

UMOWA DZIERŻAWY NR AGN-AC-...../2021

zawarta w Szczecinie dnia 2021 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 „Wydierżawiającym”

a

..... z siedzibą przy

.....

.....

NIP:; REGON:

zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

łącznie zwanymi Stronami

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wydierżawiający jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Wielkopolskiej 19 w Szczecinie, obręb 1024, Śródmieście 24, Gmina Miasto Szczecin, stanowiących:
 - a) niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym 36/8, o powierzchni 0,0630 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SZ1S/00139549/5,
 - b) działkę o numerze ewidencyjnym 36/7, o powierzchni 0,3084 ha, zabudowaną budynkiem głównym o powierzchni użytkowej 692,40 m² (Id. bud. 326201_1.1024.93_BUD) oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 94,10 m² (Id. bud. 326201_1.1024.94_BUD), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr SZ1S/00088199/3.
2. Przedmiotem dzierżawy są nieruchomości opisane w ust. 1, oznaczone kolorem niebieskim na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy służyć będzie Dzierżawcy w celu prowadzenia działalności gastronomiczno-hotelarskiej.
4. 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-hotelarskiej określonej w ust. 3 powyżej.
5. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi do dnia 2021 r., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

CZYNSZ DZIERŻAWY, KAUCJA

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu w wysokości stanowiącej sumę:
 - a) złotych (słownie: złotych) netto za przedmiot dzierżawy, określony w § 1 ust. 2,
 - 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 Wydierżawiającemu kaucję, w wysokości **28 560 zł** (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt 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.
5. Z kaucji podlegają potrąceniu, bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń woli przez Wydierżawiającego, m. in. kwoty zaległości w opłatach, kar umownych, wymagalnych świadczeń dodatkowych 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. Obowiązek zwrotu nie istnieje w zakresie niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem.

§ 3

ROZLICZANIE MEDIÓW

1. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 2, Najemca zobowiązany będzie uiszczać opłaty zmienne za zużytą energię elektryczną, gaz, wodę zimną i odprowadzanie ścieków, w oparciu o wskazania układów pomiarowych dostawców, z którymi Wydierżawiający ma podpisane umowy, na podstawie refaktur wystawianych przez Wydierżawiającego po otrzymaniu faktur od dostawców ww. mediów w danym okresie rozliczeniowym.
2. Do opłat, o których mowa w ust. 1 doliczany będzie podatek VAT w stawce wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.
3. Wywozu odpadów z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest dokonać we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 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.
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 zobowiązuje się do zachowania tablicy informacyjnej Klubu Pracowników Nauki umieszczonej na elewacji budynku głównego i przy drodze dojazdowej.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony, bez zgody Wydierżawiającego, do oddania (odpłatnie lub nieodpłatnie) przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.
4. Nie dopuszcza się bez pisemnej zgody Wydierżawiającego na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią.
5. Dzierżawca zobowiązuje się w okresie 2 lat od podpisania umowy do przeprowadzenia remontów w zakresie:
 - a) bieżące naprawy ogrodzenia zewnętrznego (36 mb) wraz z furtką i dwuskrzydłową bramą, polegający na czyszczeniu przez piaskowanie wraz z pomalowaniem oraz naprawą uszkodzonego przęsła od ul. Wielkopolskiej,
 - b) bieżące naprawy instalacji wody zimnej, ciepłej i c.o. w piwnicy, wymiany złączek ogrodowych na elewacji wraz z naprawą glazury i tynków po robotach instalacyjnych,
 - c) bieżąca naprawa kotłowni – 22 m² – malowanie, naprawa tynków i posadzki,
 - d) wymiany pieca c.o. w budynku głównym,w kwocie nie wyższej niż 130 000 złotych netto (słownie: sto trzydzieści tysięcy złotych).
6. 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.
7. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę w związku z pracami określonymi w ust. 5 powyżej nie mogą w żadnym czasie i pod żadnymi warunkami stanowić podstawy obniżenia czynszu i/lub odrębnych rozliczeń.
8. Zakres prac remontowych, o których mowa w ust. 5 powyżej, wymagał będzie każdorazowo, uprzedniego przedstawienia przez Dzierżawcę kosztorysu, do akceptacji Wydierżawiającego.
9. 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.
10. Dzierżawca zobowiązuje się uzyskać własnym staraniem i na własny koszt wszelkie wymagane przepisami prawa niezbędne zezwolenia na przeprowadzenie wszelkich prac remontowych w przedmiocie dzierżawy.
11. Wszelkie prace remontowe podlegają nadzorowi Wydierżawiającego, a Dzierżawca w ciągu 7 dni od ich zakończenia zobowiązuje się zgłosić ich odbiór Wydierżawiającemu.
12. Dzierżawca zobowiązuje się udzielać Wydierżawiającemu preferencji cenowych w wysokości ... % rabatu w stosunku do stosowanych przez siebie cen netto. Rezerwacja przedmiotu dzierżawy na uroczystości uczelniane w terminach wskazanych przez Wydierżawiającego powinna być dokonana nie później niż jeden miesiąc przed planowanym terminem uroczystości, a w nagłych przypadkach 3 dni przed dniem uroczystości.
13. Dzierżawca zobowiązany jest zawrzeć umowy na konserwacje i naprawy dźwigu towarowego oraz kotłowni gazowej oraz jeżeli będzie miał taką potrzebę umów na świadczenie usług telekomunikacyjnych czy innych usług multimedialnych.
14. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, w szczególności dotyczących bhp., p.poż., san.-epid., o ochronie środowiska, utylizacji.

15. Dzierżawca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu dzierżawy organom zewnętrznym na czas przeprowadzanej przez nich kontroli oraz Wydierżawiającemu na czas koniecznych do wykonania remontów leżących po stronie Wydierżawiającego w szczególności w zakresie:
 - a) naprawy elewacji budynku głównego wraz z pracami towarzyszącymi, z miejscową iniekcją na zawilgoconych ścianach w piwnicy,
 - b) remontu dachu wraz z wymianą rynien, rur spustowych i instalacji odgromowej,a Wydierżawiający zobowiązuje się do poinformowania Dzierżawcy o terminie rozpoczęcia prac remontowych na minimum dwa miesiące przed planowanymi pracami.
16. Dzierżawca oświadcza, iż z tytułu wskazanego w ust. 15 powyżej nie będzie żądał od Wydierżawiającego żadnych odszkodowań (ani obniżek czynszu), w tym z tytułu utraconych zysków oraz utrudnień w prowadzeniu działalności spowodowanych planami remontowymi.
17. Zakazane jest umieszczanie reklam niedozwolonych przez przepisy prawa oraz reklam o charakterze nieobyczajnym lub mogących naruszyć przekonania religijne. Dzierżawca jest zobowiązany każdorazowo uzgadniać z Wydierżawiającym projekt reklamy.

§ 6

OKRES ZWIĄZANIA Z UMOWĄ

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 10 lat i obowiązuje od dnia2021 r.
2. Wydierżawiający 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, za co najmniej dwa okresy płatności, w takim przypadku Wydierżawiający jest zobowiązany uprzedzić Dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczyć mu dodatkowy trzymiesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu,
 - b) odda przedmiot dzierżawy w całości lub w części osobie trzeciej do używania, odpłatnie lub nieodpłatnie, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, 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) zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenia,
 - e) nie wywiąże się z obowiązku wskazanego w § 5 ust. 5 niniejszej umowy,
 - f) nie wywiąże się z obowiązku wskazanego w § 2 ust. 4.

§ 7

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY PO USTANIU DZIERŻAWY

1. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy uporządkowany, w stanie nie pogorszonym uwzględniającym remonty, o których mowa w § 5 ust. 5, 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. Koszty zużycia mediów, w tym opłat stałych oraz 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 wynikłego 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 Wydierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: