

UMOWA
Nr

zawarta w dniu 2022 roku pomiędzy:

Bydgoskimi Obiektami Sportowymi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bydgoszczy, przy ul. Królowej Jadwigi 23, 85- 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

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

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie lokali użytkowych wraz z wyposażeniem, o łącznej powierzchni 537,21 m², położonych w Bydgoszczy przy ul. Toruńskiej 59 w budynku TORBYD, w tym:
 - 1) lokal użytkowy położony na 1 piętrze, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni 523,80 m², z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną – prowadzenie restauracji,
 - 2) lokal użytkowy położony na parterze, składający się z pomieszczeń o powierzchni użytkowej 13,41 m² z przeznaczeniem na działalność gastronomiczno – handlową – prowadzenie bufetu (bistro)
2. Opis lokali, będących przedmiotem niniejszej umowy, oraz ich wyposażenie w instalacje i sprzęt zawarte są w załącznikach nr 1-3 do niniejszej umowy.
3. Wydierżawiający 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, dokonany zostanie przez Dzierżawcę w terminie do 2.01.2023r.
5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do jego stanu.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 2.1.2023 r. do dnia 31.12.2025 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 Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca wyposaży przedmiot dzierżawy na własny koszt w inne niż wymienione w § 1 ust. 2 meble i sprzęt.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego uruchomienia przedmiotu dzierżawy, określonego w §1 ust. 1 pkt 1 umowy, dla konsumentów, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty przekazania obiektu.
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 żywnościowego oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych. Organizator wymaga, by żywność była serwowana w obu lokalach i by prowadzona działalność funkcjonowała co najmniej w godzinach otwarcia lodowiska w następujący sposób: restauracja/bar w lokalu na piętrze przez cały czas kiedy czynne jest lodowisko, bistro na parterze: w okresie listopad – luty, przez cały czas kiedy czynne jest lodowisko. Organizator wymaga by lokale były czynne w trakcie imprez organizowanych na terenie obiektu. Harmonogram pracy lodowiska oraz harmonogram imprez dostępne będą u kierownika obiektu lodowiska.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw pomieszczeń wymienionych w § 1 na swój koszt, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
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 Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w najem, dzierżawę ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
8. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku oraz wewnątrz hali Torbyd wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
9. Wszelkie koszty naprawy zniszczeń (uszkodzeń, awarii, itp.) powstałych w mieniu Wydierżawiającego 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 WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

§ 4

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

CZYN SZ 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. Dzierżawca będzie ponosił opłaty za pobór energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków, ogrzewanie oraz wywozu odpadów, czyszczenia i przeglądu separatora tłuszczu oraz inne opłaty eksploatacyjne w tym wymagane prawem przeglądy.
3. Najpóźniej w terminie 14 dni od podpisania umowy Dzierżawca wpłaci na rachunek bankowy Wydierżawiającego kaucję w wysokości równoważności 2 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.
4. 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 Wydzierżawiającemu z tytułu roszczeń wynikających z niniejszej umowy.

5. Oprócz czynszu i opłat, o których mowa w ust. 2 Dzierżawca zobowiązany jest wpłacać co miesiąc na rachunek bankowy Wydzierżawiającego równowartość 5% brutto przychodu Dzierżawcy z działalności pozyskanej przy współpracy z Bydgoskimi Obiektami Sportowymi Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
6. Czynsz płatny będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego o nr w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę faktury VAT.
7. Należność, o której mowa w ust. 5 płatna będzie co miesiąc będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Dzierżawcę faktury VAT.
8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy i obciążających Dzierżawcę, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
9. Strony oświadczają, że obowiązują je przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 893).

KARY UMOWNE

§ 6

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu 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.
 - 4) każdy stwierdzony przypadek nie funkcjonowania przedmiotu dzierżawy na zasadach wskazanych w umowie w wysokości 400 zł za każdy przypadek.
2. Wydzierżawiający może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Kary umowne o których mowa w ust. 1 będą 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) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą należności, o której mowa w § 5 ust. 5 za dwa okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dwutygodniowego terminu zapłaty zaległego czynszu;
 - 3) niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 3 niniejszej umowy;
 - 4) oddania przedmiotu dzierżawy w najem, dzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego;
 - 5) zmiany charakteru prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego;

- 6) używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lub 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 dzierżawionych lokalach;
 - 10) pozbawienia Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

PODPISY

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY