

– W Z Ó R –

Załącznik nr 2 do oferty
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: 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, którego integralną część stanowią pomieszczenia piwniczne o powierzchni 105,28 m², który oddaje Dzierżawcy w dzierżawę.
2. Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat z możliwością rozwiązania przez dzierżawcę lub wydzierżawiającego w sytuacjach wskazanych w niniejszej umowie.
3. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy, który przyjmuje w dzierżawę z dniem zawarcia umowy. Przedmiotowe oświadczenie dzierżawcy znajduje swe potwierdzenie 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).
5. Pomieszczenia piwniczne mogą być używane wyłącznie jako zaplecze techniczne.
6. Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy może zostać zmienione wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
7. Zmiana przeznaczenia pomieszczeń piwnicznych poza zgodą Wydierżawiającego wymaga przeprowadzenie odrębnych negocjacji co do ceny czynszu dzierżawnego.
8. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez uzyskania zgody Wydierżawiającego uprawnia go do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

§ 2

Dzierżawca nie może oddać część ani całości przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego. W przypadku dokonania poddzierżawy bez wymaganej zgody Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym.

§ 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. 8, nie później jednak niż w terminie 7 dni od daty dokonania zaksięgowania(uznania) wpłaty powyższych kwot na rachunku bankowym Wydierżawiającego

§ 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 Wydierżawiającego. Płatność będzie realizowana na podstawie faktury VAT z terminem płatnościdni.
3. Uprawniony podmiot 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 używaniem przedmiotu dzierżawy, w pełnym zakresie wynikającym z faktur lub rachunków dokumentujących te należności,

wystawionych przez dostawców mediów lub usługodawców. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia stosownych umów z dostawcami we własnym zakresie.

5. Dzierżawca zobowiązuje się również do regulowania, odpowiednio zwiększonego czynszu z tytułu obciążeń publicznoprawnych, na podstawie przesyłanego przez odpowiedni organ administracji samorządowej, zawiadomienia lub decyzji.
6. Czynsz dzierżawy będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie w każdym roku obowiązywania Umowy (w miesiącu lutym), przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w lutym 2019 roku. Podstawą waloryzacji czynszu najmu będzie wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogółem” ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga formy pisemnej (sporządzania „aneksu”).
7. 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.
8. Dzierżawca zobowiązuje się ponadto do wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 6-cio krotności czynszu dzierżawnego (słownie:.....). Kaucja nie podlega waloryzacji oraz nie może zostać rozliczona w poczet czynszu dzierżawy, z wyjątkiem sytuacji określonej w ust. 9.
9. Wyzierżawiający ma prawo do zaspokojenia z kaucji zabezpieczającej swoich roszczeń z tytułu zaległych należności czynszowych oraz 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 ze strony 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 poz.250);
 - 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 Wydierżawiającemu 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. Dzierżawca nie będzie miał prawa do żądania od Wydierżawiającego zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych przez siebie na nieruchomości w szczególności na zagospodarowanie, adaptację i utrzymanie w należytym stanie przedmiotu dzierżawy w trakcie obowiązywania niniejszej umowy ani po jej ustaniu.
 4. Dzierżawca nie będzie miał też prawa do jakichkolwiek odszkodowań w wypadku rozwiązania jej na podstawie warunków przewidzianych niniejszą umową przed terminem na który została zawarta.
 5. Dzierżawca będzie zobowiązany oddać lokal w stanie nie pogorszonym. Wydierżawiający może według własnego uznania zażądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub zatrzymać poniesione nakłady na nieruchomości bez obowiązku zwrotu jakichkolwiek dodatkowych kosztów z tego tytułu.
 6. Wydierżawiający 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 użytkowaniem przedmiotu dzierżawy. Wszelkie kary nałożone przez organy do tego uprawnione, a wynikające z użytkowania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z prawem, ponosi Dzierżawca.

§ 6

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, w którym:
 - a) Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do uregulowania należności z tytułu zaległego czynszu nie dokonał tego w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania;
 - b) Dzierżawca naruszył co najmniej jeden z obowiązków, o których mowa w § 5 niniejszej Umowy;
 - c) Dzierżawca w sposób rażąco naruszył inne postanowienia umowy lub prowadzenie przez niego działalności jest uciążliwe dla mieszkańców i sprzeczne z zasadami współzycia społecznego;
 - d) niewpłacenia przez Dzierżawcę kaucji w pełnej wysokości.
2. W okresie 90 dni przed upływem 5 lat trwania umowy dzierżawy Dzierżawca uprawniony jest do rozwiązania umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego. Dzierżawca wykonuje te uprawnienia w formie pisemnej. Brak wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę oznacza kontynuację umowy na warunkach wskazanych w umowie na kolejne 5 lat.

3. Oświadczenie w przedmiocie rozwiązania niniejszej Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.
4. Wyzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia jeżeli okaże się, iż dalsze dzierżawienie lokalu nie jest możliwe z uwagi na szczególne okoliczności leżące po stronie Wyzierżawiającego.
5. W razie skutecznego rozwiązania umowy, bądź jej wygaśnięcia w inny sposób i niewydania przedmiotu dzierżawy lub też nieopróżnienia przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, Wyzierżawiający ma prawo do naliczenia kary umownej za bezumowne korzystanie w wysokości 3 krotności czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 4 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc.
6. Wyzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary na zasadach ogólnych.

§ 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 oraz uregulowaniu przez Najemcę płatności, do których zobowiązany był zgodnie z § 4 Umowy.

§ 8

Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej umowy, w całości bądź w części, okaże się niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne, nie wpływa to na ważność pozostałych jej postanowień. Wszelkie luki w niniejszej umowie wynikające z takiego niezgodnego z prawem, nieważnego lub niewykonalnego postanowienia podlegają uzupełnieniu analogiczną wykładnią pozostałych postanowień, uwzględniającą interesy Stron oraz pierwotny cel niniejszej umowy. Jeżeli pierwotny cel niniejszej umowy nie może zostać osiągnięty z powodu nieważności, niezgodności z prawem lub niewykonalności jakiegokolwiek postanowienia lub artykułu w drodze analogicznej wykładni, Strony niniejszej umowy zobowiązują się niezwłocznie przystąpić do poprawienia nieważnych postanowień w sposób, który będzie jak najbardziej zgodny z ich pierwotnym zamiarem.

§ 9

1. Jakiegokolwiek spory mające związek z wykonywaniem umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Zmiana umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej.
4. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
5. Umowa wiąże strony z dniem jej zawarcia.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:



A D W O K A T

Aleksandra Rerych