

## UMOWA DZIERŻAWY nr EG.274.9.2023

zawarta w dniu .....2023r 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

.....  
Z siedzibą w .....,  
NIP: ....., Regon: .....  
Zwanym dalej „**Dzierżawcą**”  
Reprezentowanym przez .....

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:
  - 1.1. jest użytkownikiem nieruchomości stanowiącej działkę zabudowaną stanowiącą własność Województwa Zachodniopomorskiego (zwaną dalej „**Nieruchomością**”), nr 3/38, obręb 2036, w Szczecinie, przy ul. Arkońskiej 4;
  - 1.2. dla wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą odpowiednio pod numerem SZ1S/00226588/7.
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 74,27 m<sup>2</sup>, oznaczonych szczegółowo w protokole przekazania sporządzonym zgodnie z § 3, (zwanej dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”), z przeznaczeniem na adaptację pomieszczeń, wyposażenie i prowadzenie bufetu ogólnodostępnego – Załącznik nr 2.
2. Przedmiot dzierżawy jest przeznaczony do świadczenia usług gastronomiczno – handlowych zgodnie z Regulaminem i warunkami przetargu w postaci ogólnodostępnego bufetu.
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 w czasie nie dłuższym niż 120 dni od przekazania Przedmiotu Dzierżawy, do dokonania zgodnie z prawem adaptacji i wyposażenia Przedmiotu Dzierżawy oraz uzyskania wszelkich

pozwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności a po upływie tego terminu do rozpoczęcia działalności opisanej w ust. 2 powyżej.

5. Dzierżawca zobowiązany jest wykonać adaptację Przedmiotu dzierżawy zgodnie z wytycznymi zawartymi w „**Standardzie adaptacji pomieszczeń na bufet**”, który stanowi **załącznik nr 6** do niniejszej Umowy, przy czym dopuszcza się odstępstwo od Standardu adaptacji pomieszczeń na bufet za zgodą Wydierżawiającego.
6. Przed rozpoczęciem adaptacji Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć pisemną koncepcję realizacji adaptacji wraz z poglądowymi rysunkami technicznymi celem uzyskania zgody Wydierżawiającego. Zgoda albo uwagi do koncepcji adaptacji Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy najpóźniej w ciągu 7 dni od dnia przedłożenia. Brak udzielenia odpowiedzi przez Wydierżawiającego uznaje się za udzielenie zgody Wydierżawiającego o której mowa w zdaniu pierwszym. W razie zgłoszenia uwag do koncepcji adaptacji ww. procedura uzyskania zgody na koncepcję adaptacji ulega powtórzeniu. Termin uzyskania zgody na koncepcję adaptacji nie wpływa na termin wykonania adaptacji wskazany w ust. 4.
7. Dzierżawca ma prawo bez powiadamiania Wydierżawiającego przeprowadzenia zmian aranżacji czy wystroju w Przedmiocie Dzierżawy w sposób cykliczny i okazjonalny poprzez zmianę koloru ścian, montażu dekoracji ściennych czy oświetlenia. Zmiana aranżacji nie powinna naruszać trwałej substancji lokalu w szczególności poprzez wymianę okien, drzwi, przebudowy otworów czy trwałej przebudowy układu wnętrza.
8. Wydierżawiający dopuszcza możliwość stopniowego rozszerzania asortymentu.
9. Każda zmiana przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności każda zmiana dotycząca działalności prowadzonej przez Dzierżawcę, 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 ..... r.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy, według stanu na dzień przekazania Przedmiotu Dzierżawy, stanowić będzie, po jego sporządzeniu, Załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jej integralną część.

### **§ 4 PRAWA DZIERŻAWCY**

Dzierżawca uprawniony jest do:

1. odpłatnego poboru energii elektrycznej, wody, zrzutu ścieków, energii cieplnej oraz do odpłatnego korzystania z infrastruktury technicznej. Wskazana w zdaniu pierwszym infrastruktura umożliwiająca korzystanie z mediów przez Dzierżawcę, będzie udostępniona przez Wydierżawiającego 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 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. Nieusunięcie 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 DZIERŻAWCY, KONTROLA NAD REALIZACJĄ UMOWY**

1. Dzierżawca jest zobowiązany wykonać wszelkie niezbędne czynności, w tym czynności administracyjne związane z realizacją tego zadania.

2. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać wszelkie przewidziane przepisami prawa pozwolenia, umożliwiające dokonanie adaptacji i wyposażenia przedmiotu dzierżawy oraz do prowadzenia działalności określonej w niniejszej umowie, m. in. wydane przez służby sanitarno-epidemiologiczne, BHP, p.poż. - w zakresie organizacji i utrzymania Przedmiotu Dzierżawy.
3. Niewywiązanie się z zapisu ust. 1, ust. 2, upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy oraz naliczenia kary umownej.
4. Dzierżawca zapewni swobodny i bezpłatny dostęp odpowiednim służbom Wydierżawiającego do sieci Wydierżawiającego dostarczających media a przebiegających przez Przedmiot Dzierżawy.
5. Wszelkie zmiany na Przedmiocie Dzierżawy, wykonane bez zgody Wydierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt Dzierżawcy, zgodnie z decyzją Wydierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydierżawiającego 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.
6. Dzierżawca ma obowiązek bezzwłocznego zgłaszania Wydierżawiającemu wszelkich awarii, uszkodzeń, katastrof budowlanych, zaistniałych w granicach Przedmiotu Dzierżawy. Zostaną one usunięte zgodnie z trybem i w sposób ustalony przez Wydierżawiającego w porozumieniu z Dzierżawcą zgodnie z Załącznikiem nr 4.
7. Dzierżawca zobowiązany będzie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej (obejmującej przedmiot umowy) oraz z tytułu posiadania mienia, z sumą gwarancyjną nie niższą niż 400.000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Ubezpieczenie obejmować będzie szkody osobowe (śmierć, uszkodzenie ciała lub rozstrój zdrowia) i rzeczowe (zniszczenie lub uszkodzenie mienia) oraz ich następstwa, wyrządzone osobom trzecim, w tym szkody wyrządzone Wydierżawiającemu w mieniu użytkowanym przez Dzierżawcę na podstawie niniejszej umowy dzierżawy. Kopię polisy Dzierżawca przekaże Wydierżawiającemu w dniu przekazania Przedmiotu Dzierżawy. Polisa będzie odnawiana i okazywana co 12 m-cy przez cały okres trwania Umowy Dzierżawy bez pisemnego wezwania Wydierżawiającego.
8. Dzierżawca zobowiązany jest do wprowadzania do sprzedaży towarów posiadających atesty i gwarancje jakości.
9. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
  - 9.1 terminowego wykonywania wszelkich nakazów i zaleceń dotyczących Przedmiotu Dzierżawy wydawanych przez uprawnione podmioty i Wydierżawiającego;
  - 9.2 utrzymywania czystości i porządku w Przedmiocie Dzierżawy i na terenie bezpośrednio do niego przyległym;
  - 9.3 przestrzegania przepisów w zakresie eksploatacji instalacji i urządzeń;
  - 9.4 zabezpieczenia Przedmiotu Dzierżawy oraz ubezpieczenia znajdującego się w nim mienia Wydierżawiającego przed zniszczeniem, dewastacją oraz kradzieżą itp. we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko;
  - 9.5 poinformowania Wydierżawiającego w przypadku zagrożenia spowodowanego: klęską żywiołową, zalaniem, zanieczyszczeniem środowiska itp.
10. W przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 9, Wydierżawiający będzie miał prawo zobowiązać Dzierżawcę do wykonania w/w czynności w wyznaczonym odpowiednim 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.
11. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać **całkowitego zakazu sprzedaży napojów alkoholowych i wyrobów tytoniowych** na terenie Przedmiotu Dzierżawy.

12. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy, do dostarczenia Wydzierżawiającemu 1 egzemplarza aktu notarialnego, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie wydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy z zastrzeżeniem ust. 13
13. Najpóźniej siedem dni po zawarciu umowy Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydzierżawiającemu projekt aktu notarialnego wskazanego w ust. 12 celem uzyskania jego pisemnej akceptacji Wydzierżawiającego. Brak odpowiedzi Wydzierżawiającego po upływie trzech dni od przesłania Wydzierżawiającemu projektu aktu notarialnego uznaje się za akceptację ze strony Wydzierżawiającego.
14. Niedotrzymanie przez Dzierżawcę terminów wskazanych w ust. 12 lub 13 albo przedłożenie Wydzierżawiającemu aktu notarialnego o treści niezaakceptowanej przez Wydzierżawiającego uprawnia go do natychmiastowego rozwiązania umowy niezależnie od innych przyczyn wskazanych w § 14 ust. 1.
15. Wszelkie zmiany wymagające ingerencji w strukturę podłóg, ścian, sufitów wymagają uprzedniej akceptacji i zgody Wydzierżawiającego oraz uzgodnienia terminu ich realizacji.
16. Dzierżawca zobowiązany jest w przypadku robót budowlanych modernizacyjnych, inwestycyjnych i innych, najpierw uzyskać zgodę Wydzierżawiającego a później uzgodnić termin ich wykonania.
17. Czynności określone w ust. 15 lub 16 będą realizowane przez Dzierżawcę we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko.
18. **Wszystkie nakłady w szczególności konieczne i ulepszające poczynione przez Najemcę na Przedmiot Dzierżawy po zakończeniu umowy dzierżawy przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wydzierżawiającego z zastrzeżeniem § 14 ust. 6.**
19. Do kontaktu Wydzierżawiający wskazuje:  
W dni robocze w godzinach: **7<sup>00</sup> – 14<sup>00</sup>**
  - a) w sprawach technicznych – Marek Cymkiej: tel. 91 813 95 30, email: [cymkiej@spwsz.szczecin.pl](mailto:cymkiej@spwsz.szczecin.pl),
  - b) w sprawach eksploatacyjnych Szpitala – tel. 91 813 95 32
  - c) w pozostałym zakresie – Katarzyna Korcz: tel. 91 813 95 73, email: [katkorcz@spwsz.szczecin.pl](mailto:katkorcz@spwsz.szczecin.pl)

Całodobowo:

- d) dyżurny ds. elektrycznych - tel. 91 813 95 33 lub 504 114 147
- e) dyżurny ds. sanitarnych - tel. 91 813 95 34 lub 504 114 142

## § 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:
  - przepisów i instrukcji obowiązujących na terenie Wydzierżawiającego,
  - przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie ochrony środowiska wraz z aktami wykonawczymi,
  - przepisów powszechnie obowiązujących w zakresie ppoż. oraz opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, Dzierżawca zobowiązany będzie do poniesienia kosztów związanych z prawidłowym i zgodnym z przepisami prawna zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
  - przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarno-epidemiologicznych, - 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 Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca na czas trwania umowy, przyjmuje wyposażenie pomieszczeń opisane w Załączniku nr 5.

4. **Wydierżawiający zastrzega, że na terenie przedmiotu dzierżawy obowiązuje zakaz korzystania z butli gazowych.**

## **§ 7 OCHRONA ŚRODOWISKA**

1. Dzierżawca jest odpowiedzialny za Przedmiot Dzierżawy i eksploatuje 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.nieprzekraczania standardów jakości środowiska poza Przedmiotem Dzierżawy oraz nieprzekraczania 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 na własny koszt i na własne ryzyko do ich właściwego zagospodarowania oraz magazynowania w sposób selektywny w odpowiednich pojemnikach i miejscach technicznie do tego celu przystosowanych, zlokalizowanych w granicach Przedmiotu Dzierżawy.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania Przedmiotu Dzierżawy. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub rażących naruszeń w zakresie ochrony środowiska, Wydierżawiający 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 niestanowiących 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 Wydierżawiającego kar przez uprawnione organy w przypadku, gdy do nałożenia tych kar doszło w wyniku naruszenia przepisów dotyczących ochrony środowiska spowodowanego działalnością Dzierżawcy.
8. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone kary.

## **§ 8**

### **INNE ZOBOWIĄZANIA DZIERŻAWCY**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do stosowania uregulowań wewnętrznych Wydierżawiającego wynikających z przepisów, w tym przestrzegania regulaminów, instrukcji, zasad postępowania i innych wewnętrznych przepisów opracowanych przez Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający 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, Wydierżawiający powiadomi o tym Dzierżawcę pisemnie i wyznaczy jednocześnie, odpowiedni do charakteru naruszeń, termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tak wyznaczonego terminu upoważnia Wydierżawiającego 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: ..... zł 00/100), powiększoną o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury. Miesięczny czynsz za Przedmiot Dzierżawy wynosi ..... zł (słownie: ..... zł 00/100) powiększony o podatek VAT
2. Pierwszy czynsz naliczany będzie od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy.
3. Wysokość czynszu za 2 (dwa) pierwsze miesiące obowiązywania umowy jednak nie dłużej niż do dnia zakończenia adaptacji i wyposażenia Przedmiotu Dzierżawy oraz uzyskania wszelkich pozwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności o którym mowa w § 2 ust. 4 (w zależności co nastąpi wcześniej) obniżona zostanie do wysokości 30 % wysokości miesięcznego czynszu dzierżawy.
4. 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, przyjmując iż miesiąc kalendarzowy trwa 30 dni.
5. Poza czynszem określonym w ust. 1 Dzierżawca będzie ponosił opłaty za pobór: energii elektrycznej, wody, za zrzut ścieków, kosztów energii cieplnej, za korzystanie z infrastruktury technicznej, na podstawie wyliczenia stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
6. Opłaty wymienione w ust. 5, waloryzowane będą zgodnie ze zmianami cen mediów. O zmianach Dzierżawca zostanie poinformowany na piśmie.
7. Należności wynikające z niniejszej umowy uiszczane na rzecz Wydierżawiającego powiększone zostaną o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. 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 § 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. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 1, Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu z przyczyn niezależnych od Wyzierżawiającego, tj. w przypadku powstania nowych oraz wzrostu istniejących obciążeń publicznoprawnych oraz opłat za wieczyste użytkowanie, związanych z Przedmiotem Dzierżawy – o ich zaistnieniu Wyzierżawiający powiadomi Dzierżawcę, na pisemne wezwanie Dzierżawcy, Wyzierżawiający udzieli wyjaśnień.
3. Zmiana wysokości czynszu, ustalona w sposób i z przyczyn określonych w ust. 1, 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.
4. Koszty dostawy mediów energetycznych dostarczonych do Wyzierżawiającego będą ustalone 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 Wyzierżawiającego, w szczególności:
  - czynszu,
  - kar,
  - odszkodowań,
  - usunięcia odpadów z Przedmiotu Dzierżawy,
  - kosztów wynikających ze zużycia mediów,Dzierżawca w dniu zawarcia umowy wpłaci Wyzierżawiającemu nieoprocentowaną kaucję w wysokości **dwukrotnego** miesięcznego czynszu brutto, na rachunek **PEKAO S.A. nr 79 1240 6292 1111 0010 7561 6657**. Dowód wpłaty stanowić będzie załącznik do niniejszej umowy.
2. Za datę wpłaty kaucji uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
3. Brak wpływu kaucji na rachunek Wyzierżawiającego uprawnia Wyzierżawiającego do odstąpienia od zawarcia umowy.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie co 24 m-ce od dnia podpisania Umowy do dopłacenia różnicy kaucji wynikającej z obowiązującego zwaloryzowanego 2 - miesięcznego czynszu dzierżawy.

## § 12 PŁATNOŚĆ CZYNSZU

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 4 niniejszej umowy, czynsz dzierżawny płatny będzie z góry, w ciągu 21 dni, na podstawie faktury VAT, przelewem na konto bankowe Wyzierżawiającego w **PEKAO S.A. 57 1240 6292 1111 0010 7358 3739** albo inne, wskazane w fakturze VAT.
2. Za dzień zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia lub jakiegokolwiek innej należności Dzierżawcy względem Wyzierżawiającego, Strony przyjmować będą dzień wpływu na rachunek bankowy Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z Umowy na rzecz osób trzecich bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz bez uprzedniej pisemnej zgody Województwa Zachodniopomorskiego (dalej – „podmiot tworzący”).
4. Należność z tytułu zużycia mediów płatna będzie z dołu w ciągu 21 dni na podstawie faktury VAT, przelewem na konto Wyzierżawiającego.
5. W przypadku niedotrzymania terminu płatności, Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT uprawnionym do otrzymywania faktur VAT, posiadającym numer identyfikacji NIP .....

### § 13

#### CZAS TRWANIA UMOWY

1. Strony postanawiają, iż niniejsza umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas oznaczony, wynoszący 60 miesięcy ( 5 lat) tj. od dnia ..... r. do dnia ..... r. , z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Umowa ulega przedłużeniu na okres kolejnych 60 miesięcy (5 lat) chyba że którakolwiek ze stron umowy na sześć miesięcy przed upływem terminu obowiązywania umowy określonego w ust. 1 złoży oświadczenie o rozwiązaniu umowy z upływem okresu wskazanego w ust. 1.

#### § 14 ROZWIĄZANIE UMOWY

1. 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) faktycznie zaprzestanie przez okres co najmniej 1 miesiąca prowadzenia w Przedmiocie Dzierżawy działalności opisanej w § 2 umowy;
  - 2) będzie użytkował Przedmiot dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie lub w sposób uciążliwy dla Wyzierżawiającego,
  - 3) udostępni nieruchomości lub jej część osobom trzecim,
  - 4) nie będzie realizował we właściwy sposób ustaleń i zobowiązań wynikających z umowy,
  - 5) 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 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; 6) gdy okaże się, że Dzierżawca jest:
    - a) obywatelem/obywatelami rosyjskim(i), osobą/osobami fizyczną/fizycznymi lub prawną/prawnymi, podmiotem/podmiotami lub organem/organami z siedzibą w Rosji;
    - b) osobą/osobami prawną/prawnymi, podmiotem/podmiotami lub organem/organami, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50% należą do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji;
    - c) osobą/osobami prawną/prawnymi, podmiotem/podmiotami lub organem/organami, działającym w imieniu lub pod kierunkiem; obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji lub osób prawnych, podmiotów lub organów, do których prawa własności bezpośrednio lub pośrednio w ponad 50% należą do obywateli rosyjskich lub osób fizycznych lub prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji;
    - d) podmiotem/podmiotami wymienionym/wymienionymi w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. z 2022 r., poz. 835);
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Wyzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku faktycznego zaprzestania przez okres co najmniej 1 miesiąca prowadzenia w Przedmiocie Dzierżawy działalności opisanej w § 2 umowy, bądź w sytuacji gdy zachodzi konieczność wykorzystania przedmiotu dzierżawy na inne cele niż wskazane w niniejszej umowie.



3. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, w przypadku zamiaru wykonania w budynku, w którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy robót budowlanych. Wyzierżawiający poinformuje Dzierżawcę o tym fakcie z 60 - dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Dzierżawy wraz z poczynionymi przez Dzierżawcę nakładami w stanie nie pogorszonym uwzględniając naturalne zużycie i w terminie wskazanym przez Wyzierżawiającego. W przypadku gdy Dzierżawca nie dokona tego w wyznaczonym przez Wyzierżawiającego terminie, Wyzierżawiający będzie miał prawo tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu. Ta sama zasada dotyczy 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 z przyczyn wskazanych w § 14 ust. 1, ust. 8, ust. 9 albo wygaśnięcia umowy z powodu upływu okresu określonego w § 13 Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na Przedmiot Dzierżawy żadnych nakładów w szczególności koniecznych i ulepszających. Wyzierżawiający będzie mógł zatrzymać te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości albo zobowiązać Dzierżawcę do przywrócenia stanu Przedmiotu Dzierżawy z chwili zawarcia umowy dzierżawy, na koszt i ryzyko Dzierżawcy.
6. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed upływem terminu na jaki została zawarta z przyczyn wskazanych w § 14 ust. 3 Dzierżawcy będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na Przedmiot Dzierżawy nakładów w zakresie, w którym zgodnie z obowiązującymi przepisami nakłady te nie uległy jeszcze amortyzowaniu. Nakłady te zostaną zinventaryzowane po wydaniu Przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu a wartość ich zostanie ustalona w stanie na dzień wydania Przedmiotu dzierżawy Wyzierżawiającemu po rozwiązaniu umowy przez rzeczoznawcę majątkowego wskazanego przez Wyzierżawiającego z listy biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Szczecinie.
7. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn wskazanych w ust. 1 Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu karę umowną w wysokości 5-krotności czynszu brutto określonego w § 9 ust. 1, przy czym obowiązek zapłaty tej kary jest niezależny od okoliczności powstania szkody po stronie Wyzierżawiającego i jej wysokości oraz okoliczności czy Dzierżawca ponosi winę za powstanie okoliczności stanowiących podstawę rozwiązania umowy.
8. Wyzierżawiający ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku otwarcia likwidacji lub ogłoszenia upadłości Dzierżawcy lub przewidzenia w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym wobec Dzierżawcy, zaspokojenia wierzycieli przez likwidację jego majątku, lub zarządzenia likwidacji majątku Dzierżawcy na podstawie art. 332 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U.2015 r., poz. 978 z późn. zm.).
9. Dzierżawca ma prawo do rozwiązania umowy przed upływem wskazanego w § 13 terminu obowiązywania umowy w przypadku gdy uprawdopodobni, iż na skutek pogorszenia swojej sytuacji finansowej nie jest w stanie kontynuować działalności w przedmiocie umowy i ponosić związanych z tym kosztów przy czym w przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę na tej podstawie Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych przez niego na Przedmiot Dzierżawy nakładów. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy wraz z uzasadnieniem powinno być złożone przez Dzierżawcę z trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy wywołuje skutki na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **§15 ZWROT PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

1. Zwrot przez Dzierżawcę Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego.
2. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował Przedmiot Dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wyzierżawiającemu 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: **Samodzielny Publiczny Wojewódzki Szpital Zespolony w Szczecinie ul. Arkońska 4, 71- 455 Szczecin**
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, gdy w niniejszej umowie jest mowa o zgodzie Wydierżawiającego lub oświadczeniu Wydierżawiającego należy przez to rozumieć zgodę lub oświadczenie wyrażone w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
2. 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.
3. Do wszelkich spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. 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 zastrzega inaczej.
5. Sprawy sporne mogące wyniknąć w toku wykonywania niniejszej umowy strony będą starały się rozstrzygać polubownie.
6. 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.
7. Umowa niniejsza sporządzona została w formie pisemnej, z zastrzeżeniem wyjątków w niej przewidzianych, wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagają formy pisemnego aneksu obustronnie podpisanego pod rygorem nieważności.
8. Zmiana wierzyciela bez zgody podmiotu tworzącego jest nieważna.
9. Załączniki stanowią integralną część umowy.
10. Załącznikami do niniejszej umowy są:
  - 1) Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy,
  - 2) Załącznik nr 2 – Rzut pomieszczeń bufetu,
  - 3) Załącznik nr 3 – Sposób obliczania opłat za zużycie mediów.
  - 4) Załącznik nr 4 – Utrzymanie stanu technicznego nieruchomości w czasie użytkowania
  - 5) Załącznik nr 5 – Zestawienie wyposażenia pomieszczeń.

6) Załącznik nr 6 – Standard adaptacji pomieszczeń na bufet

11. Umowa niniejsza została sporządzona w 3-ech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wyzierżawiającego i jeden egzemplarz dla Dzierżawcy.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

**DZIERŻAWCA:**