

UMOWA DZIERŻAWY NR /2022

zawarta w Szczecinie dnia 2022 roku

pomiędzy:

Zachodniopomorskim Uniwersytetem Technologicznym w Szczecinie al. Piastów 17,
70-310 Szczecin, NIP: 852-254-50-56, REGON 320588161, na rzecz którego działa:

1. mgr Adrianna Gudzowska - Kanclerz

zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

.....
zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi Stronami

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wydierżawiający jest właścicielem nieruchomości gruntowej, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 9/2, obręb 2155, Pogodno 155, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW SZ1S/00109267/5, zabudowanej m.in. budynkiem o identyfikatorze 326201_1.2155.73_BUD, zlokalizowanym w Szczecinie przy ul. Władysława Sikorskiego 29.
2. Przedmiotem dzierżawy jest część nieruchomości opisanej w ust. 1 powyżej, stanowiąca niewyodrębniony lokal użytkowy o łącznej powierzchni 1 150 m² położony w budynku przy ul. Władysława Sikorskiego 29 w Szczecinie. Przedmiot dzierżawy oznaczono kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy służyć będzie Dzierżawcy w celu prowadzenia działalności gastronomiczno-rozrywkowej (klub studencki).
4. Dzierżawca jest zobowiązany do prowadzenia działalności gastronomiczno-rozrywkowej w budynku uczelni przez cały rok w godzinach: od poniedziałku do czwartku w godzinach 11:00-22:00, w piątek oraz w sobotę w godzinach 11:00-05:00, w niedzielę w godzinach 11:00-21:00.

5. 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 gastronomiczno-rozrywkowej, określonej w ust. 3 powyżej.
6. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi do dnia 01.03.2022 r., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

Czynsz dzierżawy, kaucja

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu netto w wysokości stanowiącej sumę:
 - a) Kwoty złotych netto (słownie złotych:) za przedmiot dzierżawy, określony w § 1 ust. 1,
 - b) kwoty stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości, określonego dla przedmiotu dzierżawy,
2. Do wartości czynszu Wydierżawiający doliczy podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
3. 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.
4. 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.
5. Dzierżawca składa Wydierżawiającemu kaucję, w wysokości **30.000,00 zł** (słownie złotych: trzydzieści tysięcy złotych), która winna być uznana na rachunku Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie Santander Bank Polska S.A. **02 1090 1492 0000 0000 4903 0242** najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia podpisania umowy.

6. Z kaucji podlegają potrąceniu, bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli przez Wdzierżawiającego, 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.
7. 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 wodę zimną i odprowadzanie ścieków, które naliczane będą na podstawie wskazań wodomierzy (wody ciepłej i wody zimnej) i ceny 1 m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków, obowiązującej Wdzierżawiającego w stosunku do dostawcy tej wody i odbiorcy ścieków, w danym okresie rozliczeniowym;
 - b) 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 m³ wody użytkowej, obowiązującej Wdzierżawiającego w stosunku do dostawcy energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym;
 - c) 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 ... kosztu zużycia energii cieplnej, który zostanie określony w oparciu o fakturę od dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym;
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umowy sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej bezpośrednio z odpowiednim operatorem. Kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem zawartej umowy, winna być przekazana dla Wdzierżawiającego. Wszelkie ingerencje w zakresie dostosowania instalacji elektrycznej dla potrzeb dostawcy, należy każdorazowo uzgadniać z Wdzierżawiającym.
3. Niezależnie od powyższego Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu kosztów (zapłaty) poniesionych przez Wdzierżawiającego w związku z utrzymaniem, konserwacją,

- serwisem i ewentualnymi naprawami instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej oraz instalacji i urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych w przedmiocie dzierżawy.
4. Do opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 doliczany będzie podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
 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 Wydierżawiającemu czynszu co miesiąc z góry, w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury VAT, w formie polecenia przelewu, na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr w Santander Bank Polska S.A. wskazany w fakturze.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu opłat, o których mowa w § 3, w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury, na rachunek bankowy Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego, do oddania (odpłatnie lub nieodpłatnie) przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
3. Nie dopuszcza się bez pisemnej zgody Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego, 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 należyłym 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 Wydierżawiającego, do jakiegokolwiek ingerencji w trwałą zabudowę, stolarkę drzwiową lub okienną, oświetlenie 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 nieuprawnionej ingerencji. Nie zależnie od tego, w przypadku gdy nie naprawi uszkodzeń lub nie przywróci stanu pierwotnego w wyznaczonym przez Wydierżawiającego terminie, Wydierżawiający będzie mógł zastępczo naprawić uszkodzenia lub przywrócić stan poprzedni na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy. Kary umowne kumulują się i podlegają sumowaniu. Wydierżawiający będzie mógł dochodzić odszkodowania uzupełniającego w przypadku gdy wysokość poniesionej szkody będzie wyższa niż kara umowna.
7. Działalność gastronomiczno-rozrywkowa, będzie obejmowała sprzedaż zimnych posiłków, sprzedaż napojów bezalkoholowych oraz alkoholi w tym wysokoprocentowych.
8. Posiłki mają być wykonywane z produktów posiadających obowiązujący termin przydatności i przechowywanych w warunkach wymaganych przez producenta (Wydierżawiający upoważniony jest do wykonywania doraźnej kontroli w zakresie przechowywania produktów spożywczych i przygotowania posiłków).
9. Działalność rozrywkowa odbywać się może z wykorzystaniem muzyki emitowanej przy użyciu sprzętu nagłaśniającego lub w formie muzyki na żywo. Nie dopuszcza się charakteru erotycznego i obrzędowego organizowanych imprez a także naruszającego autorytet Wydierżawiającego.
10. Dopuszcza się możliwość prowadzenia przez dzierżawcę działalności dotyczącej organizacji imprez okolicznościowych.
11. Dzierżawca zobowiązany będzie do zachowania tablicy – Klub Studencki Pinokio.
12. Organizacja imprez w formie dyskotek odbywać się może jedynie w piątki i w soboty z zachowaniem wymogów dotyczących dopuszczalnego poziomu dźwięku. Dopuszcza się inne dni tygodnia do organizowania dyskotek, po uzyskaniu każdorazowej zgody Wydierżawiającego.

13. Dzierżawca zobowiązany jest do wygłuszenia lokalu, w szczególności w zakresie otworów drzwiowych.
14. Dzierżawca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu na potrzeby działalności określonej w przedmiocie umowy.
15. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać własnym staraniem i na własny koszt wszelkie wymagane przepisami prawa niezbędne zezwolenia na przeprowadzenie wszelkich prac remontowych w przedmiocie dzierżawy.
16. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rezerwacji lokalu (również na wyłączność), zgłoszonej z co najmniej 1 - miesięcznym wyprzedzeniem.
17. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić lokal użytkowy na potrzeby wykonywania prac budowlanych ujętych w corocznych planach remontowych. Informacja o harmonogramie planowanych remontów na styku z lokalem użytkowym, będzie przesyłana do 31.03. danego roku.
18. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku pojawienia się awarii na nieruchomości, w której znajduje się lokal będący przedmiotem dzierżawy.
19. W sytuacjach opisanych w punktach nr 17 i 18 obowiązki postanowienia zawartej umowy ulegają zawieszeniu, do czasu zakończenia prac remontowych lub innych czynności związanych z usuwaniem awarii.
20. Dzierżawca w swoim zakresie wynajmie specjalistyczną firmę świadczącą usługi ochrony. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany Usługodawcy w przypadku zgłaszania skarg na sposób wykonywania obowiązków ochrony lokalu.
21. Wszelkie interwencje ze strony właściwych organów porządkowych i nałożone kary w zakresie prowadzonej działalności w lokalu będącym przedmiotem dzierżawy, obciążają dzierżawcę.
22. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu i corocznego przedkładania dla Wyzierżawiającego, kopii polisy potwierdzonej za zgodność z oryginałem.
23. Dzierżawca zobowiązany jest do bieżącego wykonywania czynności deratyzacyjnych na terenie całego przedmiotu dzierżawy.
24. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz prowadzenia działalności gospodarczo-rozrywkowej 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.

25. Dokonanie przez Dzierżawcę jakichkolwiek nakładów w przedmiocie dzierżawy wymaga uzyskania zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W razie dokonania przez Dzierżawcę jakichkolwiek nakładów, w tym bez uzyskania zgody o jakiej mowa w zdaniu poprzednim. Wydierżawiający, po zakończeniu dzierżawy, może poniesione przez Dzierżawcę nakłady zatrzymać bez obowiązku zapłaty ich równowartości albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
26. Wszelkie prace remontowe podlegają nadzorowi Wydierżawiającego, a Dzierżawca w ciągu 7 dni od ich zakończenia zobowiązuje się zgłosić ich odbiór Wydierżawiającemu.
27. Dzierżawca oświadcza, iż w celu zabezpieczenia roszczenia o zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu 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 uiszczy ich Wydierżawiającemu. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji zostanie dostarczone Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
28. Dzierżawca w ciągu 7 dni od dnia zawarcia umowy dostarczy Wydierżawiającemu oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc, co do obowiązku wydania Wydierżawiającemu nieruchomości opisanej w § 1 i będącej przedmiotem dzierżawy, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy w sytuacjach opisanych w niniejszej umowie.
29. Dzierżawca zobowiązuje się do uzgadniania z Wydierżawiającym treści oraz oprawy wizualnej wszelkich reklam związanych z prowadzoną działalnością (szyldy, potykacze, itp.).
30. Zakazane jest umieszczanie reklam niedozwolonych przez przepisy prawa oraz reklam sprzecznych z dobrymi obyczajami, obraźliwych, mogących naruszyć przekonania religijne, poglądy polityczne, orientację seksualną.

31. Dzierżawca po podpisaniu umowy ma pierwszeństwo nawiązania współpracy z Parlamentem Samorządu Studenckiego ZUT w Szczecinie.
32. Dzierżawca po podpisaniu umowy, zobowiązany jest do nawiązania współpracy z Parlamentem Samorządu Studenckiego ZUT w Szczecinie, związanej z organizacją eventów dla środowiska studenckiego ZUT.

§ 6

Okres związania z umową

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia 01.03.2022 r.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiający 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 Wyzierżawiającego, 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 § 2 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 Wyzierżawiającemu 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 Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2/30 wartości miesięcznego czynszu brutto, za każdy dzień zwłoki.
 3. Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego 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 nie ponosi jedynie kosztów związanych z czynszem dzierżawy uiszczanym Wydierżawiającemu, o którym mowa w § 2 ust. 1a). Koszty zużycia mediów, w tym opłat stałych oraz kwoty stanowiącej równowartość podatku od nieruchomości będą uiszczane przez Dzierżawcę zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. 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.

4. Strony zobowiązują się do odbierania wszelkiej korespondencji, w tym przesyłek listowych poleconych i przesyłek listowych poleconych za potwierdzeniem odbioru oraz korespondencji przesyłanych drogą elektroniczną.
5. Za datę skutecznego doręczenia strony przyjmują datę drugiego awizowania, niezależnie od tego czy przesyłka została przez adresata odebrana.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
7. 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.
8. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wyzierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy.

Wyzierżawiający

Dzierżawca