

- W Z Ó R -

Załącznik nr 2
Do REGULAMINU KONKURSU
na dzierżawę lokalu użytkowego
przy Placu Kościuszki 11 w Bytomiu

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Bytomiu pomiędzy:

Bytomskim Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o.

Adres: 41 – 902 Bytom, pl. T. Kościuszki 11, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000016744; Wysokość kapitału zakładowego: 331 184 500,00 zł (opłacony w całości); NIP 626 – 000 – 28 – 26 reprezentowaną przez:

1)

2).....

zwana dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....

zwany dalej "Dzierżawcą"

Wydzierżawiający i Dzierżawca łącznie zwani są dalej „Stronami” .

Strony postanawiają zawrzeć umowę dzierżawy, o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy pl. T. Kościuszki 11 w Bytomiu o powierzchni 149,41 m² w kondygnacji parteru oraz 105,28 m² w piwnicach, który oddaje Dzierżawcy w dzierżawę.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy. Przedmiotowe znajduje swe uzasadnienie w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

4. Przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest prowadzenie na nim działalności gospodarczej w dowolnej formie prawnej w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r., o swobodzie działalności gospodarczej. (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1829 z późniejszymi zmianami) od co najmniej 6 miesięcy.
5. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy może zostać zmienione wyłącznie za pisemną zgodą Wyzierżawiającego.

§ 2

Wyzierżawiający nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, do bezpłatnego używania lub pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym bez zgody Wyzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 3

Strony zgodnie oświadczają, że wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi niezwłocznie po wpłaceniu przez niego czynszu za pierwszy miesiąc dzierżawy oraz kwoty kaucji zabezpieczającej o której mowa w §4 ust. 7, nie później jednak niż w terminie 7 dni od daty dokonania zaksięgowania(uznania) wpłaty powyższych kwot na rachunku bankowym Wyzierżawiającego

§ 4.

1. Miesięczna wartość czynszu dzierżawnego wynosi PLN (słownie:)+ podatek VAT.
2. Zapłata czynszu dzierżawnego z tytułu zawartej umowy dzierżawy będzie realizowana w ujęciu miesięcznym z góry na wskazany na fakturach rachunek bankowy Wyzierżawiającego. Płatność będzie realizowana na podstawie faktury VAT z terminem płatności do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Wyzierżawiający wystawi fakturę VAT w terminie nie późniejszym niż ostatni dzień każdego miesiąca.
4. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się pokrywać opłaty za energię elektryczną, wodę, a także inne opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, w pełnym zakresie wynikającym z faktur lub rachunków dokumentujących te należności, wystawionych przez dostawców mediów lub usługodawców na Dzierżawcę, który ma obowiązek zawrzeć stosowne umowy w tym zakresie.
5. Dzierżawca zobowiązuje się również do regulowania, odpowiednio zwiększonego czynszu z tytułu obciążeń publicznych, takich, jak podatek od nieruchomości w zakresie odpowiadającym powierzchni jego lokalu na podstawie przesyłanego przez odpowiedni organ administracji

- samorządowej, zawiadomienia albo decyzji podatkowej.
6. W razie zainstalowania w przedmiocie dzierżawy urządzeń ułatwiających korzystanie z niego (np. telewizja kablowa, telefon, Internet, inne) Dzierżawca zobowiązuje się opłacać wszelkie koszty wynikające z ich instalacji, funkcjonowania oraz ewentualnej deinstalacji.
 7. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 6-cio krotności czynszu dzierżawnego (słownie:). Kaucja nie podlega waloryzacji oraz może zostać rozliczona w poczet czynszu dzierżawy w razie zalegania z płatnością.
 8. Wyzierżawiający ma prawo do zaspokojenia z kaucji zabezpieczającej także swoich roszczeń z tytułu opłat, do których uiszczenia Dzierżawca był zobowiązany na podstawie niniejszej Umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń przedmiotu dzierżawy powstałych w okresie dzierżawy w następstwie działania lub zaniechania działania po stronie Dzierżawcy.

§ 5.

1. Na podstawie niniejszej umowy Dzierżawca ma obowiązek:
 - a. Korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywania go w porządku oraz we właściwym stanie technicznym, jak też przestrzegania wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - b. dokonywania na własny koszt bieżących konserwacji, napraw i remontów przedmiotu dzierżawy;
 - c. dbania o czystość i porządek w przedmiocie dzierżawy, a także w jego najbliższym sąsiedztwie;
 - d. realizowania odpowiednio obowiązków nałożonych na właścicieli nieruchomości w ustawie z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz.U.2016.250 t.j. z dnia 2016.02.29);
 - e. udostępniania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w celu dokonania przez niego okresowej kontroli jego stanu;
 - f. zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu na czas trwania umowy (umowę ubezpieczenia należy przedłożyć Wyzierżawiającemu w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy);
 - g. nie dokonywania żadnych nieodwracalnych zmian w przedmiocie dzierżawy, a także takich, które powodowałyby zmianę jego przeznaczenia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych zmian w przedmiocie dzierżawy, których nie da się usunąć, lub których usunięcie wymagałoby poniesienia nakładów finansowych.
3. Wszelkie adaptacje i ulepszenia wymagają pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy

znajdujące się na przedmiocie dzierżawy i nie ma obowiązku jego ubezpieczenia. Dzierżawca zobowiązuje się pokryć wszelkie szkody powstałe po stronie osób trzecich w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy. Wszelkie kary nałożone przez organy do tego uprawnione, a wynikające z użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z prawem, ponosi Dzierżawca.

§ 6

1. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, w którym dzierżawca dopuści się naruszenia istotnych postanowień umowy
2. Oświadczenie w przedmiocie rozwiązania niniejszej Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.
3. Jeżeli Dzierżawca lokalu dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wyzierżawiający może umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić jednak Dzierżawcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
4. W razie skutecznego wypowiedzenia umowy, bądź jej wygaśnięcia w inny sposób, i niewydania przedmiotu dzierżawy lub też nieopóżnienia przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, Wyzierżawiający ma prawo do naliczenia 3 krotności czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 4 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc.
5. Wyzierżawiający ma prawo dochodzić kary umownej przewyższającej wartość kar określonych umową.

§ 7

1. Najpóźniej w dniu rozwiązania umowy Dzierżawca zobowiązuje się do opróżnienia oraz wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do pokrycia z kwoty kaucji zabezpieczającej wszelkich szkód spowodowanych w przedmiocie dzierżawy.
3. Zwrot kaucji lub jej części pozostałej po pokryciu szkód nastąpi bezzwłocznie po opróżnieniu i wydaniu przedmiotu dzierżawy i uregulowaniu przez Najemcę płatności, do których zobowiązany był zgodnie z § 4 Umowy.

§ 8

1. Jakiegokolwiek spory wynikły w związku z umową będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej.

3. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
4. Umowa wiąże strony z dniem jej zawarcia.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Sprawdzono
pod względem formalno-prawnym
adwokat
Aleksandra Wileńczak