

Umowa dzierżawy Nr G 2131-5/17

Zawarta w dniu 2017 r. w Białymstoku pomiędzy Sądem Okręgowym w Białymstoku z siedzibą przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 1 reprezentowanym przez Grażynę Lewicką - Dyrektora zwanym dalej **Wydzierżawiającym** a
w Białymstoku reprezentowanym przez - właściciela zwanego dalej **Dzierżawcą**.

§ 1.

1. **Wydzierżawiający** oddaje a **Dzierżawca** przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia bufetu wraz z zapleczem technicznym w budynku Sądu Okręgowego przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 1 o łącznej powierzchni 85,2 m² oznaczonych na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. W dniu wydania przedmiotu umowy strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opiszą stan techniczny pomieszczeń oraz wykaz wyposażenia i urządzeń przekazanych **Dzierżawcy** przez **Wydzierżawiającego**.
3. Rozpoczęcie działalności gastronomicznej przez **Dzierżawcę** powinno nastąpić najpóźniej w terminie 14 dni od daty wydania przedmiotu dzierżawy.
4. **Dzierżawca** ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem umowy oraz zobowiązany jest uzyskać wszelkie zgody i decyzje wymagane przepisami prawa do prowadzenia umówionej działalności w przedmiocie dzierżawy.

§ 2.

1. **Dzierżawca** zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem tj. na prowadzenie działalności gastronomicznej i handlowej w sposób niezakłócający funkcjonowania Sądu oraz zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Sprzedaż oraz podawanie alkoholu w lokalu jest bezwzględnie zabronione.
2. **Dzierżawca** jest uprawniony do prowadzenia dodatkowej działalności handlowej i usługowej, w tym sprzedaży czasopism i drobnych artykułów codziennego użytku oraz prowadzenia punktu kopiowania dokumentów (ksero).
3. Na działalność poza godzinami urzędowania Sądu należy każdorazowo uzyskać zgodę **Wydzierżawiającego**.
4. Zabrania się bez zgody **Wydzierżawiającego** poddzierżawiać przedmiot umowy oraz oddawać go do użytkowania osobom trzecim.

§ 3.

1. **Dzierżawca** będzie ponosił wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym koszty utrzymania czystości, konserwacji i napraw przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym oraz usuwania resztek konsumpcyjnych.

2. **Dzierżawca** zobowiązany jest w ramach umowy do utrzymania w czystości korytarza prowadzącego do bufetu zaznaczonego na załączniku nr 1.
3. Dzierżawca ma prawo dokonywania ulepszeń i modernizacji przedmiotu dzierżawy lokalu po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody **Wydzierżawiającego**, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych kosztów.
4. **Dzierżawca** zobowiązany jest niezwłocznie poinformować **Wydzierżawiającego** o wszelkich awariach mających miejsce w przedmiocie dzierżawy.
5. **Dzierżawca** ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w mieniu **Wydzierżawiającego** bądź osób trzecich powstałe w wyniku zaniedbań lub nieprawidłowej eksploatacji przedmiotu dzierżawy.
6. **Dzierżawca** zobowiązany jest do zatrudnienia w wydzierżawionym lokalu wyłącznie osób posiadających zaświadczenie o niekaralności i przedłożenia wykazu tych osób wraz z oświadczeniem o ich niekaralności **Wydzierżawiającemu**.

§ 4.

1. Miesięczny czynsz dzierżawy ustalono w wysokości zł/m² netto co łącznie wynosi zł netto (słownie: złote /100) i płatny jest z góry na podstawie rachunku wystawianego przez **Wydzierżawiającego** w terminie do 10 dnia każdego miesiąca w kasie tut. Sądu lub przelewem na rachunek bankowy **Wydzierżawiającego**.
2. Czynsz będzie naliczany począwszy od daty rozpoczęcia działalności, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy. W przypadku rozpoczęcia działalności w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz dzierżawy będzie naliczony proporcjonalnie do okresu prowadzenia tej działalności.
3. Stawka czynszu obejmuje koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, w tym z tytułu dostawy energii elektrycznej, ogrzewania i wody oraz odprowadzenia ścieków i wywozu odpadów.
4. **Dzierżawca** zobowiązany jest ponadto do pokrywania kosztów za połączenia telefoniczne z linii doprowadzonej przez **Wydzierżawiającego** do bufetu oraz podatku od nieruchomości. Opłata będzie naliczona raz na kwartał w wystawionym rachunku.
5. Wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, podlega zwiększeniu o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług w przypadku utraty prawa do zwolnienia od podatku od towarów i usług, o którym mowa w art. 113 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 r. poz. 710, z późn. zm.) ze względu na przekroczenie wartości sprzedaży zwolnionej począwszy:
 - 1) od 1 dnia miesiąca, w którym **Wydzierżawiający** traci prawo do zwolnienia od podatku od towarów i usług skutkiem naliczenia czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1, powodującego przekroczenie wartości sprzedaży zwolnionej lub
 - 2) od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym **Wydzierżawiający** utracił prawo do zwolnienia od podatku od towarów i usług skutkiem innej

czynności opodatkowanej powodującej przekroczenie wartości sprzedaży zwolnionej.

6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 4, podlega również zwiększeniu o aktualnie obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług w przypadku utraty prawa do zwolnienia od podatku od towarów i usług, o którym mowa w art. 113 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2016 r. poz. 710, z późn. zm.) ze względu na przekroczenie wartości sprzedaży zwolnionej.
7. W przypadku zajścia okoliczności, o których mowa w ust. 5 i 6, Wyzierzawiający poinformuje o tym Dzierżawcę wystawiając fakturę uwzględniającą objęcie należność podatkiem od towarów i usług.

§ 5.

1. **Umowa** zostaje zawarta na okres 36 miesięcy licząc od daty podpisania umowy.
2. **Każda ze stron** ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. **Wydierzawiający** ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawy za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a następnie uprzedzeniu Dzierżawcy na piśmie oraz udzieleniu mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, a także w każdym innym przypadku rażącego naruszenia obowiązków umownych przez Dzierżawcę i nie zastosowania się do wezwania Dzierżawcy do ich usunięcia w oznaczonym terminie.
4. **Wydierzawiający** przewiduje możliwość żądania od Dzierżawcy czasowego ograniczenia lub zaprzestania prowadzenia działalności, o której mowa w § 2, w związku z prowadzonymi robotami remontowo-budowlanymi na terenie tutejszego Sądu. W takim wypadku **Dzierżawca** może zostać zwolniony częściowo lub w całości z obowiązku uiszczania czynszu dzierżawy za ten okres. O zaistnieniu takich okoliczności **Dzierżawca** zostanie poinformowany pisemnie z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem.
5. Z uwagi na specyfikę zadań Sądu, **Wydierzawiający** informuje, iż mogą występować czasowe ograniczenia w prowadzonej działalności gastronomicznej, spowodowane zaleceniami Policji lub innych organów, lub też związane z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa osób znajdujących się na terenie tut. Sądu. Nie może to stanowić jakichkolwiek podstaw do wysuwania roszczeń z tytułu utraconych korzyści.

§ 6.

1. Dzierżawca wnosi kaucję na zabezpieczenie roszczeń Wyzierzawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Dzierżawcę w wysokości odpowiadającej trzykrotnej wartości miesięcznego czynszu dzierżawy w formie pieniężnej /gwarancji bankowej/ gwarancji ubezpieczeniowej* obowiązującej przez okres obowiązywania umowy i dodatkowo 2-miesiące.

2. Wydierżawiający uprawniony jest do zaspokajania z kaucji swych roszczeń wobec Dzierżawcy w trakcie obowiązywania umowy oraz po jej zakończeniu.
3. W przypadku zaspokojenia się Wydierżawiającego z kaucji w trakcie obowiązywania umowy Dzierżawca obowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości, o której mowa w ust. 1 w przypadku gdy jest pieniężna, lub przekazanie zabezpieczenia (kaucji) w innej formie (gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej oraz udzielenia nowego zabezpieczenia kaucji, w przypadku, gdy uprzednio wystawiona na poczet kaucji gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa wyczerpała się lub wygasła).
4. Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu umowy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o prowizję bankową za przelew na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę, o ile była wniesiona w formie pieniężnej. W przypadku wniesienia jej w formie niepieniężnej zwrot kaucji polega na zwrocie wystawionego dokumentu gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

§ 7.

1. Po wygaśnięciu umowy na skutek upływu okresu, na który została zawarta lub wcześniejszego jej rozwiązania za lub bez wypowiedzenia, **Dzierżawca** zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 10% miesięcznego czynszu dzierżawy za każdy dzień zwłoki w wydaniu zwrotnym przedmiotu dzierżawy.
3. Zastrzeżenie ust. 2 nie wyklucza żądania odszkodowania przewyższającego wysokość naliczonej kary umownej.

§ 8.

1. Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa zostaje sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....