

Umowa najmu WOA 272.2023

zawarta w dniu2023r. w Bydgoszczy pomiędzy Miastem Bydgoszcz z siedzibą przy ulicy Jezuickiej 1, posiadającym nr NIP 953-10-11-863, reprezentowanym przez działającą z upoważnienia Nr WOA-I.0052.486.2023 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 5 lipca 2023r.

- Elżbietę Wiewiórę - Sekretarza Miasta Bydgoszczy

zwanym w treści umowy **Wynajmującym**,

a

..... - z siedzibą w przy ul., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd w, pod numerem KRS, NIP:.....,

REGON:....., reprezentowaną przez:

- —

zwaną w treści umowy **Najemcą**.

Umowa dotyczy najmu lokalu i została zawarta w wyniku przeprowadzonego przez Wydział Organizacyjno-Administracyjny (zwanego w treści umowy WOA), „konkursu na najem pomieszczenia do prowadzenia bufetu w piwnicy budynku Ratusza przy ul. Jezuickiej 1”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że lokal znajdujący się w piwnicy nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Jezuickiej 1 jest własnością Miasta.

§2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal o łącznej powierzchni 104,80 m² wraz z częściowym wyposażeniem, z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, o którym mowa w §3. Szczegółowy opis przedmiotu najmu i wyposażenia zawiera protokół zdawczoodbiorczy stanowiący **załącznik nr 1** do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do działania zgodnie ze złożonym w ofercie konkursowej dokumentem pt.: „Opis koncepcji miejsca, w tym propozycja menu codziennego” stanowiącym **załącznik nr 2** do umowy.

§3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczną kwotę czynszu netto w wysokościzł (słownie:.....zł 00/100) powiększoną o należny podatek od towarów i usług w wysokości 23%, co daje łącznie zł brutto(słownie:zł 00/100) jak i podatek od nieruchomości.
2. W przypadku niepełnego miesiąca obowiązywania umowy, czynsz o którym mowa w §3 ust.1 naliczany będzie proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania umowy w danym miesiącu.

§4

1. W związku z najmem lokalu określonego w §2 umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń:
 - 1) udostępnienia dostawy energii elektrycznej,
 - 2) udostępnienia dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) wywozu odpadów komunalnych,
 - 4) dostawy ciepła.
2. Za świadczenia wymienione w §4 ust. 1 pkt 1-4, Najemca, zobowiązuje się ponosić opłaty eksploatacyjne:
 1. za zużytą energię elektryczną- rozliczone na podstawie wskazań podlicznika i otrzymanych od dostawcy i sprzedawcy energii elektrycznej faktur,

2. za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków — rozliczone na podstawie wskazań podlicznika i otrzymanej od dostawcy faktury,
 3. za wywóz odpadów komunalnych — opłata w wysokości 236,40 zł (słownie: dwieście trzydzieści sześć zł 40/100),
 4. za dostawę ciepła — opłata w wysokości 2,43%, rozliczona na podstawie otrzymanej faktury od dostawcy energii cieplnej.
3. Opłaty wymienione w §4 ust. 2 zostaną powiększone o należny podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami z wyłączeniem §4 ust.2 pkt.3.
 4. Opłaty płatne będą miesięcznie, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
 5. Opłaty wynikające z powyższej umowy Najemca będzie wpłacać na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
 6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat w przypadku zmian cen przez dostawców. Zmiana wysokości opłat, nie powoduje zmiany warunków umowy.

§5

1. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za szkodę na osobie i/lub szkodę na mieniu wyrządzoną Wynajmującemu jak i osobom trzecim w związku z wykonywaniem przedmiotem umowy, a w szczególności ponosi odpowiedzialność materialną za wszelkie uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń, przedmiotów i pomieszczeń.
2. Najemca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem umowy, na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion zł 00/100), przez cały okres trwania umowy.
3. Kopia polisy ubezpieczenia, o której mowa w §5 ust.2 potwierdzona za zgodność z oryginałem stanowi załącznik nr 3 do umowy.
4. Najemca zobowiązany jest kontynuować umowę ubezpieczenia, o której mowa w §5 ust.2 przez cały czas trwania niniejszej umowy, na poziomie nie mniejszym niż określony w §5 ust.2.

§6

1. W trakcie trwania umowy miesięczna wysokość czynszu będzie zmieniana raz w roku w miesiącu następującym po ogłoszeniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, na co Najemca wyraża zgodę.
2. Wynajmujący poinformuje Najemcę o powyższej zmianie w formie pisemnej. Zmiana wysokości czynszu oraz opłat nie powoduje zmiany warunków umowy, na co Najemca wyraża zgodę.

§7

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie p.poż, bezpieczeństwa i higieny pracy, innych obowiązujących przepisów oraz ochrony mienia.
2. Najemca jest zobowiązany do opracowania i posiadania systemu kontroli i monitorowania szkodników.
3. Najemca jest zobowiązany do przedstawiania Wynajmującemu, co dwa miesiące protokołu czyszczenia separatora.
4. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia bufetu w takim zakresie aby nie było to uciążliwe dla funkcjonowania Ratusza (ograniczenie wydzielania intensywnych zapachów, zachowanie wymaganych szerokości dla ciągów komunikacyjnych).
5. Najemcy nie wolno podnajmować, oddawać w bezpłatne używanie, wносить tytułem udziału do spółki lub w inny sposób dysponować wynajętym lokalem.
6. Niezbędne adaptacje i zakupy dodatkowych urządzeń w celu przystosowania lokalu do swoich potrzeb i spełnienia obowiązujących przepisów, wykonuje Najemca na koszt własny.
7. Najemca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody od Wynajmującego na wszelkiego rodzaju zmiany w przedmiocie najmu, przed ich wprowadzeniem.

8. Najemca ma prawo do zmian ruchomych elementów będących w lokalu, nie będących własnością Wynajmującego jak m.in. poduszki, kwiaty, elementy dekoracyjne, dekoracje świąteczne na swój koszt, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
9. Najemca zobowiązuje się uzyskać wszelkie niezbędne w prawie polskim zgody i zezwolenia związane z prowadzoną działalnością gastronomiczną w tym lokalu, na koszt własny.
10. Najemca zobowiązany jest uruchomić bufet w terminie do 3 tygodni od dnia zawarcia umowy.
11. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Ratusza.
12. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów z tytułu drobnych napraw w przedmiocie najmu, powstałych w wyniku prowadzonej działalności.
13. Najemca ma prawo do samodzielnego opracowania menu, cen za oferowane produkty i usługi oraz organizacji komercyjnych wydarzeń, po wcześniejszym uzgodnieniu ich z Wynajmującym.

§8

1. Adaptacja pomieszczeń dla potrzeb Najemcy musi każdorazowo odbywać się za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest:
 - 1) usunąć własne wyposażenie z użytkowanych pomieszczeń oraz przywrócić je do stanu wskazanego przez Wynajmującego, bez obowiązku ze strony Wynajmującego zwrotu kosztów i nakładów poniesionych przez Najemcę,
 - 2) przekazać wynajmowane pomieszczenia do dnia ustania lub rozwiązania umowy najmu, bez dodatkowego wezwania ze strony Wynajmującego.

§9

1. Umowa obowiązuje przez okres 3 lat od dnia zawarcia umowy.
2. W przypadku prawidłowej realizacji umowy najmu możliwe jest przedłużenie umowy.

§10

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu w sytuacji, w której:
 - 1) Najemca zalega z należnością czynszu i opłat za 2 pełne okresy płatności. Za spełnione świadczenie z tytułu pełnego okresu płatności uznaje się świadczenie uregulowane w całej jego wartości,
 - 2) Najemca zaprzestał prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu,
 - 3) Najemca narusza pozostałe postanowienia umowy, takie jak:
 - a) Najemca zaprzestał kontynuowania umowy ubezpieczenia, o której mowa w §5 ust.2, na poziomie nie mniejszym niż określony w §5 ust.2,
 - b) Najemca nie przestrzega zapisów §7 ust. 1-5,
2. Postanowienia te nie wyłączają możliwości rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w innych wypadkach przewidzianych w kodeksie cywilnym.

§11

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania.
2. Czynsz najmu, o którym mowa w §3, naliczany będzie od dnia
3. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w §4 ust. 2 i 3, naliczane będą z chwilą podpisania umowy.

§12

Przedstawicielem Wynajmującego upoważnionym do nadzoru realizacji postanowień niniejszej umowy, jest:

1. pracownik Wydziału Organizacyjno-Administracyjnego
..... — Inspektor WOA

§13

W sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa, w tym kodeksu cywilnego.

§14

Wszelkie spory wynikające z umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym dla Wynajmującego.

§15

1. Wszelkie zmiany postanowień umowy, wymagają dla swej ważności, formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem §6 umowy.
2. Załączniki do umowy stanowią integralną część umowy.

§16

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, to jest 1 egzemplarz dla Wynajmującego i 1 egzemplarz dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

INSPEKTOR KIEROWNIK REFERATU

Violetta Pawliczak

Piotr Zaremba

Angelika Imko-Drozda

Radca Prawny
BD-1573

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Bydgoszcz, dnia 07.11.23