

UMOWA DZIERŻAWY Nr BCK/2024/...../SK

zawarta w dniu..... 2024 r. w Warszawie pomiędzy:

Bemowskim Centrum Kultury w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (01-310), ul. Rozłogi 18, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury Urzędu Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy pod nr 2, REGON: 140435152, NIP: 522-27-99-710,

reprezentowanym przez Dyrektora - Magdalenę Tomecką – Sadoch

zwanym dalej: „Wydierżawiającym”

a

.....
.....
.....

zwanym dalej: „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi dalej: „Stronami”

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje odpłatnie w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do korzystania część niezabudowanej nieruchomości o maksymalnej powierzchni 200 m² przy Amfiteatrze Bemowo mieszczącym się w Warszawie przy skrzyżowaniu ul. Raginisa i ul. Kryształowej, w granicach oznaczonych na planie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy (zwanej dalej: „Przedmiotem Dzierżawy”).
2. Oddanie Przedmiotu Dzierżawy następuje w celu zorganizowania przez Dzierżawcę punktu gastronomicznego niezwiązanego trwale z gruntem.

§2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) zachowania czystości oraz porządku na terenie Przedmiotu Dzierżawy,
 - b) zapewnienia pełnego bezpieczeństwa osobom trzecim znajdującym się i korzystającym z Przedmiotu Dzierżawy,
 - c) używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z umową, przepisami prawa powszechnie obowiązującego (w szczególności przepisami bhp i przeciwpożarowymi), przepisami porządkowymi obowiązującymi na terenie nieruchomości, na której znajduje się Przedmiot Dzierżawy), złożoną przez Dzierżawcę ofertą (wstępną i ostateczną) oraz w sposób niepowodujący zakłóceń innym osobom i podmiotów,

- d) przestrzegania wszelkich wytycznych i zaleceń Wydierżawiającego w sprawach administracyjno-porządkowych i bezpieczeństwa.
 - e) używania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 1 ust. 2 Umowy,
 - f) wykonania na własny koszt i ryzyko modyfikacji instalacji (m.in. przyłącza prądu, wody) niezbędnych do prowadzenia działalności, zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - g) pełnej odpowiedzialności za wykonanie instalacji i bezpieczną jej eksploatację podczas trwania umowy, a po jej zakończeniu - do przywrócenia instalacji do stanu poprzedniego,
 - h) uiszczania należności za zużytą energię elektryczną według wskazań podlicznika zgodnie ze stawkami ustalonymi przez dostawcę oraz opłatę abonamentową (odczyty pomiarowe następują na koniec każdego miesiąca okresu kalendarzowego),
 - i) pisemnego powiadomienia Wydierżawiającego o wielkości mocy zapotrzebowania na energię elektryczną, przed dniem rozpoczęcia działalności,
 - j) ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości za przedmiot umowy przez cały okres trwania niniejszej umowy,
 - k) zapewnienia usługi sprzątnięcia oraz wywozu nieczystości powstałych w wyniku prowadzonej na terenie obiektu działalności gospodarczej,
 - l) zapewnienia zaplecza sanitarnego z dostępem dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - m) posiadania – przez cały okres trwania umowy - aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 100 000 zł,
 - n) pełnego pokrycia ewentualnie powstałych strat i uszkodzeń w Przedmiocie Dzierżawy oraz usunięcia wszelkich zniszczeń na własny koszt,
 - o) terminowego uiszczania przysługujących Wydierżawiającemu należności z tytułu dzierżawy,
 - p) niedokonywania zmian przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy ani naniesień bez uprzedniej zgody Wydierżawiającego – wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
 - a) nieoddawania Przedmiotu Dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani poddzierżawiania.
2. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a) przed zawarciem Umowy obejrzał Przedmiot Dzierżawy, zapoznał się z jego stanem technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń,
 - b) zapoznał się z miejscem instalacji mediów użytkowych Wydierżawiającego,
 - c) posiada wszelkie zezwolenia i zgody na zawarcie Umowy zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa,
 - d) zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób,

media, kosztów usunięcia naniesień, ewentualnych strat wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu umowy.

2. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy 50124020341111001011279175 Bemowskiego Centrum Kultury w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.
3. Zwrot kaucji nastąpi w kwocie nominalnej (w szczególności bez odsetek oraz waloryzacji) po zakończeniu dzierżawy, w terminie 7 dni od jej zakończenia, pod warunkiem niezaspokojenia się przez Wydzierżawiającego z tej kwoty z tytułu roszczeń, o których mowa w ust. 1.

§ 6

1. Przedstawiciele obu Stron zobowiązani są sprawdzić stan Przedmiotu Dzierżawy i jego wyposażenia bezpośrednio przed rozpoczęciem i po zakończeniu dzierżawy. Sprawdzenie stanu Przedmiotu Dzierżawy dokumentuje się protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony. W przypadku braku po stronie Dzierżawcy przedstawiciela uprawnionego do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, Wydzierżawiający jest uprawniony do sporządzenia protokołu-zdawczego jednostronnie.
2. Wydzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody i wypadki, jakie mogą się wydarzyć na terenie przedmiotu dzierżawy w związku z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności.
3. Dzierżawca zwalnia Wydzierżawiającego z ewentualnej odpowiedzialności, do jakiej może dojść w przypadku skierowania przez osoby trzecie przeciwko Wydzierżawiającemu roszczeń w związku z wykonywaniem umowy (zwolnienie obejmuje również koszty postępowania sądowego oraz obsługi prawnej).
4. W przypadku gdy Wydzierżawiający poniesie jakiegokolwiek koszty związane z roszczeniami zgłoszonymi wobec niego w okolicznościach określonych w ust. 2, Dzierżawca zobowiązany jest do dokonania zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kwoty równej poniesionym kosztom wraz z wszelkimi należnościami ubocznymi, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty od Wydzierżawiającego.

§ 7

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony - od dnia 1 maja 2024 r. do dnia 31.12.2024 r.
2. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia umowy na okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025r. na wniosek jednej ze stron złożony nie później niż na jeden miesiąc przed wygaśnięciem umowy. Warunkiem przedłużenia umowy będzie zawarcie przez Strony pisemnego aneksu do Umowy ustalającego w szczególności czas trwania dzierżawy oraz wysokość czynszu dzierżawnego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

e) nie są znane mu żadne nieujawnione Wydzierżawiającemu okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez niego Umowy.

3. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy jest wolny od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie przez Dzierżawcę jego uprawnień wynikających z Umowy.

§ 3

1. Wszelkie nakłady na Przedmiot Dzierżawy mogą być dokonane przez Dzierżawcę wyłącznie na jego koszt i wymagają każdorazowej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Jeśli Dzierżawca dokonał nakładów za zgodą Wydzierżawiającego, zgodnie z ust. 1, Wydzierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Jeśli Dzierżawca dokonał nakładów bez zgody Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać nakłady bez wynagrodzenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 4

1. Strony ustalają czynsz dzierżawy za cały okres obowiązywania umowy tj. od dnia 1 maja 2024 r. do dnia 31.12.2024r. w wysokości zł netto (słownie: złotych 00/100).
2. Miesięczny czynsz dzierżawy netto wynosi zł (słownie: złotych).
3. Miesięczny czynsz dzierżawy płatny będzie do 10. dnia każdego miesiąca.
4. Kwota czynszu dzierżawy, o której mowa w ust. 1 i 2 zostanie każdorazowo podwyższona o kwotę podatku VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
5. Za dzień zapłaty czynszu dzierżawy uważa się dzień uznania środków na rachunku bankowym Wydzierżawiającego.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wydzierżawiający będzie upoważniony do naliczania odsetek ustawowych za opóźnieniem.
7. W przypadku rozwiązania umowy w trakcie miesiąca, za który należy jest czynsz, czynsz dzierżawy za dany miesiąc zostanie ustalony w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania dzierżawy w miesiącu, w którym umowa została rozwiązana.

§5

1. Kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu stanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy przez Dzierżawcę. Zabezpieczenie to może zostać zaliczone przez Wydzierżawiającego na wszelkie należności przysługujące mu w związku z niniejszą umową, w szczególności na poczet ewentualnych zniszczeń, nieopłaconych należności za

4. Umowa może być rozwiązana przez Dzierżawcę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy zgodnego porozumienia stron
6. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - 1) istotnego naruszenia jej postanowień przez Dzierżawcę, 2) opóźnienia w zapłacie czynszu oraz 3) gdy w przypadku zajścia okoliczności niezależnych od Wyzierżawiającego dalsze wykonywanie umowy jest niemożliwe. W takim przypadku Dzierżawca zrzeka się ewentualnych roszczeń odszkodowawczych, jakie mogłyby powstać wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wyzierżawiającego.

§ 8

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym.
2. W przypadku niewypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Wyzierżawiający będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania przedmiotu dzierżawy, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Dzierżawcy. W przypadku nie usunięcia naniesień przez Dzierżawcę w terminie 7 dni od dnia zakończenia dzierżawy, Wyzierżawiający jest uprawniony do przekazania usuniętych naniesień do zniszczenia, bez prawa Dzierżawcy do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. Koszty zastępczego usunięcia naniesień Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Wyzierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi zapłaty.
3. Zwrot powierzchni dzierżawy powinien nastąpić najpóźniej w dniu jej zakończenia, w stanie wolnym od wszelkich naniesień.
4. W przypadku gdy Dzierżawca nie zwróci Wyzierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy, zostanie obciążony przez Wyzierżawiającego opłatą z tytułu bezumownego korzystania z podmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej dwukrotności czynszu dzierżawnego brutto za miesiąc, o którym mowa w § 4 ust. 2 Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania – do momentu dokonania zwrotu Przedmiotu Dzierżawy Wyzierżawiającemu.

§9

1. W przypadku naruszenia jakiegokolwiek postanowienia niniejszej umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w kwocie 500 zł(słownie: pięćset złotych) za każde naruszenie.
2. Wyzierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
3. Kary umowne podlegają sumowaniu. Łączna wartość kar umownych nie przekroczy 30% łącznego czynszu brutto, o którym mowa w §4 ust. 1 Umowy.

§ 10

1. Osobą do kontaktu ze strony Wyzierżawiającego we wszelkich sprawach związanych z umową dzierżawy jest: sylwia.kolinska@bemowskie.pl, telefon: 798992174, maciej.slupski@bemowskie.pl, telefon: 506879101;
2. Osobą do kontaktu ze strony Dzierżawcy we wszelkich sprawach związanych z umową dzierżawy jest telefonmail:
3. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o każdej zmianie adresu, siedziby oraz numerów telefonu lub adresu -email. Informacja o zmianie adresu jest wiążąca dla drugiej Strony z dniem jej otrzymania.

§ 11

Wyzierżawiający jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren przedmiotu umowy.

§ 12

1. Administratorem danych osobowych Dzierżawcy (w tym danych osobowych pracowników i współpracowników wyznaczonych do kontaktu ze strony Dzierżawcy oraz osób reprezentujących Dzierżawcę) jest Bemowskie Centrum Kultury w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie (01-310) ul. Rozłogi 18, zwane dalej BCK.
2. Kontakt do Inspektora Ochrony Danych BCK jest pod adresem: ochronadanych@bemowskie.pl
3. Dane osobowe przetwarzane będą zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO), art. 6 ust 1. lit b) w celu realizacji umowy.
4. Dane będą przechowywane przez okres realizacji umowy a po ustaniu celu przetwarzania danych do czasu wygaśnięcia ewentualnych roszczeń.
5. Dzierżawcy oraz osobom wymienionym w ust. 1 przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania (sprostowania), usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.
6. Dzierżawcy oraz osobom wymienionym w ust. 1 przysługuje prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
7. Dzierżawcy oraz osobom wymienionym w ust. 1 przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
8. Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanym decyzjom ani nie są profilowane.
9. Dane nie będą przekazywane innym podmiotom oprócz instytucji określonych w przepisach prawa, min. takich jak ZUS, US.
10. Podanie BCK danych osobowych jest dobrowolne lecz niezbędne do realizacji umowy.

§13

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy i wysokość wynagrodzenia, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dzierżawca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1, zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych w zakresie obejmującym imię i nazwisko, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – również w zakresie firmy.
3. Dzierżawca oświadcza, że nie podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 kwietnia 2022 r., o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. z 2022, poz. 835).

§ 14

Dzierżawca nie może przenieść na inną osobę praw i obowiązków wynikających z umowy.

§15

Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wszelkie spory powstałe w związku z niniejszą umową będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.


§ 18

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa dla Wydierżawiającego i jeden dla Dzierżawcy

.....
Dzierżawca

.....
Wydierżawiający


Szymon Pawlak
radca prawny


Sylwia Kolińska
Kierownik działu
administracyjno-technicznego

Dyrektor
Bemowskiego Centrum Kultury
w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy
Magdalena Tomecka – Sadocka