

Umowa Dzierżawy

zawarta w Szczecinie w dniu 2025 r. pomiędzy:

Politechniką Morską w Szczecinie z siedzibą przy ul. Wały Chrobrego 1-2, 70-500 Szczecin,

NIP: 851-000-63-88

REGON: 000145129

PKD: 85.42.Z

reprezentowaną przez:

mgr inż. Andrzeja Durajczyka – Kanclerza

zwaną dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....z siedzibą/adresem przy ul. prowadzącą(-cym) działalność
gospodarczą na podstawie wpisu do CEIDG/Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez,
pod nr

NIP:

REGON:

reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „Dzierżawcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1

Przedmiot dzierżawy

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem gruntu o powierzchni 28 m² położonego w Szczecinie przy ul. Willowej 2, stanowiącego część działki nr 4/14, obr. 3018, gmina Szczecin, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00221151/0. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w zdaniu poprzednim zaznaczono na mapie, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy i jej integralną część, kolorem czerwonym.

2. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust.1, i zobowiązuje się wykorzystywać go na prowadzenie punktu gastronomicznego w Obiekcie Dydaktycznym Politechniki Morskiej w Szczecinie przy ul. Willowej 2 w Szczecinie na swój koszt i za odpłatnością klientów.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności, określonej w ust. 2 oraz w § 5 ust. 5, w sposób zgodny z przepisami prawa, warunkami ppoż. i ochrony środowiska oraz normami sanitarnymi.

4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie uzgodnionym pomiędzy Wydierżawiającym, a Dzierżawcą, zgodnie z zapisami umowy, jednak nie później niż w dniu 01.09.2025 roku. O dacie przekazania Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę telefonicznie. Niestawienie się przez Dzierżawcę do odbioru przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po jego stronie we wskazanym terminie upoważnia

Wydzierżawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu, opisującego stan techniczny gruntu. Niestawiennictwo Wydzierżawiającego na czynności związane z protokolarnym odbiorem przedmiotu dzierżawy uprawnia także Dzierżawcę do wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.

5. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi w stosunku do niego zastrzeżeń wskazując, iż jest on w stanie zdatnym do prowadzenia działalności opisanej w ust. 2/w związku brakiem dokonania oględzin przedmiotu dzierżawy i brakiem zapoznania się z jego stanem ponosi ryzyko i odpowiedzialność za wszelkie skutki wynikające z powyższych okoliczności*.

*niewłaściwe skreślić

§ 2

Czynsz

1. Dzierżawca z tytułu dzierżawy przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 1, zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz, którego wysokość Strony ustalają na kwotę zł netto (słownie: złotych/100).

2. Do ceny czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, doliczona będzie kwota stanowiąca równowartość podatku od nieruchomości w wysokości 1/12 zobowiązania rocznego, tj. stawka roczna podatku zł/ m² x m²/12=..... zł/miesiąc (słownie: złotych/100). Kwota stanowiąca równowartość tego podatku, jako element kalkulacyjny czynszu, ulegnie zmianie w przypadku uchwalenia przez właściwy organ samorządu terytorialnego innej stawki rocznej na dany rok kalendarzowy, zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych. Zmiana w tym zakresie nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy.

3. Do opłat netto wymienionych w ust. 1 i 2 zostanie naliczony podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego.

4. Stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji od 1 czerwca każdego roku o wzrost średniorocznego wskaźnika inflacji za ostatni rok kalendarzowy, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w stosownym dzienniku urzędowym. Zmiana czynszu w tym zakresie wymaga zawarcia aneksu do umowy, przy czym Dzierżawca nie może odmówić zawarcia aneksu. Pierwsza waloryzacja stawki czynszu nastąpi od miesiąca czerwca 2026 roku.

5. Stawka czynszu może wzrosnąć także w przypadku wzrostu kosztów ponad w/w wskaźnik, na mocy porozumienia stron lub za wypowiedzeniem.

6. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie zawiera w sobie kosztów za zużycie wody, odprowadzenie ścieków i zużycie energii elektrycznej.

§ 3

Dodatkowe koszty dzierżawy

1. Wydzierżawiający zapewni Dzierżawcy możliwość korzystania z następujących mediów:

- 1) energia elektryczna,
- 2) woda,
- 3) przyłącze kanalizacyjne.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wydzierżawiającego opłaty za korzystanie z w/w mediów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ust. 3.

3. Rozliczenie należności za korzystanie przez Dzierżawcę z mediów odbywać się będzie w następujący sposób:

- 1) energia elektryczna: opłaty za rzeczywiste zużycie energii elektrycznej na podstawie licznika – wg cen netto wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę tej energii Wydzierżawiającemu,
- 2) woda: opłaty za rzeczywiste zużycie wody na podstawie licznika – wg cen netto wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę wody Wydzierżawiającemu,

- 3) odprowadzenie ścieków: opłaty za rzeczywiste zużycie wody na podstawie licznika – wg cen netto wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę Wydierżawiającemu.
4. Do opłat netto wymienionych w ust. 3 zostanie naliczony podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
5. Zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 3 będą wprowadzane na bieżąco, w zależności od zmian wprowadzanych przez dostawcę tych mediów. Zmiany w tym zakresie nie wymagają zawarcia aneksu do niniejszej umowy.

§ 4

Płatności

1. Należności, o których mowa w § 2 ust. 1 i 2, z uwzględnieniem § 2 ust. 3, będą płatne przez Dzierżawcę z góry, w terminie do 20. dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawianej co miesiąc przez Wydierżawiającego.
2. Należności z tytułu zużycia mediów określonych w § 3 ust. 3, z uwzględnieniem § 3 ust. 4, będą płatne przez Dzierżawcę w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
3. Płatności dokonywane są na rachunek bankowy Wydierżawiającego w banku: PEKAO S.A. nr rachunku: 16 1240 1864 1111 0000 2205 5615.
4. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawienia faktur bez jego podpisu.
5. Dzierżawca oświadcza, że jest / nie jest podatnikiem podatku VAT.
6. Datą zapłaty należności jest data wpływu środków na rachunek bankowy Wydierżawiającego.
7. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, o których mowa w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tj.. Dz. U. z 2023 r. poz. 1790). Ponadto, na podstawie przepisów w/w ustawy, Wydierżawiającemu od dnia nabycia prawa do odsetek, przysługiwać będzie, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, w wysokości stanowiącej równowartość kwoty wyrażonej w euro wynikającej z ustawy, w zależności od wartości świadczenia pieniężnego, przeliczona na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Jeżeli jednakże Dzierżawca nie jest podmiotem objętym przepisami tej ustawy (np. przedsiębiorcą) – naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie, a wskazana rekompensata za koszty odzyskiwania należności nie będzie przysługiwać Wydierżawiającemu.
8. Zgodnie z art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, Politechnika Morska w Szczecinie spełniając obowiązek nałożony przedmiotową ustawą niniejszym oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 w/w ustawy.

§ 5

Inne obowiązki i uprawnienia Dzierżawcy

1. Dzierżawcę obciążają obowiązki wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych.
2. Dzierżawca ma obowiązek prowadzić punkt gastronomiczny w przedmiocie dzierżawy z zachowaniem wszelkich wymogów sanitarnych i zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. W dzierżawionym miejscu winna znajdować się do wglądu organów kontrolnych (w tym Wydierżawiającego) książka skarg i wniosków konsumenta.
4. Działalność, o której mowa w § 1 ust. 2 oraz ust. 2 i 5, może być prowadzona w godzinach pracy Uczelni - od poniedziałku do piątku, od godziny 7.00 do godziny 20.00 oraz w soboty, niedziele i święta za wcześniejszą zgodą Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Dzierżawca może prowadzić punkt gastronomiczny oferując zróżnicowane menu. Wydierżawiający zakazuje promocji i sprzedaży alkoholu oraz jakichkolwiek innych używek.

6. Na wykonywanie wszelkich prac przekraczających bieżące utrzymanie przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać uprzednią zgodę Wydierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że umowa zawiera zgodę na dokonanie danej czynności przez Dzierżawcę.

7. Wszelkie nakłady na przedmiot dzierżawy dokonane przez Dzierżawcę powinny być usunięte najpóźniej w dniu zakończenia stosunku dzierżawy umowy, chyba że strony postanowią inaczej.

8. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy i spowodowanych działaniem lub zaniechaniem własnym Dzierżawcy, jak i osób trzecich.

9. Dzierżawca zobowiązany jest do spełnienia obowiązku informacyjnego w imieniu Wydierżawiającego wobec wszystkich osób, których dane osobowe udostępnił w ramach realizacji niniejszej umowy. Obowiązek informacyjny znajduje się w *Załączniku nr 1 do niniejszej umowy*.

§ 6

Czas trwania umowy

Strony zawarły umowę na czas określony od dnia podpisania umowy na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na dalszy okres.

§ 7

Wydanie przedmiotu dzierżawy

1. Z czynności wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, jak też z czynności odebrania mu przedmiotu dzierżawy po ustaniu stosunku dzierżawy, strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy dokumentujący stan techniczny przedmiotu dzierżawy z chwili jej wydania. Protokół przekazania stanowi integralną część umowy.

2. Po ustaniu stosunku dzierżawy Dzierżawca przekaze Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 7 dni od dnia ustania niniejszej umowy.

§ 8

Naprawa i utrzymanie

1. W okresie obowiązywania umowy Dzierżawca ma obowiązek prowadzenia bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy w sposób nieobniżający jego wartości użytkowej. Dzierżawcy w szczególności nie wolno zaniechać użytkowania przedmiotu dzierżawy w całości lub części, bądź czynić z niego pustostan pod rygorem wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.

2. Naprawy i konserwacje bieżące przedmiotu dzierżawy, oraz urządzeń gastronomicznych, z których korzysta Dzierżawca, wykonywane są przez Dzierżawcę na własny koszt.

3. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie sanitarno-epidemiologicznym.

4. Dzierżawca obowiązany jest do przestrzegania wszelkich przepisów wewnętrznych Wydierżawiającego oraz przepisów powszechnych, w tym dotyczących obowiązków dzierżawcy gruntu w zakresie zapewnienia jego należytego stanu technicznego i zapewnienia bezpieczeństwa osób.

§ 9

Oddanie przedmiotu umowy w podnajem lub bezpłatne używanie

Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu dzierżawy w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uzyskania wcześniejszej zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Wypowiedzenie umowy

1. Poza innymi przypadkami wskazanymi w niniejszej umowie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu Cywilnego, Wdzierżawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:
 - 1) oddania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę do korzystania osobie trzeciej bez zgody Wdzierżawiającego,
 - 2) użytkowania przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego umownym przeznaczeniem,
 - 3) korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób powodujący jego dewastację,
 - 4) zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nieuregulowania zaległości pomimo uprzedzenia Dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia umowy i wezwania do zapłaty należności z określeniem dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległości,
 - 5) innego rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, z ważnych przyczyn, za które strony uznają uporczywe lub rażące naruszenie przez drugą stronę istotnych postanowień niniejszej umowy.

§ 11

Zmiany umowy

Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Odesłanie

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Zapis na sąd

Spory wynikłe z w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywać będzie rzeczowo właściwy Sąd w Szczecinie.

§ 14

Postanowienia inne

1. Dzierżawca udostępni na żądanie Wdzierżawiającego przedmiot dzierżawy w celu dokonania kontroli jego stanu, w terminie wzajemnie ustalonym przez Strony. Strony poczynią starania, aby ustalony termin kontroli, był jak najmniej dotkliwy dla Dzierżawcy i prowadzonej przez niego działalności, w tym by możliwie nie dezorganizował pracy Dzierżawcy.
2. Niewywiązanie się Dzierżawcy z obowiązku określonego w ustępie 1 powyżej uprawnia Wdzierżawiającego do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym po pisemnym wezwaniu do udostępnienia przedmiotu dzierżawy i bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wdzierżawiający

.....
Dzierżawca