku z prowadzoną działalnością w dzierżawionym lokalu
  - 10) pozbawienia Wydierżawiającego prawa do dysponowaniem przedmiotem umowy przez jego właściciela tj. Miasto Bydgoszcz.
2. 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 Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

## **PODPISY**

**DZIERŻAWCA**

**WYDIERŻAWIAJĄCY**