

# UMOWA DZIERŻAWY

zawarta dnia ..... 2020 roku, pomiędzy:

**Fundacja „Wiatrak”** z siedzibą przy ul. Bołtucia 7; 85-796 Bydgoszcz; NIP 5542559203 zwaną dalej wdzierżawiającym,  
reprezentowaną przez

a

.....

## § 1.

1. Wdzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Bydgoszczy przy ul. Bołtucia 7 dla którego Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą KW numer BY1B/00096071/4 oraz KW numer BY1B/00139308/9.
2. Wdzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę lokal położony w budynku przy ul. Bołtucia 7 w Bydgoszczy, składający się z pomieszczeń sali restauracyjnej z zapleczem zgodnie z projektem stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, wraz z wyposażeniem, którego wykaz stanowi załącznik nr 2 do umowy, zwany dalej przedmiotem umowy.
3. Umowa wiąże Strony na czas nieokreślony.
4. Stan przedmiotu umowy oraz elementów jego wyposażenia technicznego w dniu wydania go Dzierżawcy (pierwszego dnia obowiązywania umowy określonego w ustępie powyżej) określa podpisany przez Strony protokół zdawczo – odbiorczy.
5. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu Kawiarni Artystycznej Domu Jubileuszowego. Zmiana tego przeznaczenia wymaga pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
6. Wdzierżawiający zapewnia Dzierżawcy swobodny dojazd do przedmiotu umowy.
7. Wdzierżawiający ma prawo wstępu do dzierżawionych pomieszczeń po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy.

## § 2

1. Dzierżawca będzie uiszczał Wdzierżawiającemu czynsz dzierżawy w wysokości ..... zł miesięcznie netto (słownie: ..... ) powiększony o podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT. Wdzierżawiającemu w okresie obowiązywania umowy nie przysługuje prawo

podwyższenia czynszu dzierżawy, poza sytuacją określoną w §2 ust. 2 Umowy.

2. Czynsz określony w ust. 1 będzie podlegał corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Oprócz czynszu dzierżawy Dzierżawca będzie Wydierżawiającemu płacił co miesiąc należności za:

<b>Nazwa usługi</b>	<b>Szczegółowe rozbicie usługi</b>	<b>Kalkulacja</b>
Podatek od nieruchomości	Nie dotyczy	Nota obciążeniowa na podstawie corocznej informacji z Urzędu Miasta Bydgoszczy
Woda i kanalizacja	Nie dotyczy	Podliczniki
Gaz	Dla potrzeb restauracyjnych	Refaktura
	Dla potrzeb ogrzewania	Kalkulacja metodą klucza powierzchniowego na podstawie wskazań licznika
Energia elektryczna	Dla potrzeb zasilenia w energię elektryczną	Podliczniki
	Dla potrzeb zasilenia pomp ciepła - ogrzewanie	Kalkulacja metodą klucza powierzchniowego na podstawie wskazań licznika
	Dla potrzeb obsługi central wentylacyjnych	Podliczniki
Wywóz nieczystości	Nie dotyczy	400 zł netto/ m-c

4. Faktura VAT za czynsz winna być przedłożona Dzierżawcy do dnia 5 miesiąca, za który zapłata się należy.
5. Czynsz płatny będzie na konto Wydierżawiającego do 14 dni od otrzymania przez Dzierżawcę faktury VAT.

### § 3

1. W czasie trwania dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot umowy we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, poprzez odnawianie lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym oraz poprzez dokonywanie drobnych napraw lokalu oraz napraw instalacji i elementów wyposażenia technicznego lokalu, zobowiązany jest również do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się i bierze odpowiedzialność za:
  - a) przestrzeganie przepisów BHP i przeciwpożarowych w czasie trwania umowy,
  - b) wyposażenie przedmiotu umowy w podstawowy sprzęt gaśniczy i utrzymanie go w należytej

sprawności technicznej.

3. Dzierżawca raz w roku przeprowadzi pomiary (przeгляд instalacji gazowej), z którego protokół przedstawi do wglądu Wydierżawiającemu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania ładu i porządku oraz do usuwania śniegu i gołoledzi wokół przedmiotu umowy.

#### § 4

Strony ustalają, że Dzierżawca będzie uprawniony do trwałego ulepszania przedmiotu umowy po uprzednim, pisemnym, zaakceptowaniu tych zmian przez Wydierżawiającego.

#### § 5

Po zakończeniu dzierżawy:

- a) Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za zużycie urządzeń, przekazanych mu dla potrzeb prowadzonej działalności, będące następstwem prawidłowego ich używania. Dzierżawca przed dokonaniem zwrotu zobowiązany jest do wykonania prac remontowych przedmiotu umowy,
- b) wszelkie ulepszenia i adaptacje dokonane w przedmiocie umowy za zgodą Wydierżawiającego zostaną po rozwiązaniu umowy zatrzymane przez Wydierżawiającego.

#### § 6

Do Dzierżawcy należy ubezpieczenie własnych składników majątkowych wniesionych do przedmiotu umowy.

#### § 7

Dzierżawca nie może przenieść praw z niniejszej umowy na osoby trzecie, w szczególności poddzierżawić przedmiotu umowy lub jego części.

#### § 8

1. Dzierżawcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem jedno-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w sytuacji, gdy przez trzy kolejne miesiące kalendarzowe miesięczny przychód uzyskany przez Dzierżawcę z działalności kawiarni artystycznej Domu Jubileuszowego nie przekroczy w każdym miesiącu dwukrotności obowiązującej miesięcznej stawki za czynsz dzierżawy.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem

jedno-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w sytuacji, gdy Dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku zapewnienia ciągłości obsługi klientów Domu Jubileuszowego, w szczególności gdy przyjęta przez Dzierżawcę formuła prowadzonej działalności nie odpowiada celowi jakiemu służy Dom Jubileuszowy z jego Kawiarnią Artystyczną.

#### § 9

1. Umowa niniejsza ulega bezwarunkowemu rozwiązaniu w razie opóźnienia się przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu lub innych opłat określonych w niniejszej umowie trwającego ponad 30 dni lub z powodu użytkowania przedmiotu umowy niezgodnie z zasadami jego eksploatacji, pomimo pisemnego upomnienia i udzieleniu dodatkowego terminu minimum tygodniowego na zapłatę czynszu.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w dniu jej rozwiązania.
3. Dzierżawca oświadcza, że Wydierżawiający ma prawo samodzielnie przejąć przedmiot umowy, jeśli Dzierżawca nie dokona zwrotu przedmiotu umowy w terminie 1 miesiąca od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, przy czym z tych czynności Wydierżawiający spisuje protokół.

#### § 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wpłaty kaucji w wysokości **50 000,00 zł** Wydierżawiającemu na konto: **Bank Pocztowy SA 49 1320 1117 2045 5859 2000 0003** najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Kaucja zostanie zwrócona Dzierżawcy w ciągu 60 dni od końca obowiązywania umowy w wysokości odpowiadającej wniesionej kwocie, pomniejszonej o kwotę odpowiadającą wartości zniszczeń nie mieszczących się w granicach zwykłego zużycia urządzeń przekazanych Dzierżawcy dla potrzeb prowadzonej działalności przekraczającej zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, wyszczególnionych w załączniku. Wartość zniszczeń przekraczających zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania zostanie określona na podstawie wyceny rzeczoznawcy przeprowadzonej z udziałem obu stron, na koszt Fundacji „Wiatrak”
3. Od opłat niewniesionych w terminie Wydierżawiający zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie, niezależnie od zastosowania innych rygorów wynikających z nieterminowego uiszczenia opłat.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu ruchomym

wniesionym przez Dzierżawcę do przedmiotu umowy.

#### § 11

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Rygor przewidziany w ust. 1 nie dotyczy zmiany wysokości czynszu zgodnie z § 2 ust. 2.

#### § 12

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 13

Spory wynikające z niniejszej umowy rozpoznawane będą przez sąd rzeczowo właściwy z siedzibą w Bydgoszczy.

#### § 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca