

## UMOWA DZIERŻAWY – projekt

zawarta w dniu ..... w Szczecinie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Szczecinie, z siedzibą przy ul. Arkońskiej 4, 71-455 Szczecin, nr NIP 851-25-37-954  
zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”  
reprezentowanym przez Dyrektora - dr n. med. Mariusza Pietrzaka  
a

.....  
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

w której to umowie Dzierżawca i Wydierżawiający 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. Wydierżawiający oświadcza, iż:
  - 1) jest użytkownikiem nieruchomości stanowiącej działkę nr 34/4, obręb 36-Pogodno, w Szczecinie, ul. Arkońska 4 (zwanej dalej „**Nieruchomością**”),
  - 2) dla Nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1S/ 00112621 /9
2. Dzierżawca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do wykonywania działalności określonej w niniejszej umowie.

### § 2

#### Przedmiot i cel dzierżawy

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę część Nieruchomości o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, (zwanej dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”), z przeznaczeniem na budowę i działalność pawilonu handlowego, w którym znajdować się będzie punkt sprzedaży artykułów spożywczych i przemysłowych oraz mała gastronomia (zwany dalej „**Pawilonem**”) zgodnie z projektem koncepcyjnym Pawilonu, stanowiącym załącznik do umowy jako Załącznik nr 2,
2. Dzierżawca na Przedmiocie dzierżawy wybuduje we własnym zakresie na własny koszt i na własne ryzyko Pawilon.
3. Wszelkie formalności związane z prowadzeniem działalności, o której mowa w ust. 1 niniejszego artykułu Dzierżawca będzie załatwiał we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko, chyba że co innego wynika z niniejszej umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się, że maksymalnie w ciągu 1 miesiąca od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Pawilonu, ale nie później niż 10 miesięcy od daty protokolarnego przekazania Przedmiotu dzierżawy, w okresie obowiązywania umowy uruchomi działalność w Pawilonie. W przypadku nie wywiązania się z przedmiotowego zobowiązania Dzierżawca zapłaci na rzecz Wydierżawiającego karę umowną w wysokości 10 000,00 zł, przy czym obowiązek zapłaty tej kary powstaje bez względu na to czy Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie tego obowiązku.
5. Gdyby okazało się, że zgodnie z obowiązującymi przepisami kara umowna podlegała będzie opodatkowaniu podatkiem VAT, kwotę, o której wyżej mowa należy traktować jako kwotę netto, która zostanie powiększona o podatek VAT.

6. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy, w szczególności każda zmiana dotycząca prowadzonej w nim działalności przez Dzierżawcę, nie objęta projektem koncepcyjnym 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 uzgodnionym przez obie Strony lecz nie później niż 14 dni od dnia, zawarcia niniejszej umowy.
2. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 1 nie dojdzie do przekazania przedmiotu dzierżawy, każda ze Stron może od umowy odstąpić.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z opisem stanu technicznego, według stanu na dzień przekazania przedmiotu dzierżawy, stanowić będzie, po jego sporządzeniu, Załącznik nr 3 do niniejszej umowy i jej integralną część.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie zawierał w formie załączników opis stanu faktycznego zagospodarowania przedmiotu dzierżawy na dzień jego przekazania.

### **§ 4**

#### **Prawa Dzierżawcy**

Dzierżawca uprawniony jest do:

- 1) odpłatnego poboru energii elektrycznej, wody, zrzutu ścieków oraz do odpłatnego korzystania z infrastruktury teletechnicznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Wydierżawiającego na etapie projektowania Pawilonu i na zasadach określonych w odrębnych umowach. Wskazana w zdaniu pierwszym infrastruktura umożliwiająca korzystanie z mediów przez Dzierżawcę, będzie udostępniona przez Wydierżawiającego na granicy Przedmiotu dzierżawy, w miejscu uzgodnionym z Dzierżawcą.
- 2) umieszczenia 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.

### **§ 5**

#### **Zobowiązania inwestycyjne Dzierżawcy, kontrola nad realizacją inwestycji**

1. W granicach Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zrealizuje na własny koszt we własnym zakresie oraz na własne ryzyko Pawilon wraz z uzbrojeniem niezbędnym do budowy Pawilonu zgodnie z dokumentacją zaakceptowaną przez Wydierżawiającego, przy czym odmowa akceptacji nie może nastąpić z powodów nieuzasadnionych. Stanowisko Wydierżawiającego w zakresie dokumentacji zostanie przekazane Dzierżawcy w terminie 15 dni roboczych. Strony uznają, że bezskuteczny wpływ zastrzeżonego terminu skutkuje uznaniem, że Wydierżawiający nie zgłasza uwag do przekazanej dokumentacji. Wszelkie niezbędne czynności, w tym czynności administracyjne związane z realizacją inwestycji obciążać będą Dzierżawcę, w szczególności dotyczy to czynności związanych z koniecznością uzyskania stosownych pozwoleń i zgód na realizację inwestycji. O ile dokumentacja, o której mowa powyżej nie zostanie zaakceptowana przez Wydierżawiającego albo Dzierżawca nie uwzględni uwag Wydierżawiającego do dokumentacji, każda ze Stron jest uprawniona do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. W zakresie przekazywanej dokumentacji winny zostać przekazane projekt budowlany wszystkich niezbędnych branż oraz projekty wykonawcze o ile Dzierżawca projekty wykonawcze będzie wykonywał.
2. Z zastrzeżeniem wszelkich innych praw Dzierżawcy przewidzianych w umowie, Dzierżawca zobowiązuje się do rozpoczęcia procesu budowy Pawilonu nie później niż w terminie 2 tygodni

od daty uzyskania ostatecznej i wykonalnej, decyzji o pozwoleniu na budowę Pawilonu i zakończenia budowy Pawilonu w ciągu 3 miesięcy od daty rozpoczęcia budowy, ale nie później niż 8 miesięcy od protokolarnego przekazania Przedmiotu dzierżawy. Za moment zakończenia inwestycji budowy Pawilonu Strona zgodnie uznają datę poprawnego formalnie i merytorycznie oraz kompletnego wniosku do właściwego organu nadzoru budowlanego o odpowiednio: zakończeniu budowy albo o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Pawilonu.

3. Nierozpoczęcie inwestycji w określonym powyżej terminie lub jej niezrealizowanie w ciągu 9 miesięcy od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu dzierżawy upoważnia Wydzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo inspekcjonowania stanu realizacji Pawilonu. Po zakończeniu inwestycji Dzierżawca przekazuje Wydzierżawiającemu 1 egz. dokumentacji powykonawczej, przy czym uniemożliwienie przeprowadzenia inspekcji jak również nie przekazanie dokumentacji powykonawczej na wezwanie Wydzierżawiającego uprawnia Wydzierżawiającego do natychmiastowego rozwiązania umowy.
5. Dzierżawca zapewni swobodny i bezpłatny dostęp odpowiednim służbom Wydzierżawiającego do sieci Wydzierżawiającego dostarczających media przebiegających przez Przedmiot dzierżawy. W przypadku kolizji sieci Wydzierżawiającego dostarczających media z planowaną inwestycją Dzierżawca przełoży je na własny koszt w porozumieniu z Wydzierżawiającym.
6. Wszelkie roboty budowlane modernizacyjne, inwestycyjne itp. inne niż wybudowanie Pawilonu lub jego utrzymanie w stanie nie pogorszone i nie wyszczególnione w ust. 1 niniejszego artykułu, wymagają każdorazowo uzyskania przez Dzierżawcę pisemnej zgody Wydzierżawiającego oraz będą realizowane przez Dzierżawcę we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko.
7. Wszelkie skutki prac budowlanych na Przedmiocie dzierżawy, wykonane bez zgody Wydzierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt Dzierżawcy, zgodnie z decyzją Wydzierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydzierżawiającego 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. W przypadku podjęcia decyzji o przeprowadzeniu robót budowlanych na Przedmiocie dzierżawy wykraczających poza upoważnienie określone niniejszą umową lub w inny sposób wykonanych z przekroczeniem zakresu bieżącej naprawy lub konserwacji, Dzierżawca zobowiązany jest do:
  - 1) powiadomienia Wydzierżawiającego w formie pisemnej o zamiarze wykonania robót budowlanych, wraz ze szczegółowymi warunkami zamierzonych robót budowlanych,
  - 2) uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego, przy czym zgoda taka lub odmowa jej udzielenia z podaniem uzasadnionych przyczyn, powinna zostać doręczona w terminie 14 dni,
  - 3) realizowania robót budowlanych zgodnie z otrzymanymi warunkami,
  - 4) pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego o zakończeniu robót i odbiorze prac wraz z przekazaniem dokumentacji powykonawczej.
9. Dzierżawca ma obowiązek bezzwłocznego zgłaszania Wydzierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych, zaistniałych w granicach Przedmiotu dzierżawy. Zostaną one usunięte zgodnie z trybem i w sposób ustalony przez Wydzierżawiającego w porozumieniu z Dzierżawcą.

## **§ 6**

### **Korzystanie z przedmiotu dzierżawy**

1. Dzierżawca będzie korzystał z Przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu określonymu w postanowieniach niniejszej umowy, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów, w szczególności:
  - 1) przepisów obowiązujących na terenie Wydzierżawiającego,
  - 2) przepisów Prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi,
  - 3) przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie ochrony środowiska wraz z aktami wykonawczymi,

- 4) przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie p. poż oraz opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, Dzierżawca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów związanych z prawidłowym i zgodnym z przepisami prawa zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
  - 5) przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarno-epidemiologicznych,
  - 6) oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawnych.
2. 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 oraz na dościach do przedmiotu dzierżawy wraz z usuwaniem śniegu, lodu, błota i innych zanieczyszczeń ze szlaków komunikacyjnych,
  - 3) lokalizacji pojemników na odpady w uzgodnieniu z Wydierżawiającym,
  - 4) posiadania odpowiednich pojemników przeznaczonych do selektywnego gromadzenia odpadów,
  - 5) przestrzegania przepisów w zakresie eksploatacji instalacji i urządzeń,
  - 6) magazynowania towarów i materiałów w wyznaczonych miejscach, nie przekraczając maksymalnych dopuszczalnych obciążeń,
  - 7) 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,
  - 8) poinformowania Wydierżawiającego w przypadku zagrożenia spowodowanego: klęską żywiołową, zalaniem, silnymi wiatrami i związanych z tym wiatrolomami, zerwaniem pokryć dachowych, zanieczyszczeniem środowiska itp.
3. W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 2 niniejszego paragrafu, Wydierżawiający będzie miał prawo zobowiązać Dzierżawcę do wykonania w/w czynności w wyznaczonym odpowiednim terminie, a w razie nie wywiązania 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.

## § 7

### Ochrona Środowiska

1. Dzierżawca jest prowadzącym instalację i eksploatuje ją 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 wybudowanych i eksploatowanych instalacjach, zapewniających ograniczenie emisji substancji lub energii do środowiska,
  - 6) stosowania, wynikających z obowiązujących przepisów lub przewidzianych we właściwych decyzjach administracyjnych wydanych dla potrzeb funkcjonowania Pawilonu.
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. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania Przedmiotu dzierżawy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub rażących naruszeń w zakresie ochrony środowiska, Wyzierzawiający 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.
5. W przypadku zanieczyszczenia środowiska naturalnego terenów 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.
6. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ustępie 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 Wyzierzawiającego kar przez uprawnione organy, w przypadku gdy do nałożenia tych kar doszło w wyniku naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska spowodowanego działalnością Dzierżawcy.
8. Wyzierzawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone kary.

## **§ 8**

### **Inne zobowiązania Dzierżawcy**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do stosowania uregulowań wewnętrznych Wyzierzawiającego wynikających z przepisów, w tym przestrzegania regulaminów, instrukcji, zasad postępowania i innych wewnętrznych przepisów opracowanych przez Wyzierzawiającego w zakresie wypadków, awarii, pożaru, ochrony środowiska i innych zdarzeń losowych, obsługi ładunków niebezpiecznych i promieniotwórczych, 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. Wyzierzawiający 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, Wyzierzawiający powiadomi o tym Dzierżawcę pisemnie i wyznaczy jednocześnie, odpowiedni do charakteru naruszeń, termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tak wyznaczonego terminu upoważnia Wyzierzawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt Dzierżawcy (bez wcześniejszego upoważnienia sądu) albo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.

## **§ 9**

### **Czynsz i inne opłaty**

1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu dzierżawy 1 m<sup>2</sup> 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:) plus podatek VAT.
2. Począwszy od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy do dnia otrzymania przez Dzierżawcę ostatecznej i wykonanej decyzji o pozwoleniu na budowę Pawilonu, jednak nie dłużej niż przez okres 6 miesięcy od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu dzierżawy, miesięczna stawka czynszu wynosić będzie 10 % miesięcznej stawki o której mowa w ustępie 1 i powiększona zostanie o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
3. Począwszy od dnia następnego po dniu otrzymania przez Dzierżawcę ostatecznej i wykonanej decyzji o pozwoleniu na budowę Pawilonu, albo od dnia następnego po upływie 6 miesięcznego okresu, o którym mowa w ust. 2 niniejszego artykułu, w zależności które z tych zdarzeń wystąpi wcześniej, do dnia złożenia odpowiednio wniosku do właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy albo otrzymania przez Dzierżawcę ostatecznej, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Pawilonu, nie dłużej jednak niż przez okres 3 miesięcy od rozpoczęcia biegu tak

określonego terminu, miesięczna stawka czynszu wynosić będzie 10 % miesięcznej stawki, o której mowa w ustępie 1 i powiększona zostanie o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

4. Pierwszy czynsz naliczany będzie od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy i jeżeli obejmował będzie niepełny miesiąc kalendarzowy zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznego okresu rozliczeniowego i płatny będzie w terminie wskazanym w fakturze VAT a kolejne czynsze naliczane będą w okresach miesięcznych, stosownie do postanowień art. 12.
5. Poza czynszem określonym w ust. 1 Dzierżawca będzie ponosił opłaty za pobór: energii elektrycznej, wody, za zrzut ścieków, za korzystanie z infrastruktury teletechnicznej i innej infrastruktury, na podstawie odrębnej umowy zawartej z podmiotem świadczącym tego typu usługi,
6. Należności wynikające z niniejszej umowy uiszczane na rzecz Wydierżawiającego powiększone zostaną o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **§ 10**

### **Waloryzacja czynszu**

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 w lutym 2013 r. a podstawą jej dokonania będzie wskaźnik za rok 2012. Kolejne waloryzacje dokonywane będą począwszy od lutego każdego następnego roku. Waloryzacja będzie obowiązywała od 1-szego dnia miesiąca następującego po dokonaniu zmiany. 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 niniejszego artykułu Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego, tj. w przypadku powstania nowych oraz wzrostu istniejących obciążeń publiczno-prawnych oraz opłat za wieczyste użytkowanie, związanych z przedmiotem dzierżawy – o ich zaistnieniu Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę a na pisemne wezwanie Dzierżawcy Wydierżawiający udzieli wyjaśnień.
3. Zmiana wysokości czynszu ustalona w sposób i z przyczyn określonych w ust. 2 niniejszego artykułu 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.

## **§ 11**

### **Kaucja**

- 1) W celu zabezpieczenia płatności przez Dzierżawcę wszelkich roszczeń wynikających z niniejszej umowy na rzecz Wydierżawiającego w szczególności:
  - czynszu,
  - kar,
  - odszkodowań,
  - usunięcia odpadów z Przedmiotu dzierżawy,Dzierżawca wpłaci Wydierżawiającemu nie oprocentowaną kaucję w wysokości 4 000 zł (słownie: cztery tysiące zł) powiększonego o kwotę podatku VAT,.
2. Kaucja zostanie wpłacona przez Dzierżawcę na konto lub w kasie Wydierżawiającego nie później niż w dniu protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy. Brak wpłaty kaucji w zakreślonym terminie upoważnia Wydierżawiającego do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
3. Wydierżawiający 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 wypowiedzenia 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 Wyzierżawiającego zostanie zwrócona bez waloryzacji na konto Dzierżawcy, najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia, w którym upływa okres obowiązywania umowy.

## **§ 12**

### **Płatność czynszu**

1. Z zastrzeżeniem postanowień art. 9 ust. 4 niniejszej umowy czynsz dzierżawny płatny będzie do 15-go dnia miesiąca za poprzedni miesiąc kalendarzowy obowiązywania umowy, na podstawie faktury VAT doręczonej na co najmniej 7 dni przed terminem płatności, przelewem na konto bankowe Wyzierżawiającego w **ING Banku Śląskim nr 60 1050 1559 1000 0023 4179 6064 albo inne, wskazane w fakturze VAT.**
2. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Dzierżawca będzie płacił za opóźnienie Wyzierżawiającemu odsetki ustawowe.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT uprawnionym do otrzymywania faktur VAT, posiadającym numer identyfikacyjny NIP .....
4. Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić Wyzierżawiającemu podatek od towarów i usług /VAT/, naliczony zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami.

## **§ 13**

### **Wejście w życie i czas trwania umowy**

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. Strony postanawiają, iż niniejsza umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony wynoszący 10 (słownie: dziesięć) lat.

## **§ 14**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy przed upływem terminu określonego w art. 13 ust.2 za obopólną zgodą Stron z tym, że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie winna zawiadomić Stronę drugą co najmniej 3 miesiące naprzód, licząc na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej umowie Wyzierżawiający 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,
  - 2) nie będzie realizował we właściwy sposób ustaleń i zobowiązań wynikających z § 5, § 6, § 7 ust. 6 i § 8 umowy,
  - 3) dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej umowy za co najmniej jeden okres płatności i pomimo pisemnego uprzedzenia i wyznaczenia dodatkowego trzymiesięcznego terminu na zapłatę nie ureguluje należności przy czym uprawnienie to przysługuje Wyzierżawiającemu także w przypadku gdy, pomimo uregulowania zaległości czynszowej, Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu za okres dwóch miesięcy częściej niż dwa razy w ciągu roku kalendarzowego.
3. Niezależnie od postanowień ust. 1 i 2 niniejszego artykułu Wyzierżawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - 1) faktycznego zaprzestania przez okres co najmniej 1 miesiąca prowadzenia w przedmiocie dzierżawy działalności opisanej w § 2 umowy,
  - 2) gdy Dzierżawca nie złoży zawiadomienia o zakończeniu budowy albo odpowiednio nie uzyska ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Pawilonu przed upływem terminu ... miesięcy od protokolarnego przejęcia przedmiotu dzierżawy.

4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do uporządkowania i opuszczenia przedmiotu dzierżawy zgodnie ze wskazówkami i w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. W przypadku nie przywrócenia przez Dzierżawcę stanu z chwili zawarcia umowy Wydierżawiający 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.
5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu na jaki została zawarta przez Wydierżawiającego z przyczyn określonych w ustępie 2 i 3, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na Przedmiot dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych. Wydierżawiający 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.
6. W okresie wypowiedzenia Wydierżawiający ma prawo do dokonywania oględzin Przedmiotu dzierżawy z potencjalnym przyszłym Dzierżawcą, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy o dniu oględzin.

## **§15**

### **Zwrot przedmiotu dzierżawy**

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do uporządkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z pisemnymi wskazówkami Wydierżawiającego, zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
2. Zwrot przez Dzierżawcę uporządkowanego Przedmiotu dzierżawy wraz z kompletem dokumentacji, 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, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu karę za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dwukrotnej stawki czynszu brutto obowiązującego w dniu zakończenia umowy, za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie krótszy niż miesiąc, należność zostanie obliczona proporcjonalnie do czasu korzystania.

## **§ 16**

### **Powiadomienia i korespondencja**

1. Wszelką korespondencję do Dzierżawcy należy kierować na adres:  
.....  
.....
2. Wszelką korespondencję do Wydierżawiającego należy kierować na adres:  
**ul. Arkońska 4, 71-455 Szczecin**  
**fax: 91 813 90 09**
3. Strony uzgadniają, że Dzierżawca niezwłocznie powiadomi Wydierżawiającego 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. Nie odebrana przez Dzierżawcę korespondencja wysłana na adres wskazany w ust. 1 niniejszego paragrafu, po upływie 14 dni od wysłania, 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 30 dni, chyba, że inne postanowienia umowy przewidują inny termin.
2. Do wszelkich spraw nie uregulowanych 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 zastrzeża inaczej.
4. Sprawy sporne mogące wynikać w toku wykonywania niniejszej umowy strony będą starały się rozstrzygnąć 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 z datą pewną i z zastrzeżeniem wyjątków w niej przewidzianych wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnego aneksu z datą pewną obustronnie podpisanego pod rygorem nieważności.
7. Umowa niniejsza została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wydierżawiającego i Dzierżawcy.

**Wydierżawiający:**

**Dzierżawca:**

Spis załączników:

Załącznik nr 1 – odpis właściwego rejestru Dzierżawcy,

Załącznik nr 2 - Projekt koncepcyjny Pawilonu,

Załącznik nr 3 – protokół zdawczo-odbiorczy.