

/projekt/

UMOWA DZIERŻAWY NR/2018/BOSIR*

z dnia2018 r.*

zawarta pomiędzy:

Miastem Białystok, NIP 9662117220, reprezentowanym przez Pawła Orpika - Dyrektora Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji z siedzibą przy ul. Włókienniczej 4, 15-465 Białystok - na podstawie pełnomocnictwa udzielonego na mocy zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 454/15 z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

.....

.....*

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**.

§ 1.

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do używania i pobierania pożytków lokal użytkowy o powierzchni 515,80 m² na terenie OSW „Dojlidy” przy ul. Plażowej w Białymstoku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

2. Przedmiot dzierżawy wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania gazowego i wodno-kanalizacyjną.

3. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy Strony określają w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy.

4. *(W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wyniesie ponad 3.000,00 zł) Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji co do wydania nieruchomości po zakończeniu dzierżawy oraz egzekucji należności wynikających z umowy w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Dzierżawcę.**

5. *W przypadku nie przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejęciem przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej, w wysokości określonej w § 9 ust. 1 pkt 4.**

§ 2.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca opłacać będzie Wydierżawiającemu czynsz według stawki zł/m² brutto. Miesięczna wysokość czynszu zł (iloraz stawki czynszu

i powierzchni objętej przedmiotem dzierżawy) została powiększona o należny podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów.*

2. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 nastąpi comiesięcznie fakturą VAT z góry z płatnością 14 dni od daty wystawienia faktury.

3. Dzierżawca ponosił będzie ponadto opłaty eksploatacyjne według obowiązujących cen po zakończeniu miesiąca zgodnie z następującymi wielkościami:

1) energia elektryczna – nr podlicznika;*

2) dostawa wody i odprowadzenie do kanalizacji - nr podlicznika ;*

3) dostawa gazu – ryczałt 70% ogólnego zużycia gazu na cały budynek.

4. Obciążenie opłatami określonymi w ust. 3 nastąpi fakturą VAT po otrzymaniu faktury od dostawcy.

5. W celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych wynikających z umowy Dzierżawca zobowiązany jest wnieść Wydierżawiającemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu, która podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§ 3.

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie/ odsetek za opóźnienie w terminach zapłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

2. Zaległości w opłatach za dwa pełne okresy upoważniają Wydierżawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 4.

Czynsz miesięczny określony w § 2 ust. 1 będzie zwiększany corocznie poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został ogłoszony średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego bez wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

§ 5.

1. Przeróbek oraz adaptacji przedmiotu dzierżawy Dzierżawca może dokonać każdorazowo za zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej, na koszt własny Dzierżawcy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do usuwania usterek sprzętu i urządzeń będących wyposażeniem przedmiotu dzierżawy we własnym zakresie i na swój koszt.

§ 6.

1. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, ani oddawać go w poddzierżawę osobom trzecim.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do trzymania porządku oraz przestrzegania bezpieczeństwa przeciwpożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zaniedbania w tym zakresie.

3. W razie naruszenia obowiązków wymienionych w ust. 1 i 2 Wydierżawiający może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. Obowiązki w zakresie właściwego zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy przed kradzieżą, włamaniem itp. obciążają Dzierżawcę.

§ 7.

1. Umowę zawarto na okres trzech lat. Umowa obowiązuje od dnia r. do dnia r.*

2. Niezależnie od okoliczności określonych w § 3 ust. 2 i § 6 ust. 3 Wydierżawiający może rozwiązać umowę za 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie:

- 1) konieczności przeznaczenia przedmiotu dzierżawy na inne cele związane z realizacją zadań Wydierżawiającego;
- 2) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości lub budynku;
- 3) wyłączenia budynku, w którym znajduje się przedmiot dzierżawy z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w nim remontu;
- 4) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby Gminy.

3. Dzierżawca oświadcza, że jest/nie jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer ewidencyjny NIP i upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.*

§ 8.

1. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie gorszym niż to wynika z prawidłowego użytkowania.

2. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zniszczenia i uszkodzenia przedmiotu dzierżawy w stopniu przekraczającym normy zwykłego zużycia i zobowiązany jest do pokrycia powstałej szkody, w terminie 5 dni od daty przedłożenia mu rachunku z protokołem szkód, sporządzonym komisyjnie z udziałem przedstawicieli obu Stron.

3. Jeżeli Wydierżawiający uzna za przydatne do dalszego używania trwale związane z przedmiotem dzierżawy elementy adaptacyjne wnętrza, Dzierżawca pozostawi je Wydierżawiającemu za zapłatą uzgodnioną przez strony, odpowiadającą ich wartości.

§ 9.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:

- 1) rozwiązania umowy w trybie określonym w § 3 ust. 2 lub w § 6 ust. 3 - w wysokości 10% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1;
- 2) naruszenia obowiązku z § 8 ust. 1 - w wysokości 3,5% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu dzierżawy;
- 3) niewydania przedmiotu dzierżawy w terminie oznaczonym w wezwaniu Wydierżawiającego – w wysokości 10% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu dzierżawy;
- 4) odstąpienia od umowy w trybie określonym w § 1 ust. 5 - w wysokości 10% czynszu, o którym mowa w § 2 ust. 1*.

2. Zastrzeżenie ust. 1 nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Ewentualne spory wynikłe przy wykonywaniu umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 12.

Zmiana umowy wymaga zgody obu Stron, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 13.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze otrzymuje Wydierżawiający, a jeden Dzierżawca.

Wydierżawiający

Dzierżawca

*zostanie doprecyzowane po wyłonieniu Dzierżawcy