

UMOWA DZIERŻAWY nr EG.270.2016 (projekt do części I)

zawarta w dniu w Szczecinie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym w Szczecinie, z siedzibą przy ul. Arkońskiej 4, 71-455 Szczecin, NIP: 851-25-37-954, Regon: 000290274, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000003593, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**” reprezentowanym przez Dyrektora Małgorzatę Usielską

a

.....

zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

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

§ 1

OŚWIADCZENIE STRON

1. Wydierżawiający oświadcza, iż:
 - 1.1 jest użytkownikiem nieruchomości stanowiących działki zabudowane, będące własnością Województwa Zachodniopomorskiego (zwane dalej „**Nieruchomością**”),
 - 1.1.1. nr 3/38, obręb 2036 (36-Pogodno), w Szczecinie, ul. Arkońska 4, ul. Doktora Judyma 3, ul. Broniewskiego 1,3,5,7;
 - 1.1.2. nr 8/13, obręb 2036 (36-Pogodne), w Szczecinie, ul. Broniewskiego 22,
 - 1.2 dla wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste odpowiednio pod numerem SZ1S/00112621/9 oraz numerem SZ1S/00112624/0.
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 m², oznaczonych szczegółowo w protokole przekazania sporządzonym zgodnie z § 3, (zwanej dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”), z przeznaczeniem na montaż i eksploatację 5 automatów samosprzedających napoje.
2. Dzierżawca na Przedmiocie Dzierżawy zamontuje we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko automaty samosprzedające napoje, po uprzednim ustaleniu dokładnych lokalizacji z Wydierżawiającym.
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. Dzierżawca zobowiązuje się, maksymalnie w ciągu 7 dni od podpisania umowy dzierżawy, ale nie później niż 14 dni od daty protokolarnego przekazania Przedmiotu dzierżawy, że w okresie obowiązywania umowy, umożliwi prawidłową eksploatację automatów.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany lokalizacji objętych Przedmiotem Dzierżawy w trakcie obowiązywania umowy, w drodze obopólnie podpisanego protokołu, ze względu na remont lub zmiany organizacyjne.
6. W przypadku objęcia budynku, w którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy, inwestycją w postaci przebudowy lub remontu, Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o tym fakcie z 14- dniowym wyprzedzeniem, a Dzierżawca zobowiązany będzie usunąć wskazany automat.
7. Wydierżawiający, w miarę możliwości, wskaże Dzierżawcy inną lokalizację, w której Dzierżawca będzie mógł umieścić automat. W przypadku konieczności usunięcia automatu z Nieruchomości, Wydierżawiający

obniży czynsz z tytułu dzierżawy proporcjonalnie do ilości metrów kwadratowych, o którą zmniejszony zostanie Przedmiot Dzierżawy.

8. Każda zmiana przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności każda zmiana dotycząca działalności prowadzonej przez Dzierżawcę, wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego, 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 2** do niniejszej umowy i jej integralną część.

§ 4

PRAWA DZIERŻAWCY

Dzierżawca uprawniony jest do:

1. odpłatnego poboru energii elektrycznej, wody, zrzutu ścieków oraz do odpłatnego korzystania z infrastruktury technicznej. Wskazana w zdaniu pierwszym infrastruktura umożliwiająca korzystanie z mediów przez Dzierżawcę, będzie udostępniona przez Wyzierżawiającego w miejscu uzgodnionym z Dzierżawcą.
2. umieszczenia na terenie Przedmiotu Dzierżawy tablic informacyjnych dotyczących jego działalności w Przedmiocie Dzierżawy, w granicach określonych przepisami prawa, po uprzednim uzgodnieniu ich lokalizacji i parametrów z Wyzierżawiającym. Koszty umieszczenia tych tablic jak również koszty ich utrzymania obciążać będą Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć je najpóźniej w terminie zwrotu Przedmiotu Dzierżawy Wyzierżawiającemu. Nieusunięcie tablic w określonym terminie skutować może ich usunięciem przez Wyzierżawiającego na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez obowiązku wcześniejszego uzyskiwania upoważnienia sądu w tym zakresie.

§ 5

ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY, KONTROLA NAD REALIZACJĄ UMOWY

1. W granicach Przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zamontuje i umożliwi eksploatację 5 automatów samosprzedających napoje, na własny koszt, we własnym zakresie oraz na własne ryzyko.
2. Dzierżawca jest zobowiązany wykonać wszelkie niezbędne czynności, w tym czynności administracyjne związane z realizacją tego zadania.
3. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie przewidziane 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. Niewywiązanie się z zapisu ust. 1, ust. 2, ust. 3, upoważnia Wyzierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy oraz naliczenia kary umownej.
5. Dzierżawca zapewni swobodny i bezpłatny dostęp odpowiednim służbom Wyzierżawiającego do sieci Wyzierżawiającego dostarczających media przebiegających przez Przedmiot Dzierżawy.
6. Wszelkie zmiany na Przedmiocie Dzierżawy, wykonane bez zgody Wyzierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt Dzierżawcy, zgodnie z decyzją Wyzierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wyzierżawiającego 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.
7. Dzierżawca ma obowiązek bezzwłocznego zgłaszania Wyzierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych, zaistniałych w granicach Przedmiotu Dzierżawy. Zostaną one usunięte zgodnie z trybem i w sposób ustalony przez Wyzierżawiającego w porozumieniu z Dzierżawcą.

8. Dzierżawca jest zobowiązany do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich, w związku z prowadzoną działalnością przez cały okres obowiązywania umowy.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do wprowadzania do sprzedaży towarów posiadających atesty i gwarancje jakości.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - 10.1 terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń dotyczących Przedmiotu Dzierżawy wydawanych przez uprawnione podmioty i Wydierżawiającego;
 - 10.2 utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Dzierżawy i na terenie bezpośrednio do niego przyległym;
 - 10.3 przestrzegania przepisów w zakresie eksploatacji instalacji i urządzeń;
 - 10.4 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;
 - 10.5 poinformowania Wydierżawiającego w przypadku zagrożenia spowodowanego: klęską żywiołową, zalaniem, zanieczyszczeniem środowiska itp.
11. W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z **ust. 10**, Wydierżawiający będzie miał prawo zobowiązać Dzierżawcę do wykonania w/w czynności w wyznaczonym terminie, a w razie niewywiązania się z w/w zobowiązania, będzie miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskania wcześniejszego upoważnienia sądu.
12. 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 Przedmiotu Dzierżawy w sposób odpowiadający jego funkcji, właściwości i przeznaczeniu określonymu w postanowieniach niniejszej umowy, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów, w szczególności:
 - 1.1 przepisów i instrukcji obowiązujących na terenie Wydierżawiającego,
 - 1.2 przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie ochrony środowiska wraz z aktami wykonawczymi,
 - 1.3 przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie ppż. oraz opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, Dzierżawca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów związanych z prawidłowym i zgodnym z przepisami prawna zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
 - 1.4 przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarno-epidemiologicznych,
 - 1.5 oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawnych.
2. Dzierżawca dołoży wszelkich starań, aby jego działalność nie kolidowała z podstawową funkcją budynków, tj. działalnością oddziałów i innych komórek organizacyjnych Wydierżawiającego.

§ 7

OCHRONA ŚRODOWISKA

1. Dzierżawca jest odpowiedzialny za Przedmiot Dzierżawy i zobowiązany jest do eksploataowania go zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, na zasadach wskazanych we właściwych przepisach dotyczących ochrony środowiska.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do:
 - 2.1 uzyskiwania na własny koszt decyzji administracyjnych, pozwoleń oraz przedkładania odpowiednim organom wymaganych przepisami prawa informacji w zakresie emisji substancji lub energii z instalacji;
 - 2.2 naliczania i wnoszenia we własnym zakresie opłat za korzystanie ze środowiska właściwym organom oraz prowadzenia dokumentacji z tym związanej;
 - 2.3 składania informacji wymaganych przez Urząd Marszałkowski w zakresie ochrony środowiska;
 - 2.4 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);

- 2.5 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 **§ 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, 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. 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. Bezkuteczny 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. Miesięczny czynsz za Przedmiot Dzierżawy wynosi **.....** zł (słownie:) powiększony o podatek VAT.
2. Pierwszy czynsz naliczany będzie od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy.
3. Jeżeli okres rozliczeniowy obejmował będzie 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 **§ 12**.
4. Poza czynszem określonym w ust. 1 Dzierżawca będzie ponosił opłaty za pobór: energii elektrycznej, wody, za zrzut ścieków, za korzystanie z infrastruktury technicznej, na podstawie wyliczenia stanowiącego **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.

5. Opłaty wymienione w **ust. 4**, waloryzowane będą zgodnie ze zmianami cen mediów.
6. Należności wynikające z niniejszej umowy uiszczane na rzecz Wydzierżawiającego powiększone zostaną o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. 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.

§ 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.
2. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku obowiązywania umowy, a podstawą jej dokonania będzie wskaźnik za rok poprzedni. Kolejne waloryzacje dokonywane będą począwszy od lutego każdego następnego roku. Waloryzacja będzie obowiązywała od 1-szego dnia miesiąca następującego po dokonaniu zmiany.
3. Waloryzacja czynszu, dokonana w sposób określony w **ust. 2**, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. O wysokości dokonanej zmiany Dzierżawca zostanie powiadomiony na piśmie.
4. 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 publicznoprawnych oraz opłat za wieczyste użytkowanie, związanych z Przedmiotem Dzierżawy – o ich zaistnieniu Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę a na pisemne wezwanie Dzierżawcy Wydzierżawiający udzieli wyjaśnień.
5. Zmiana wysokości czynszu, ustalona w sposób i z przyczyn określonych w **ust. 4**, 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.
6. 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. 4**.

Dzierżawca wpłaci Wydzierżawiającemu nieoprocentowaną kaucję w wysokości 4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące zł).

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 potrąceniu, 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 Wydzierżawiającego - zostanie zwrócona bez waloryzacji na konto Dzierżawcy, najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia, w którym upływa okres obowiązywania umowy.

§ 12
PŁATNOŚĆ CZYN SZU

1. Z zastrzeżeniem postanowień **art. 9 ust. 3** niniejszej umowy, czynsz dzierżawny płatny będzie z góry, do 3-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego obowiązywania umowy, przelewem na konto bankowe Wdzierżawiającego w **PKO BP S.A. 40 1020 4795 0000 9102 0302 3025 albo inne, wskazane w 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 Wdzierżawiającego.
3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Dzierżawca będzie płacił Wdzierżawiającemu 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, wynoszący trzy lata, tj. od dnia do dnia.....

§ 14
ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy przed upływem terminu określonego w **art. 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. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej umowie Wdzierżawiający 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:
 - 2.1 będzie użytkował Przedmiot Dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie lub w sposób uciążliwy dla Wdzierżawiającego,
 - 2.2 udostępni nieruchomości lub jej część osobom trzecim,
 - 2.3 nie będzie realizował we właściwy sposób ustaleń i zobowiązań wynikających z umowy,
 - 2.4 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 miesięcznego terminu na zapłatę nie ureguluje należności, przy czym uprawnienie to przysługuje Wdzierżawiającemu 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 ust. 2** Wdzierżawiający 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,
4. 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 Wdzierżawiającego, przy czym, w przypadku nie wykonania tego obowiązku, Wdzierżawiający 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 lub wygaśnięcia umowy z powodu upływu okresu określonego w **§ 13** Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na Przedmiocie Dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych i modernizacyjnych. Wdzierżawiający będzie mógł zatrzymać te nakłady bez obowiązku zwrot ich wartości lub zobowiązać Dzierżawcę do przywrócenia stanu Przedmiotu Dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

6. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wskazanych w **ust. 2 i ust. 3** Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 3-krotności czynszu brutto określonego w **§ 9 ust. 1**, przy czym obowiązek zapłaty tej kary jest niezależny od okoliczności powstania szkody po stronie Wydierżawiającego i jej wysokości oraz okoliczności czy Dzierżawca ponosi winę za powstanie okoliczności stanowiących podstawę rozwiązania umowy.

§15

ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do uporządkowania Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z pisemnymi wskazówkami Wydierżawiającego oraz do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy w stanie niepogorszonym, w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
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, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu 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 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. Nieodebrana przez Dzierżawcę korespondencja, wysłana na adres wskazany w ust. 1, 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 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 zastrzeżę inaczej.
4. Sprawy sporne mogące wyniknąć 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 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 - odpis właściwego rejestru Dzierżawcy,
- Załącznik nr 2 - protokół zdawczo-odbiorczy,
- Załącznik nr 3 - sposób obliczania opłat za zużycie mediów.