Załącznik nr 3 do Instrukcji z dnia 19.10.2022 r.

Umowa Dzierżawy Nr … AGN-AC-…/2022

zawarta w Szczecinie dnia ..... 2022 roku

pomiędzy:

Zachodniopomorskim Uniwersytetem Technologicznym w Szczecinie al. Piastów 17,

70-310 Szczecin, reprezentowanym przez:

- Kanclerza – mgr Adriannę Gudzowską

NIP: 852 – 254 – 50 - 56, REGON 320588161,

zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym"

a

..... z siedzibą przy ..... ,

.....

..... ,

NIP: ..... ; REGON: ..... ,

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą"

łącznie zwanymi Stronami

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wydzierżawiający jest właścicielem nieruchomości gruntowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 2 z obrębu 2255, Pogodno 255, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00083526/0, zabudowanej m.in. budynkiem o identyfikatorze 326201_1.2255.31_BUD, zlokalizowanym przy al. Piastów 18.
2. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości opisanej w ust. 1 powyżej, stanowiąca niewyodrębniony lokal użytkowy o łącznej powierzchni 132,62 m^2 wraz z wyposażeniem, zlokalizowany na parterze budynku przy al. Piastów 18 w Szczecinie oraz miejsce postojowe o powierzchni 15,00 m^2. Przedmiot dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy służyć będzie Dzierżawcy w celu prowadzenia działalności gastronomicznej – bufet.
4. Przedmiot dzierżawy wyposażony zostanie w sprzęt wyszczególniony w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia działalności gastronomicznej w budynku uczelni przez cały rok, od poniedziałku do piątku oraz w weekendy, w których odbywają się zjazdy studiów niestacjonarnych, co najmniej w godzinach od 08:00 do 16:00.

6. Dzierżawca oświadcza, iż stan przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi co do niego zastrzeżeń, w szczególności w zakresie możliwości prowadzenia w nim działalności gastronomicznej – bufetu, określonej w ust. 3 powyżej.
7. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi do dnia ..... 2022 r., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

Czynsz Dzierżawy, Kaucja

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu miesięcznego czynszu w wysokości stanowiącej sumę:
   a) ..... złotych (słownie: .....) netto za przedmiot dzierżawy, określony w § 1 ust. 1,
   b) kwoty stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości, określonego dla przedmiotu dzierżawy,
   c) kwoty stanowiącej należny podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Wysokość czynszu w części określonej w ust. 1 lit. a) powyżej korygowana będzie co rok, o ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, w stosunku do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzona zostanie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w Monitorze Polskim i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.
3. Zmiana wysokości czynszu, w części obejmującej równowartość podatku od nieruchomości, dokonywana będzie wraz ze zmianami wysokości tego podatku wprowadzonymi uchwałami Rady Miasta Szczecin i obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie uchwały. Wprowadzenie zmian, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie wymaga pisemnej zmiany umowy.
4. Dzierżawca składa Wydzierżawiającemu kaucję, w wysokości **..... zł** (słownie: .....), która winna być uznana na rachunku Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie Santander Bank Polska S.A. **72 1090 1492 0000 0001 5145 0797** najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy.
5. Z kaucji podlegają potrąceniu, bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli przez Wydzierżawiającego, m. in. kwoty zaległości w opłatach, kar umownych, wymagalnych świadczeń dodatkowych, szkody wyrządzone w przedmiocie najmu oraz kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy.
6. Kaucja jest nieoprocentowana i podlega zwrotowi, na pisemny wniosek Dzierżawcy, najpóźniej w ciągu miesiąca od chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy i ostatecznego rozliczenia wszelkich należności. Obowiązek zwrotu nie istnieje w zakresie niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem.

§ 3

Rozliczanie mediów i innych opłat

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 2, Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać następujące opłaty:
   a) za energię elektryczną, które ustalone będą w wysokości stanowiącej iloczyn zużytej energii elektrycznej, obliczonej wg wskazań właściwego podlicznika i ceny 1 kWh obowiązującej Wydzierżawiającego w stosunku do dostawców tej energii elektrycznej, w danym okresie rozliczeniowym;
   b) za wodę zimną i odprowadzanie ścieków, które naliczane będą na podstawie wskazań wodomierzy (wody ciepłej i wody zimnej) i ceny 1 m^3 wody zimnej i odprowadzenia ścieków, obowiązującej Wydzierżawiającego w stosunku do dostawcy tej wody i odbiorcy ścieków, w danym okresie rozliczeniowym;
   c) za energię cieplną do podgrzania wody, które ustalone będą w wysokości stanowiącej iloczyn zużytej wody ciepłej, obliczonej wg wskazań podlicznika wody ciepłej i ceny podgrzania 1 m^3 wody użytkowej, obowiązującej Wydzierżawiającego w stosunku do dostawcy energii cieplnej w węźle cieplnym przy ul. Pułaskiego/Sikorskiego 10 w Szczecinie w danym okresie rozliczeniowym;
   d) za energię cieplną dla potrzeb ogrzania dzierżawionych pomieszczeń - w wysokości stanowiącej iloraz dzierżawionej powierzchni i całej powierzchni użytkowej obiektu, dla potrzeb którego produkowana jest energia cieplna tj. w wysokości 0,0076 kosztu zużycia energii cieplnej w węźle cieplnym przy al. Piastów 18 w Szczecinie, który zostanie określony w oparciu o fakturę od dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym;
2. Niezależnie od powyższego Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu kosztów (zapłaty) poniesionych przez Wydzierżawiającego w związku z utrzymaniem, konserwacją, serwisem i ewentualnymi naprawami instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej oraz instalacji i urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych w przedmiocie dzierżawy, jak także kosztów związanych z eksploatacją tłuszczownika usytuowanego w piwnicy budynku.
3. Do opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 doliczany będzie podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
4. Koszty związane z eksploatacją i konserwacją wyposażenia kuchni i baru tj. okapu, zlewozmywaków, zmywarki, szafy chłodniczej, wyposażenia węzłów sanitarnych, śluzy ze stali nierdzewnej itp. ponosi Dzierżawca, bez możliwości dochodzenia zwrotu kosztów od Wydzierżawiającego.
5. Wywozu nieczystości z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest dokonać we własnym zakresie i na własny koszt i w tym celu zobowiązuje się zawrzeć umowę z uprawnionym podmiotem na odbiór i zagospodarowanie odpadów.

§ 4

Termin zapłaty

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu czynszu co miesiąc z góry, w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT, w formie polecenia przelewu, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr **.....** w Santander Bank Polska S.A.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydzierżawiającemu opłat, o których mowa w § 3, w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury, na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w ust. 1.
3. W przypadku opóźnień w płatnościach należności, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie.

§5

Obowiązki dzierżawcy

1. Obowiązkiem Dzierżawcy jest używanie przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
2. Dzierżawca nie jest uprawniony, bez zgody Wydzierżawiającego, do oddania (odpłatnie lub nieodpłatnie) przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
3. Nie dopuszcza się bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią.
4. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot umowy pozostają po zakończeniu umowy własnością Wydzierżawiającego, bez konieczności zwrotu ich na rzecz Dzierżawcy, jak również zapłaty na rzecz Dzierżawcy z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia.
5. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących bhp., p.poż., sanitarnych, o ochronie środowiska, gospodarki odpadami.
6. Nie dopuszcza się, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, do jakiejkolwiek ingerencji w trwałą zabudowę, stolarkę drzwiową lub okienną, oświetlenie lub w wyposażenie będące własnością Wydzierżawiającego wymienione w załączniku do umowy, a w przypadku gdy to nastąpi Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w tych przedmiotach pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości **2.000 zł** za każdy przypadek nieuprawionej ingerencji. Nie zależnie od tego, w przypadku gdy nie naprawi uszkodzeń lub nie przywróci stanu pierwotnego w wyznaczonym przez Wydzierżawiającego terminie, Wydzierżawiający będzie mógł zastępczo naprawić uszkodzenia lub przywrócić stan poprzedni na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy. Kary umowne kumulują się i podlegają sumowaniu. Wydzierżawiający będzie mógł dochodzić odszkodowania uzupełniającego w przypadku gdy wysokość poniesionej szkody będzie wyższa niż kara umowna.

7. Usługi gastronomiczne, będą obejmowały przygotowywanie przez Wydzierżawiającego ciepłych posiłków (w tym napojów do tych posiłków zarówno ciepłych jak i zimnych).
8. W ramach lub w związku z wykonywaniem umowy, w tym usług gastronomicznych Dzierżawca nie będzie oferował napojów alkoholowych, jak też posiłków przygotowanych z mrożonek lub w kuchenkach mikrofalowych.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz prowadzenia bufetu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i wytycznymi Ministerstwa Rozwoju i GIS dotyczącymi funkcjonowania gastronomii. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i estetykę podawanych posiłków oraz zgodność świadczonych usług z obowiązującymi normami zbiorowego żywienia i wymogami sanitarno-epidemiologicznymi. Obowiązkiem Dzierżawcy będzie uzyskanie odpowiednich decyzji i zezwoleń ze stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, Inspekcji Pracy, innych organów administracyjno-prawnych oraz utrzymanie odpowiedniego standardu BHP dla realizacji usług gastronomicznych. Na Dzierżawcy spoczywać będzie odpowiedzialność wynikająca z niedochowania ww. wymogów i przepisów prawnych.
10. Dzierżawca zobowiązuje się do przygotowywania posiłków świeżych, przyrządzonych w dniu świadczenia usługi, charakteryzujących się wysoką jakością produktów użytych do ich przyrządzenia. Produkty przetworzone będą posiadały termin przydatności do spożycia oraz będą serwowane w sposób gwarantujący utrzymania ich odpowiedniej temperatury i jakości potraw. Dzierżawca uwzględni w całodziennym jadłospisie posiłków produkty ze wszystkich grup produktów żywnościowych
11. Dzierżawca zobowiązuje się do przygotowywania posiłków w pomieszczeniach przedmiotu dzierżawy i ich serwowania w bufecie z możliwością zapakowania na wynos.
12. Nie dopuszcza się do przygotowywania w przedmiocie najmu posiłków w formie kateringu, za wyjątkiem usług kateringowych zleconych przez Wydzierżawiającego.
13. Dzierżawca oświadcza, iż w celu zabezpieczenia roszczenia o zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy oraz podatku od nieruchomości przypadającej na przedmiot dzierżawy, zobowiązuje się złożyć Wynajmującemu, w formie aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc., oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty czynszów i opłat oraz podatku w przypadku gdy odpowiednio do terminu, o którym mowa w §3 lub §4 nie uiści ich Wydzierżawiającemu. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie dostarczone Wydzierżawiającemu w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

14. Dzierżawca w ciągu 3 dni od dnia zawarcia umowy dostarczy Wydzierżawiającemu oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, co do obowiązku wydania Wydzierżawiającemu nieruchomości opisanej w § 1 i będącej przedmiotem dzierżawy, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy w sytuacjach opisanych w niniejszej umowy.
15. Dzierżawca zobowiązuje się do uzgadniania z Wydzierżawiającym treści oraz oprawy wizualnej wszelkich reklam związanych z prowadzona działalnością (szyldy, potykacze, itp.)
16. Zakazane jest umieszczanie reklam niedozwolonych przez przepisy prawa oraz reklam sprzecznych z dobrymi obyczajami, obraźliwych, mogących naruszyć przekonania religijne, poglądy polityczne, orientację seksualną.

§ 6

Okres związania z umową

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia ….. 2022 r.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego
3. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
   a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy, i/lub innych opłat, o których mowa w § 3, za co najmniej dwa okresy płatności, w takim przypadku Wydzierżawiający jest zobowiązany uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczyć mu dodatkowy trzymiesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu i/lub innych opłat,
   b) odda przedmiot dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do używania, odpłatnie lub nieodpłatnie, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, bądź obciąży przedmiot dzierżawy innym prawem osoby trzeciej,
   c) używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową i pomimo upomnienia oraz wyznaczenia mu bezskutecznego 7 dniowego terminu na usunięcie naruszeń nie przestaje używać przedmiotu dzierżawy w taki sposób,
   d) w okresie dzierżawy narusza istotne warunki umowy, w ramach postanowień §3 ust. 5 lub § 5 umowy;
   e) zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenia.

§ 7

Obowiązki dzierżawcy po ustaniu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy uporządkowany, w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, w terminie 30 dni licząc od dnia ustania dzierżawy, niezależnie od przyczyn jego ustania. Z czynności wydania-odbioru sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie określonym w ust. 1 powyżej, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 2/30 wartości miesięcznego czynszu brutto, za każdy dzień zwłoki.
3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania ponad wysokość zastrzeżonej w ust. 2 powyżej kary oraz w innych przypadkach niewykonywania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Dzierżawcę, na zasadach ogólnych.
4. Zwalniając przedmiot dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zabrania wszystkich uprzednio wniesionych przez siebie do przedmiotu dzierżawy rzeczy ruchomych pod rygorem ich usunięcia przez Wydzierżawiającego na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Strony dopuszczają możliwość zawieszenia wykonywania niniejszej umowy w przypadku gdy na skutek zdarzeń o charakterze siły wyższej np. stan epidemii lub zagrożenia epidemicznego i wprowadzonych z tego powodu ograniczeń, nie będzie możliwe prowadzenie sprzedaży posiłków do spożycia na miejscu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zawieszenie może nastąpić na pisemny wniosek Dzierżawcy. W okresie zawieszenia Dzierżawca ponosi 20% kosztów związanych z czynszem dzierżawy uiszczanym Wydzierżawiającemu, o którym mowa w § 2 ust.1. Koszty zużycia mediów, w tym opłat stałych oraz kwoty stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości będą uiszczane przez Dzierżawcę zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Strony dopuszczają możliwość zawieszenia prowadzenia działalności gastronomicznej w przedmiocie umowy w okresie wakacyjnym tj. VII, VIII, IX, na pisemny wniosek Dzierżawcy. W okresie zawieszenia Dzierżawca ponosi 20% wysokości czynszu w danym roku. Koszty zużycia mediów, w tym opłat stałych oraz kwoty stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości będą uiszczane przez Dzierżawcę zgodnie z postanowieniami Umowy.
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Strony oświadczają, iż podane adresy (w tym adres e-mail) są aktualne i służą do wszelkiej korespondencji między stronami. W przypadku zmiany adresu do korespondencji, strony zobowiązane są niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, poinformować o tym fakcie drugą stronę. W przypadku braku informacji wszelkie pisma można skutecznie doręczać na adres wskazany w niniejszej umowie.
5. Strony zobowiązują się do odbierania wszelkiej korespondencji, w tym przesyłek listowych poleconych i przesyłek listowych poleconych za potwierdzeniem odbioru oraz korespondencji przesyłanych drogą elektroniczną.
6. Za datę skutecznego doręczenia strony przyjmują datę drugiego awizowania, niezależnie od tego czy przesyłka została przez adresata odebrana.
7. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
8. W przypadku ewentualnego sporu pomiędzy stronami wynikłemu z niniejszej umowy, strony dołożą wszelkich starań aby spór ten rozwiązać polubownie. W przypadku niemożności polubownego rozwiązania sporu, strony poddają rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu w Szczecinie.
9. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wydzierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy.

Wydzierżawiający: **Dzierżawca:**