

UMOWA DZIERŻAWY nr EG/200/...../2014 – projekt

zawarta w dniu w Szczecinie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Szczecinie,

z siedzibą przy ul. Arkońskiej 4, 71-455 Szczecin,

REGON: 000290274; NIP: 8512537954,

zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000003593,

reprezentowanym przez Dyrektora – dr. n. med. Mariusza Pietrzaka

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

a

.....

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

w której to umowie Dzierżawca i Wydzierżawiający będą łącznie zwani „**Stronami**” lub każdy z nich pojedynczo „**Stroną**”.

Dzierżawca oświadcza, że do dnia podpisania umowy w/w jego dane nie uległy zmianie i że osoba zawierająca niniejszą umowę w imieniu Dzierżawcy jest upoważniona do jego reprezentowania.

§ 1

OŚWIADCZENIE STRON

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż:
 - 1) jest użytkownikiem nieruchomości, stanowiącej działkę zabudowaną nr 28, obręb 2036 (36-Pogodno), w Szczecinie, przy ul. Broniewskiego 2, stanowiącej własność Województwa Zachodniopomorskiego (zwanej dalej „**Nieruchomością**”),
 - 2) dla Nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00113312/7.
2. Dzierżawca oświadcza, że zobowiązuje się uzyskać wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w niniejszej umowie.

§ 2

PRZEDMIOT I CEL DZIERŻAWY

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę pomieszczenia o łącznej powierzchni 90,92 m², będące częścią Nieruchomości, oznaczone szczegółowo w protokole przekazania sporządzonym zgodnie z § 3, (zwane dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”), z przeznaczeniem na organizację i prowadzenie bufetu ogólnodostępnego.
2. Dzierżawca, na własny koszt i ryzyko, zobowiązany jest zapewnić wyposażenie Przedmiotu Dzierżawy - zgodne z wykazem przekazanym w ofercie przetargowej, stanowiącej Załącznik nr 1 - umożliwiające świadczenie usług gastronomicznych, tj. produkowanie posiłków na miejscu; oferowanie w bufecie codziennie podstawowego zestawu obiadowego (tzw. „danie dnia”)

oraz ciepłego dania bezmięsnego lub półmięsnego (typu pierogi, naleśniki, krostki itp.); przechowywanie produktów takich jak nabiał, warzywa, owoce, mięso, produkty garmażeryjne oraz przygotowanie strefy przeznaczonej do konsumpcji.

3. Wszelkie formalności związane z prowadzeniem działalności, Dzierżawca będzie załatwiał we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko, chyba że co innego wynika z niniejszej umowy.
4. Każda zmiana związana z przeznaczeniem Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności każda zmiana dotycząca prowadzonej w nim działalności przez Dzierżawcę, wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 3

PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Przekazanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi protokolarnie, w terminie 01.08.2014 r. z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany terminu wymienionego w ust. 1, jeżeli do tego terminu nie uzyska pozwolenia na użytkowanie po remoncie i przebudowie budynku, w którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy .
3. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z opisem stanu technicznego, według stanu na dzień przekazania Przedmiotu Dzierżawy, stanowić będzie, po jego sporządzeniu, Załącznik nr 2 do niniejszej umowy i jej integralną część.
4. Przedmiot Dzierżawy zostanie przekazany w stanie tzw. „deweloperskim”, tj.:
 - zamontowane drzwi zewnętrzne;
 - zamontowane okna razem z wewnętrznymi parapetami;
 - doprowadzone wszystkie instalacje;
 - zamontowane grzejniki;
 - ściany przygotowane do pomalowania;
 - posadzki przygotowane do położenia podłóg.
5. W przypadku, gdy w terminie wydania Przedmiotu Dzierżawy ustalonego zgodnie z ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, nie dojdzie do przekazania Przedmiotu Dzierżawy, Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia.

§ 4

PRAWA DZIERŻAWCY

Dzierżawca uprawniony jest do:

1. odpłatnego poboru energii elektrycznej, wody oraz zrzutu ścieków, poboru energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Zasady rozliczania mediów energetycznych określone zostały w Załączniku nr 3;
2. umieszczenia i utrzymywania na terenie Przedmiotu Dzierżawy tablic reklamowych i informacyjnych dotyczących jego działalności, w granicach określonych przepisami prawa, po uprzednim uzgodnieniu ich lokalizacji i parametrów z Wydierżawiającym. Koszty umieszczenia tych tablic, jak również koszty ich utrzymania obciążać będą Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć je najpóźniej w terminie zwrotu Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu. Nie usunięcie tablic w określonym terminie skutkować może ich usunięciem przez Wydierżawiającego na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez obowiązku wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie.

ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY, KONTROLA NAD REALIZACJĄ UMOWY

1. Dzierżawca zapewni funkcjonowanie bufetu ogólnodostępnego od dnia 01.10.2014 r., zwanego dalej „Dniem Otwarcia”, we własnym zakresie oraz na własne ryzyko, zgodnie z zapisem § 2, przy czym, jeżeli określona w § 3 ust. 1 data wydania Przedmiotu Dzierżawy ulegnie zmianie zgodnie z §3 ust. 2, to termin otwarcia ulega proporcjonalnemu przesunięciu w stosunku do przesunięcia terminu wydania Przedmiotu Dzierżawy.
2. Dzierżawca jest zobowiązany wykonać wszelkie niezbędne czynności, w tym czynności administracyjne związane z realizacją tego zadania.
3. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać we własnym zakresie wszelkie wymagane przepisami prawa pozwolenia, umożliwiające działalność określoną w niniejszej umowie, m.in. wydane przez służby sanitarno-epidemiologiczne, BHP, P.POŻ. - w zakresie stosowanej technologii, organizacji i utrzymania Przedmiotu Dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania robót w Przedmiocie Dzierżawy, niezbędnych do prowadzenia działalności określonej w niniejszej umowie przy wykorzystaniu materiałów nie gorszych od tych zastosowanych przez Wydierżawiającego przy wykonaniu prac wykończeniowych pozostałej części budynku, w którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy, oraz kolorystycznie i estetycznie do nich dopasowanych. Wykaz materiałów do zastosowania przy pracach wykończeniowych zawiera Załącznik nr 1 - Oferta. Wszelkie wykonywane prace oraz stosowane materiały należy uzgadniać z Wydierżawiającym.
5. Niewywiązanie się w zapisu ust. 1 - 4 niniejszego artykułu, upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy oraz naliczenia kary umownej.
6. Dzierżawca zapewni swobodny i bezpłatny dostęp odpowiednim służbom Wydierżawiającego do sieci Wydierżawiającego dostarczających media, przebiegających przez Przedmiot Dzierżawy.
7. Wszelkie zmiany na Przedmiocie Dzierżawy, wykonane bez zgody Wydierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt Dzierżawcy, zgodnie z decyzją Wydierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydierżawiającego będzie on miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu.
8. Dzierżawca ma obowiązek bezzwłocznego zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych, zaistniałych w granicach Przedmiotu Dzierżawy. Zostaną one usunięte zgodnie z trybem i w sposób ustalony przez Wydierżawiającego w porozumieniu z Dzierżawcą.
9. Dzierżawca jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością przez cały okres obowiązywania umowy.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do założenia liczników mediów w Przedmiocie Dzierżawy oraz zobowiązany jest do legalizacji mierników przez cały okres trwania umowy dzierżawy - we własnym zakresie i na własny koszt i ryzyko.
11. Dzierżawca zobowiązany jest do oferowania w bufecie codziennie podstawowego zestawu obiadowego (tzw. „danie dnia”) oraz ciepłego dania bezmięsnego lub półmięsnego (typu pierogi, naleśniki, krostki itp.). Posiłki te Dzierżawca będzie przygotowywał na miejscu ze świeżych produktów.
12. Dzierżawca zobowiązany jest do wprowadzania do sprzedaży towarów posiadających atesty i gwarancje jakości.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 1) terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń dotyczących Przedmiotu Dzierżawy wydawanych przez uprawnione podmioty i Wydierżawiającego;
 - 2) utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Dzierżawy i na terenie bezpośrednio do niego przyległym;
 - 3) przestrzegania przepisów w zakresie eksploatacji instalacji i urządzeń;
 - 4) zabezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy oraz ubezpieczenia znajdującego się w nim mienia Dzierżawcy przed zniszczeniem, dewastacją oraz kradzieżą itp. we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko;

- 5) poinformowania Wyzierżawiającego w przypadku zagrożenia spowodowanego: klęską żywiołową, zalaniem, zanieczyszczeniem środowiska itp.
14. W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 13 niniejszego paragrafu, Wyzierżawiający będzie miał prawo zobowiązać Dzierżawcę do wykonania w/w czynności w wyznaczonym odpowiednim terminie, a w razie niewywiązania się z w/w poleceń, będzie miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania wcześniejszego upoważnienia sądu.
15. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać całkowitego zakazu sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych na terenie Przedmiotu Dzierżawy.

§ 6

KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Dzierżawca będzie korzystał z pomieszczeń stanowiących Przedmiot Dzierżawy w sposób odpowiadający ich funkcji, właściwości i przeznaczeniu określonymu w postanowieniach niniejszej umowy, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów, w szczególności:
 - 1) przepisów i instrukcji obowiązujących na terenie Wyzierżawiającego;
 - 2) przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie ochrony środowiska wraz z aktami wykonawczymi;
 - 3) przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie prawa budowlanego, ppoż. oraz opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego - Dzierżawca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów związanych z prawidłowym i zgodnym z przepisami prawa zabezpieczeniem przeciwpożarowym;
 - 4) przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarno-epidemiologicznych;
 - 5) oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawnych.
2. Dzierżawca dołoży wszelkich starań aby jego działalność nie kolidowała z podstawową funkcją budynku, tj. działalnością administracji SPWSZ oraz poradni specjalistycznych

§ 7

OCHRONA ŚRODOWISKA

1. Dzierżawca jest odpowiedzialny za Przedmiot Dzierżawy i eksploatuje go zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, na zasadach wskazanych we właściwych przepisach dotyczących ochrony środowiska.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - 1) uzyskiwania na własny koszt decyzji administracyjnych, pozwoleń oraz przedkładania odpowiednim organom wymaganych przepisami prawa informacji w zakresie emisji substancji lub energii z instalacji;
 - 2) naliczania i wnoszenia we własnym zakresie opłat za korzystanie ze środowiska właściwym organom oraz prowadzenia dokumentacji z tym związanej;
 - 3) składania informacji wymaganych przez Urząd Marszałkowski w zakresie ochrony środowiska;
 - 4) nie przekraczania standardów jakości środowiska poza Przedmiotem Dzierżawy oraz nie przekraczania standardów emisyjnych w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wytwarzania odpadów i emitowania energii (hałas, wibracje, ciepło, pola elektromagnetyczne);
 - 5) stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych w eksploatowanych instalacjach, zapewniających ograniczenie emisji substancji lub energii do środowiska.
3. Dzierżawca będąc w myśl ustawy o odpadach, posiadaczem odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności, zobowiązuje się do ich magazynowania w sposób selektywny w odpowiednich pojemnikach i miejscach technicznie do tego celu przystosowanych, zlokalizowanych w granicach Przedmiotu Dzierżawy.

4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub rażących naruszeń w zakresie ochrony środowiska, Wyzierżawiający powiadomi o tym Dzierżawcę pisemnie i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie pod rygorem wykonania tego na koszt Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody sądu lub rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
5. W przypadku zanieczyszczenia środowiska naturalnego powierzchni użytkowanych przez Dzierżawcę, w tym również nie stanowiących Przedmiotu Dzierżawy, i stwierdzenia, że wynika to z działalności Dzierżawcy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia zanieczyszczenia a także ponoszenia kosztów z tym związanych, pod rygorem wykonania tego na koszt Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania uprzedniej zgody sądu lub rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
6. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ust. 2 zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w kwocie stanowiącej równowartość jednomiesięcznego czynszu brutto, określonego w artykule 9 ust. 1 niniejszej umowy, za każde niedopełnienie obowiązku.
7. Dzierżawca będzie ponosił konsekwencje wynikające z nałożonych na Wyzierżawiającego kar przez uprawnione organy w przypadku, gdy do nałożenia tych kar doszło w wyniku naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska spowodowanego działalnością Dzierżawcy.
8. Wyzierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone kary.

§ 8

INNE ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY

1. Dzierżawca jest zobowiązany do stosowania uregulowań wewnętrznych Wyzierżawiającego wynikających z przepisów, w tym przestrzegania regulaminów, instrukcji, zasad postępowania i innych wewnętrznych przepisów opracowanych przez Wyzierżawiającego w zakresie wypadków, awarii, pożaru, ochrony środowiska i innych zdarzeń losowych, postępowania powypadkowego i ubezpieczeniowego.
2. Dzierżawcy nie wolno oddać Przedmiotu Dzierżawy w całości ani w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani też w poddzierżawę, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
3. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania Przedmiotu Dzierżawy stosownie do postanowień niniejszej umowy. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości lub naruszeń w użytkowaniu Przedmiotu Dzierżawy, w tym także w zakresie ochrony środowiska, Wyzierżawiający powiadomi o tym Dzierżawcę pisemnie i wyznaczy jednocześnie, odpowiedni do charakteru naruszeń, termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tak wyznaczonego terminu upoważnia Wyzierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt Dzierżawcy (bez wcześniejszego upoważnienia sądu) albo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

§ 9

CZYN SZ I INNE OPŁATY

1. Ustala się miesięczną stawkę **czynszu** dzierżawy 1 m² Przedmiotu Dzierżawy w wysokości ... zł (słownie:), powiększoną o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury. Miesięczny czynsz za Przedmiot Dzierżawy wynosi zł (słownie:) powiększony o podatek VAT.
2. W okresie od dnia przekazania Przedmiotu Dzierżawy do dnia ustalonego zgodnie z §5 ust. 1 terminu otwarcia, Wyzierżawiający będzie naliczał czynsz w wysokości 10% miesięcznego czynszu określonego w ust. 1.
3. Pierwszy czynsz określony w ust. 1, naliczany będzie od ustalonego zgodnie z §5 ust. 1 terminu otwarcia.
4. Jeżeli okres za jaki naliczany jest czynsz, będzie obejmował niepełny miesiąc kalendarzowy, czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznego okresu rozliczeniowego i płatny będzie w terminie wskazanym w fakturze VAT, pozostałe czynsze naliczane będą w okresach miesięcznych, stosownie do postanowień art. 12.

5. Należności wynikające z niniejszej umowy, uiszczane na rzecz Wydzierżawiającego, powiększone zostaną o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
6. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków wynikających z zawartej umowy, zobowiązany on będzie do ponoszenia kosztów wykonania tych obowiązków, jak również do zapłaty **kary umownej** w kwocie stanowiącej równowartość jednomiesięcznego czynszu brutto, określonego w ust. 1, **za każde** niedopełnienie obowiązku.
7. Dzierżawca ponosić będzie **koszty zużycia mediów energetycznych** (woda, energia elektryczna) na podstawie zużycia – według wskazań liczników. Zasady rozliczeń zostały określone w Załączniku nr 3.

§ 10

WALORYZACJA CZYNSZU I INNYCH OPŁAT

1. Strony ustalają, że czynsz za dzierżawę określony w art. 9 ust. 1 niniejszej umowy będzie waloryzowany raz w roku według średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, publikowanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Pierwsza waloryzacja nastąpi po 12 miesiącach obowiązywania umowy a podstawą jej dokonania będzie wskaźnik za rok poprzedni. Kolejne waloryzacje dokonywane będą począwszy od lutego każdego następnego roku. Waloryzacja czynszu dokonana w sposób wyżej określony nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie.
2. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 1, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wydzierżawiającego, tj. w przypadku powstania nowych oraz wzrostu istniejących obciążeń publiczno-prawnych, związanych z Przedmiotem Dzierżawy – o ich zaistnieniu Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę, a na pisemne wezwanie Dzierżawcy, Wydzierżawiający udzieli wyjaśnień.
3. Zmiana wysokości czynszu ustalona w sposób i z przyczyn określonych w ust. 2, następuje z datą oznaczoną w powiadomieniu, o wysokość wynikającą z zaistniałych zmian, nie stanowi zmiany niniejszej umowy wymagającej dla swej ważności podpisania aneksu do umowy.
4. Koszty dostawy mediów energetycznych dostarczonych do Wydzierżawiającego będą ustalane na podstawie faktur dostawców mediów tzn., że zmiana cen będzie wynikała ze zmian cen dostawców.

§ 11

KAUCJA

1. W celu zabezpieczenia płatności przez Dzierżawcę wszelkich roszczeń wynikających z niniejszej umowy na rzecz Wydzierżawiającego, w szczególności:
 - czynszu,
 - kar,
 - odszkodowań,
 - usunięcia odpadów z Przedmiotu Dzierżawy,
 - kosztów określonych w § 9 ust. 7Dzierżawca wpłaci Wydzierżawiającemu nieoprocentowaną kaucję w wysokości dwukrotności czynszu.
2. Kaucja zostanie wpłacona przez Dzierżawcę na konto lub w kasie Wydzierżawiającego nie później niż w dniu protokolarnego przekazania Przedmiotu Dzierżawy. Brak wpłaty kaucji w określonym terminie upoważnia Wydzierżawiającego do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
3. Wydzierżawiający może potrącić z kaucji dowolnie wybrane wymagalne wobec Dzierżawcy roszczenia wynikające z niniejszej umowy, bez konieczności wcześniejszego wezwania, składając Dzierżawcy pisemne oświadczenie o potrąceniu. Dzierżawca ma obowiązek

uzupełnić kaucję do pierwotnej wysokości w terminie 7 dni od daty oświadczenia, o którym wyżej mowa, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

4. W razie zakończenia obowiązywania umowy kwota kaucji - w przypadku braku jej wcześniejszego wykorzystania na zaspokojenie roszczeń Wdierżawiającego - zostanie zwrócona bez waloryzacji na konto Dzierżawcy, najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia, w którym upływa okres obowiązywania umowy.

§ 12

TERMINY PŁATNOŚCI

1. Z zastrzeżeniem postanowień art. 9 ust. 4 umowy, czynsz dzierżawny płatny będzie z góry, do 21-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego obowiązywania umowy, na podstawie faktury VAT, przelewem na konto bankowe Wdierżawiającego wskazane na fakturze VAT.
2. Należność z tytułu zużycia mediów płatna będzie z dołu, do 21 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego obowiązywania umowy, na podstawie faktury VAT, przelewem na konto Wdierżawiającego wskazane na fakturze VAT.
3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Dzierżawca będzie płacił Wdierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT uprawnionym do otrzymywania faktur VAT, posiadającym numer identyfikacyjny NIP

§ 13

CZAS TRWANIA UMOWY

Strony postanawiają, iż niniejsza umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od dnia 01.08.2014 do dnia 26.08.2021 r.

§ 14

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy przed upływem terminu określonego w § 13, za obopólną zgodą Stron z tym, że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie winna zawiadomić Stronę drugą co najmniej 1 miesiąc naprzód, licząc na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Strony dopuszczają możliwość jednostronnego wypowiedzenia umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia umowy, liczonym od miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia.
3. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej umowie Wdierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, jeżeli ten, pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia odpowiedniego terminu nadal będzie naruszał postanowienia umowy, a w szczególności:
 - 1) będzie użytkował Przedmiot Dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie lub w sposób uciążliwy dla Wdierżawiającego;
 - 2) udostępni nieruchomości lub jej część osobom trzecim;
 - 3) nie będzie realizował we właściwy sposób ustaleń i zobowiązań wynikających z umowy;
 - 4) dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej umowy za co najmniej dwa pełne okresy płatności.
4. Niezależnie od postanowień ust. 1, 2 i 3, Wdierżawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku faktycznego zaprzestania przez okres co najmniej 1 miesiąca prowadzenia w Przedmiocie Dzierżawy działalności opisanej w § 2 umowy,

5. W przypadku rozwiązania lub zakończenia okresu na jaki została zawarta umowa, Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania i opuszczenia Przedmiotu Dzierżawy zgodnie ze wskazówkami i w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, przy czym, w przypadku nie wykonania tego obowiązku, Wydzierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu. Ta sama zasada dotyczyć będzie sytuacji, gdy umowa ustanie wskutek upływu okresu, na jaki została zawarta.
6. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu na jaki została zawarta przez Wydzierżawiającego z przyczyn określonych w ust. 2 i ust. 3 lub wygaśnięcia umowy z powodu upływu okresu określonego w § 13, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na Przedmiot Dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych. Wydzierżawiający będzie mógł zatrzymać te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości lub zobowiązać Dzierżawcę do przywrócenia stanu Przedmiotu Dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
7. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wskazanych w ust. 3 i ust. 4 oraz w § 3 ust. 5, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 3-krotności czynszu określonego w § 9 ust. 1 przy czym obowiązek zapłaty tej kary jest niezależny od okoliczności powstania szkody po stronie Wydzierżawiającego i jej wysokości oraz okoliczności czy Dzierżawca ponosi winę za powstanie okoliczności stanowiących podstawę rozwiązania umowy (klauzula gwarancyjna).

§15

ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z pisemnymi wskazówkami Wydzierżawiającego oraz do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.
2. Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, zawierającego w szczególności opis stanu technicznego Przedmiotu Dzierżawy.
3. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował Przedmiot Dzierżawy, zobowiązany będzie zapłacić Wydzierżawiającemu karę za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset zł), za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania.

§ 16

POWIADOMIENIA I KORESPONDENCJA

1. Wszelką korespondencję do Dzierżawcy należy kierować na adres:
.....
.....
2. Wszelką korespondencję do Wydzierżawiającego należy kierować na adres:
ul. Arkońska 4, 71-455 Szczecin
fax: 91 813 90 09
3. Strony uzgadniają, że Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wydzierżawiającego o każdej zmianie sytuacji prawnej poprzez dostarczenie pisemnego powiadomienia wraz ze stosownymi dokumentami.
4. Strony uzgadniają, że niezwłocznie powiadomią Stronę drugą o zmianie adresu korespondencyjnego. W przypadku braku takiego powiadomienia, korespondencja kierowana do drugiej Strony pod wskazany w umowie adres bądź na adres wynikający z ostatniego powiadomienia, będzie uważana za doręczoną właściwie i skutecznie.
5. Nieodebrana przez Dzierżawcę korespondencja, wysłana na adres wskazany w ust. 1, po upływie 14 dni od wystania, uznawana jest za skutecznie doręczoną.

§ 17

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W każdym przypadku, w którym umowa przewiduje obowiązek zapłaty przez którąkolwiek ze Stron kary lub innej sankcji, jak i rozwiązanie umowy przez drugą Stronę, druga Strona jest zobowiązana do uprzedniego pisemnego powiadomienia Strony naruszającej umowę o naruszeniu umowy lub innym zdarzeniu, skutkującym nałożeniem określonej sankcji lub rozwiązaniem umowy oraz wyznaczenia Stronie naruszającej umowę dodatkowego, odpowiedniego terminu na usunięcie naruszenia, z zagrożeniem nałożenia takiej kary lub rozwiązania umowy, przy czym termin ten nie może być krótszy niż 14 dni, chyba, że inne postanowienia umowy przewidują inny termin.
2. Do wszelkich spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Strony mogą dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone w umowie kary w przypadku, gdy wielkość poniesionej przez nie szkody będzie wyższa niż zastrzeżone kary umowne, chyba że niniejsza umowa zastrzega inaczej.
4. Sprawy sporne mogące wyniknąć w toku wykonywania niniejszej umowy strony będą starały się rozstrzygać polubownie.
5. W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, wszelkie spory wynikające z treści niniejszej umowy lub z jej wykonywania przez którąkolwiek ze stron będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla położenia Przedmiotu Dzierżawy.
6. Umowa niniejsza sporządzona została w formie pisemnej i, z zastrzeżeniem wyjątków w niej przewidzianych, wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnego aneksu obustronnie podpisanego pod rygorem nieważności.
7. Umowa niniejsza została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Wyzierżawiającego i Dzierżawcy.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Spis załączników:

Załącznik nr 1 - oferta przetargowa

Załącznik nr 2 - protokół zdawczo-odbiorczy

Załącznik nr 3 - zasady rozliczania mediów energetycznych

Załącznik nr 4 - odpis właściwego rejestru Dzierżawcy