**UMOWA nr WOA 272. .2024**

zawarta w dniu ………………………. 2024 r. w Bydgoszczy

pomiędzy:

**Miastem Bydgoszcz** z siedzibą przy ulicy Jezuickiej 1 w Bydgoszczy, posiadającym nr NIP 953‑10‑11‑863, reprezentowanym przez działającą z upoważnienia nr WOA‑I.0052.395.2023 Prezydenta Miasta z dnia 22.05.2023r.

**Elżbietę Wiewióra - Sekretarza Miasta Bydgoszczy,**

- przy  kontrasygnacie  Skarbnika Miasta – Piotra Tomaszewskiego,

zwaną w treści umowy „**Wynajmującym”**,

**a**

…......................................................................................................................................................…..........................................................................................................................................…..............................................................................................................................................…..............................................................................................................................................…..........................................................................................................................................

*(nazwa wykonawcy i jego podstawowe dane – w tym numer rejestru sądowego, nazwa i siedziba sądu rejestrowego, numer wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, nazwa i siedziba organu rejestrowego, numer NIP i REGON.),*

zwanym dalej **„Najemcą”** reprezentowanym przez: ………………………………….. .

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 Ratusza przy ul. Jezuickiej 1”.

**§ 1**

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

**§ 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** umowny czynsz, o którym mowa w §3. Szczegółowy opis przedmiotu najmu i wyposażenia zawiera protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący **załącznik nr 1** do umowy.
2. **Najemca** zobowiązuje się do działania zgodnie ze złożonym w ofercie konkursowej dokumentem pt.: Opis koncepcji miejsca na działalność bufetu, w tym propozycja menu codziennego” stanowiącym **załącznik nr 2** do umowy.

**§ 3**

1. **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** miesięczną kwotę czynszu netto w wysokości ………………………zł (słownie: …………………………………………… …………………………) powiększoną o należny podatek od towarów i usług w wysokości …….%, co daje łącznie ……………………..zł brutto (słownie: ……………………… ……………………………..……. ).
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 celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych **Wynajmującego** mogących wyniknąć z Umowy, a w szczególności celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz ewentualnych szkód spowodowanych przez **Najemcę**, **Najemca** przekaże **Wynajmującemu** kaucję w kwocie równej stawce trzymiesięcznego czynszu najmu brutto, należnego za przedmiot Umowy w wysokości: ………………………… ………………………….…… zł (słownie: …………………………… …………..), zwana dalej: **„Kaucją”.**
2. **Kaucja** płatna będzie przelewem najpóźniej w dniu zawarcia umowy na rachunek bankowy Wynajmującego nr: ………………………………………………..
3. W przypadku opóźnień przez **Najemcę** z zapłatą czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych określonych w Umowie, bądź wyrządzenia szkody w przedmiocie Umowy, Wynajmujący ma prawo zaliczyć **Kaucję** lub jej odpowiednią część na poczet tych należności, a **Najemca** wyraża na powyższe zgodę.
4. W przypadku zaspokojenia **Wynajmującego** z **Kaucji**, **Najemca** zobowiązany jest do uzupełnienia **Kaucji** do ustalonej pierwotnie wysokości w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z Kaucji.
5. **Wynajmujący** zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy i podpisaniu obustronnie protokołu zdawczo‑odbiorczego oraz opróżnieniu przez **Najemcę** przedmiotu Umowy, jego wydaniu w stanie niepogorszonym i po wykonaniu przez **Najemcę** wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy, zwrócić **Najemcy** **Kaucję**, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z niej należności z tytułu zaległego czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych lub kwot potrzebnych na pokrycie kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych przez **Najemcę**.

**§5**

1. W związku z najmem lokalu określonego w **§ 2 ust. 1** umowy **Wynajmujący** zobowiązuje się wobec **Najemcy** do następujących świadczeń dodatkowych:
2. udostępnienia dostawy energii elektrycznej,
3. udostępnieni dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
4. wywozu odpadów komunalnych,
5. dostawę ciepła
6. Za dodatkowe świadczenia wymienione w §5 ust. 1 pkt 1 -4, **Najemca** zobowiązuje się ponosić dodatkowe opłaty eksploatacyjne:
	1. za zużytą energię elektryczną – na podstawie wskazań podlicznika zużytej energii i otrzymanych od dostawcy i sprzedawcy energii faktur,
	2. za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków – na podstawie wskazań podlicznika i otrzymanej od dostawcy faktury,
	3. za wywóz odpadów komunalnych – opłata miesięczna netto w wysokości 236,40 zł (słownie: dwieście trzydzieści sześć złotych 40/100)
	4. za dostawę ciepła – opłata w wysokości 2,43%, rozliczenia na podstawie otrzymanej od dostawcy energii cieplnej faktury.
7. Opłaty wymienione w § 5 ust. 2, zostaną powiększone o należny podatek od towarów i usług zgodnie zobowiązującymi przepisami z wyłączeniem § 5 ust. 2 pkt. 3.
8. Opłaty płatne będą miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez **Wynajmującego**.
9. Opłaty wynikające z powyższej umowy **Najemca** będzie wpłacać na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.
10. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat w przypadku zmian cen przez dostawców. Zmiana wysokości opłat nie powoduje zmiany warunków umowy.

**§6**

1. **Najemca** ponosi odpowiedzialność materialną za szkodę na osobie i/lub szkodę na mieniu wyrządzoną **Wynajmującemu**, jak i osobom trzecim w związku z wykonywaniem przedmiotu 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 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 § 6 ust. 2, potwierdzona za zgodność z oryginałem stanowi **załącznik nr 3** do umowy.
4. **Najemca** zobowiązany jest kontynuować umowę ubezpieczenia, o której mowa w § 6 ust. 2, przez cały czas trwania niniejszej umowy, na poziomie nie mniejszym niż określony w § 6 ust. 2 oraz dostarczać jej kopie do **Wynajmującego**.

**§ 7**

1. W trakcie trwania umowy miesięczna wysokość kwoty 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 warunkach w umowie, na co Najemca wyraża zgodę.

**§ 8**

1. **Najemca** zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym zgodnie z prawem budowlanym i przepisami technicznymi.
2. **Najemca** zobowiązuje się do przestrzegania przepisów prawa w zakresie p.poż, porządkowo-sanitarnych, epidemiologicznych, bezpieczeństwa i higieny pracy, innych obowiązujących przepisów oraz ochrony mienia dotyczących przedmiotu najmu i prowadzonej przez **Najemcę** działalności.
3. **Najemca** jest zobowiązany do opracowania i posiadania systemu kontroli i monitorowania szkodników.
4. **Najemca** jest zobowiązany do przedstawiania **Wynajmującemu**, co dwa miesiące protokołu czyszczenia separatora.
5. **Najemca** zobowiązuje się do prowadzenia bufetu w taki sposób, aby nie było to uciążliwe dla funkcjonowania Ratusza (np. poprzez ograniczenie intensywnych zapachów, zachowanie wymaganych szerokości dla ciągów komunikacyjnych).
6. **Najemcy** nie wolno podnajmować, oddawać w bezpłatne użytkowanie, wnosić tytułem udziału do spółki lub w inny sposób dysponować wynajętym lokalem.
7. Niezbędne adaptacje i zakupy dodatkowych urządzeń, w celu przystosowania lokalu do swoich potrzeb i spełnienia obowiązujących przepisów, wykonuje **Najemca** na własny koszt.
8. **Najemca** zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody od **Wynajmującego** na wszelkiego rodzaju zmiany w przedmiocie najmu, przed ich wprowadzeniem.
9. **Najemca** ma prawo do zmiany ruchomych elementów będących w lokalu nie będących własnością **Wynajmującego** jak m.in. kwiaty, elementy dekoracyjne, dekoracje świąteczne na swój koszt, po wcześniejszym uzgodnieniu z **Wynajmującym**.
10. **Najemca** zobowiązany jest uzyskać wszelkie niezbędne w prawie polskim zgody i zezwolenia związane z prowadzoną działalnością gastronomiczną w tym lokalu, na koszt własny.
11. **Najemca** jest zobowiązany uruchomić bufet w terminie do 3 tygodni od dnia zawarcia umowy.
12. **Najemca** zobowiązany jest do prowadzenia działalności w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Ratusza ustalonych z WOA.
13. **Najemca** zobowiązuje się do ponoszenia kosztów z tytułu drobnych napraw w przedmiocie najmu, powstałych w wyniku prowadzonej działalności.
14. **Najemca** ma prawo do samodzielnego opracowania menu, cen za oferowanie produkty i usługi, po wcześniejszym uzgodnieniu ich z **Wynajmującym**.

**§ 9**

1. Adaptacja pomieszczeń dla potrzeby **Najemcy** musi każdorazowo odbyć się za pisemną zgodą **Wynajmującego**.
2. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany 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 pomieszczenie do dnia ustania lub rozwiązania umowy najmu, bez dodatkowego wezwania ze strony **Wynajmującego**.

**§ 10**

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

**§ 11**

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 spełnienie świadczenia z tytułu pełnego okresu płatności uznaje się świadczenie uregulowane w całej jego wartości,
	2. **Najemca** zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiocie najmu,
	3. **Najemca** narusza postanowienia umowyi wynikających z niej obowiązków:

- używa Lokalu, w tym urządzeń i instalacji w sposób sprzeczny z Umową lub z ich przeznaczeniem i nie zaprzestanie takiego używania w terminie wyznaczonym przez **Wynajmującego** w pisemnym wezwaniu;

- zaniedbuje Lokal lub jego wyposażenie lub doprowadza do uszkodzenia Lokalu, w tym urządzeń i instalacji, i nie usunie zaniedbań lub uszkodzeń w terminie wyznaczonym przez **Wynajmującego** w pisemnym wezwaniu;

- wykona jakiekolwiek prace określone w § 9 ust. 1 Umowy bez pisemnej zgody **Wynajmującego** i bez zatwierdzenia przez **Wynajmującego** na piśmie projektu tych prac;

- nie przestrzega zapisów § 8 ust. 1-3;

- podnajmuje, oddaje w bezpłatne użytkowanie, wnosi tytułem udziału do spółki lub w inny sposób dysponuje wynajętym lokalem;

- wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym;

- zaprzestaje prowadzenia działalności w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Ratusza ustalonych z WOA;

- brak uzyskania niezbędnych w prawie polskim zgód i zezwoleń związanych z prowadzoną działalnością gastronomiczną;

- brak przedłożenia przez **Najemcę** polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy, na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion zł 00/100);

- brak przedłożenia protokołu czyszczenia separatora;

- **Najemca** nie wywiązuje się z ustaleń konkursowych przeprowadzonych przez **Wynajmującego**.

1. Postanowienia te nie wyłączają możliwości rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w innych wypadkach przewidzianych w kodeksie cywilnym.

**§ 12**

1. W terminie 7 dni od dnia ustania Umowy, **Najemca** zobowiązany jest zwrócić **Wynajmującemu** Lokal, wraz z wyposażeniem wskazanym w załączniku do Umowy i w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.
3. **Najemca** zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego Lokalu ze wszystkich stanowiących jego lub jego pracowników własność rzeczy – pod rygorem ich usunięcia przez **Wynajmującego** na koszt **Najemcy**, o ile **Najemca** nie usunie ich w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego.

**§ 13**

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania.
2. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3, należny będzie od dnia ……………
3. Kaucja, o której mowa w § 4, należna będzie najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
4. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w § 5 ust. 2 i 3, należne będą z chwilą podpisania umowy.

**§ 14**

Przedstawicielem **Wynajmującego** upoważnionego do nadzoru realizacji postanowień umowy, jest:

– pracownik Wydziału Organizacyjno-Administracyjnego

 Małgorzata Wiśniewska – Inspektor WOA

**§ 15**

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

**§ 16**

Wszystkie spory wynikające z umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym dla **Wynajmującego**.

**§ 17**

1. Wszystkie zmiany postanowień umowy, wymagają dla swojej ważności, formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 7 umowy.
2. Załączniki do umowy stanowią integralną część umowy.

**§ 18**

W Urzędzie Miasta Bydgoszczy wdrożona została wewnętrzna procedura dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa i podejmowania działań następczych. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bydgoszczy i na stronie https:// prawomiejscowe.pl/ UrzadMiastaBydgoszczy/document/ 1094871/ Zarzadzenie-533\_2024

**§ 19**

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

 **NAJEMCA WYNAJMUJĄCY**