**Załącznik nr 3**
**do Regulaminu Pisemnego konkursu ofert na dzierżawę terenu użytkowego przeznaczonego na prowadzenie działalności usługowej położonego w Szczecinie przy al. Powstańców Wielkopolskich 72, na działce ewidencyjnej nr 36**

# UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu _____ 2020 r. w Szczecinie pomiędzy:

**Pomorskim Uniwersytetem Medycznym w Szczecinie**, z siedzibą przy ulicy Rybackiej 1, 70-204 Szczecin, NIP 852-000-67-57,
reprezentowanym przez:
Kanclerza PUM – …….
zwanym dalej w treści umowy **Wydzierżawiającym**,

a

…….
…….
zwanym dalej w treści umowy **Dzierżawcą,**

łącznie zwanymi dalej w treści umowy jako **Strony,**

o następującej treści:

## § 1. Przedmiot Umowy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy Alei Powstańców Wielkopolskich 72 w Szczecinie, działka ewidencyjna nr 36.
2. Wydzierżawiający na podstawie niniejszej Umowy, oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków część nieruchomości gruntowej opisanej w ust. 1 o powierzchni 225 $m^2$ (z dopuszczaną powierzchnią zabudowy wynoszącą 112,5 $m^2$), zwaną dalej „**Przedmiotem Dzierżawy**”. Dokładny opis graficzny Przedmiotu Dzierżawy zawarty jest w **Załączniku nr 1** do Umowy.
3. Strony zgodnie ustalają, iż wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi w dniu …….

## § 2. Oświadczenia Stron

1. Dzierżawca oświadcza, iż stan techniczny, dokumentacyjny i prawny Przedmiotu Dzierżawy jest mu znany i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń – jako zdatny do

zamierzonego przez Dzierżawcę użytku. Jednocześnie Dzierżawca oświadcza, iż godzi się z ryzykiem, jakie za sobą niesie stan faktyczny Przedmiotu Dzierżawy oraz że nie będzie dochodził od Wydzierżawiającego żadnych roszczeń związanych z ewentualną szkodą wywołaną tym stanem.

2. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiot Dzierżawy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę na prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej w postaci …….. Za działalność usługową nieuciążliwą o której mowa w zdaniu poprzednim rozumie się działalność nie oddziałującą na nieruchomości sąsiednie (w szczególności hałasem, drganiami, zapachem) oraz licującą z działalnością Wydzierżawiającego oraz Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego Nr 2 Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego w Szczecinie.
3. Działalność prowadzona przez Dzierżawcę musi być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa regulującymi prowadzenie takiej działalności, w tym także przepisami prawa miejscowego. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności przez Dzierżawcę w Przedmiocie Dzierżawy każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

## § 3. Przystosowanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Wszelkie modernizacje, remonty lub adaptacje Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca wykona na własny koszt i ryzyko.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia oddzielnych umów na dostawę mediów z Dyrekcją Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego nr 2 Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego w Szczecinie lub bezpośrednio z dostawcami tych mediów.

## § 4. Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
    1) korzystania z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
    2) dbałości o Przedmiot Dzierżawy,
    3) korzystania z Przedmiotu Dzierżawy w sposób niezakłócający używania nieruchomości gruntowej opisanej w § 1 ust.1 Umowy przez Wydzierżawiającego i innych użytkowników,
    4) przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ oraz przepisów porządkowych mających odpowiednie zastosowanie do nieruchomości będącej Przedmiotem Dzierżawy,
    5) współdziałania z Wydzierżawiającym w wykonywaniu umowy, w szczególności poprzez respektowanie zaleceń Wydzierżawiającego odnośnie sposobów eksploatacji otoczenia Przedmiotu Dzierżawy.
2. Bez zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy.
3. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania Przedmiotu Dzierżawy w całości lub części w podnajem, poddzierżawę lub do używania na podstawie innego tytułu prawnego osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

4. Z dniem zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan i bezpieczeństwo całego Przedmiotu Dzierżawy, w tym w szczególności odpowiedzialność w zakresie ppoż. i ochrony środowiska.
5. Odpowiedzialność za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe Przedmiotu Dzierżawy oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń, przeprowadzenie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia Umowy spoczywa na Dzierżawcy.
6. Dzierżawca – przez cały okres trwania niniejszej Umowy – zobowiązany jest wykonywać na własny koszt i ryzyko wszelkie konieczne naprawy i remonty Przedmiotu Dzierżawy (nakłady konieczne), w tym remonty oraz przeglądy wynikające z przepisów prawa budowlanego, niezbędne dla zachowania w stanie niepogorszonym jego substancji i zapewniające prawidłowość bieżącej eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest także do dokonywania – w koniecznym zakresie i częstotliwości - wszelkich czynności niezbędnych celem utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w należytym stanie sanitarnym, higienicznym i estetycznym. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać porządek na terenie Przedmiotu dzierżawy oraz terenie bezpośrednio do niego przylegającym we własnym zakresie i na własny koszt. Obowiązek ten dotyczy w szczególności usuwania nieczystości/odpadów, odśnieżania, usuwania sopli, zabezpieczania przed śliskością (w tym również odśnieżania powierzchni dachów itp.).
7. Dzierżawca obowiązany jest do likwidacji wszelkich szkód powstałych w związku z używaniem Przedmiotu Dzierżawy i prowadzeniem przez niego działalności. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność zgodnie z treścią przepisów Kodeksu cywilnego. Dzierżawca ma obowiązek niezwłocznego powiadomienia Wydzierżawiającego o powstaniu każdej szkody w Przedmiocie Dzierżawy oraz podjęcia działań umożliwiających właściwą realizację praw wynikających z umowy ubezpieczenia – pod rygorem odpowiedzialności wobec Wydzierżawiającego za szkodę powstałą z tego tytułu.
8. Dzierżawca zobowiązuje się nie powodować niekorzystnych immisji w stosunku do nieruchomości sąsiednich.
9. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Dzierżawcę.
10. Wydzierżawiający może w każdym czasie przeprowadzić kontrolę Przedmiotu Dzierżawy w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej Umowy. Wydzierżawiający przeprowadza kontrolę samodzielnie lub za pośrednictwem upoważnionej osoby trzeciej. Dzierżawca zobowiązuje się umożliwiać i ułatwiać jej przeprowadzenie we właściwym wymiarze.
11. W dniu zawarcia niniejszej Umowy strony postanawiają zaliczyć wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości 10.000,00 zł na poczet kaucji. Kaucja będzie przeznaczona na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydzierżawiającego, jakie mogą wyniknąć względem Dzierżawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy. Z kwoty kaucji Wydzierżawiający może potrącić należne mu wymagalne świadczenia – wynikające lub mogące wyniknąć z niniejszej Umowy. Kaucja

zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po zakończeniu Umowy i zwrocie Wydzierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy – pod warunkiem, iż nie będzie podstaw do jej rozliczenia. W przypadku wypłaty z kaucji, Dzierżawca uzupełni kaucję do wysokości, o której mowa w zdaniu pierwszym, w nieprzekraczalnym terminie do 14 dni od daty wypłaty.

## § 5. Obowiązywanie Umowy i jej rozwiązanie

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony i może zostać rozwiązana w każdej chwili na mocy obopólnego porozumienia Stron.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
    1) kiedy Dzierżawca zalegać będzie z opłatą czynszu za dwa pełne okres płatności; jednocześnie Strony Umowy zgodnie ustalają, że pisemne wyznaczenie Dzierżawcy dodatkowego terminu zapłaty zaległych należności nie jest wymagane;
    2) kiedy Dzierżawca korzysta z Przedmiotu Dzierżawy niezgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy;
    3) kiedy Dzierżawca narusza postanowienia niniejszej Umowy;
    4) kiedy Dzierżawca uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie kontroli Przedmiotu Dzierżawy, o której mowa w § 4 ust. 10;
    5) kiedy Dzierżawca nie wpłaci lub nie uzupełni kaucji, o której mowa w § 4 ust. 11;
    6) kiedy Dzierżawca dopuszcza się naruszenia przepisów powszechnie obowiązującego prawa w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.

## § 6. Czynsz dzierżawy i rozliczenia

1. Miesięczny czynsz dzierżawny nieruchomości gruntowej, o której mowa w § 1 ust. 1, ustala się na kwotę ……..…….
2. Miesięczna kwota czynszu, o której mowa w ust. 1, zostanie powiększona o podatek VAT w obowiązującej – w myśl powszechnie obowiązujących przepisów prawa – wysokości.
3. Czynsz dzierżawny, w wysokości obliczonej zgodnie z ust. 1 oraz powiększonej o podatek VAT w należnej wysokości, Dzierżawca będzie uiszczać przelewem na konto bankowe, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego i przesłanej na adres Dzierżawcy faktury VAT, w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.
4. W przypadku uchylania się Najemcy od odbioru faktury, za termin wymagalności należności za dany miesiąc uważa się 25 dzień miesiąca.
5. Czynsz dzierżawy będzie podlegał corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wedle wskazań GUS w przypadku wzrostu tego wskaźnika. Zmiana wysokości czynszu dzierżawy w tym trybie nie wymaga sporządzenia aneksu.

6. Wydzierżawiający władny jest podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec danego miesiąca.

## § 7. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

1. Po ustaniu stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest przywrócić Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego i zwrócić go w stanie niepogorszonym. Dzierżawca jest zobowiązany do wydania Przedmiotu Dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy następuje najpóźniej w ostatnim dniu trwania Umowy. Zwrotne wydanie Przedmiotu Dzierżawy w posiadanie Wydzierżawiającego stwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym dokumentującym stan Przedmiotu Dzierżawy w dacie przekazania.
3. W przypadku, gdy Dzierżawca – mimo rozwiązania Umowy – nadal zajmuje Przedmiot Dzierżawy lub nie opróżnił go całkowicie, Wydzierżawiający ma prawo wedle swego uznania albo zażądać od Dzierżawcy zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy w wysokości 200% stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania lub zrealizować prace przywracające Przedmiot Dzierżawy do stanu zgodnego z Umową na koszt i ryzyko Dzierżawcy na co Dzierżawca wyraża zgodę.
4. Wydzierżawiającemu służy prawo zastawu na rzeczach stanowiących własność Dzierżawcy znajdujących się na terenie nieruchomości stanowiącej Przedmiot Dzierżawy na pokrycie należności z tytułu czynszu oraz szkód spowodowanych przez nieprawidłowe wykonywanie niniejszej Umowy przez Dzierżawcę – w przypadku, gdy wpłacona przez Dzierżawcę kaucja nie pokryje należności z tego tytułu.
5. Strony Umowy zgodnie postanawiają, iż Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów na wynajmowanym terenie – w tym także dokonanych nakładów koniecznych.

## § 8. Doręczenia

1. Wszelkie oświadczenia woli i inne pisma jednej ze Stron Umowy kierowane do drugiej Strony będą uważane za doręczone, jeżeli skierowane zostaną na adres podany w części wstępnej Umowy.
2. Strony Umowy obowiązane są niezwłocznie nawzajem informować się o wszelkich zmianach ich adresów. Zaniedbanie tego obowiązku ma ten skutek, że pismo wysłane na ostatni znany adres Strony uważane będzie za doręczone prawidłowo.
3. Odmowa przyjęcia pisma kierowanego na adres Strony zgodny z postanowieniami ust. 1 i 2 uważana będzie za skuteczne doręczenie.

## § 9. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie zmiany Umowy dla swojej ważności wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Sądem wyłącznie właściwym do rozstrzygania ewentualnych sporów mogących wyniknąć na tle niniejszej Umowy jest sąd powszechny w Szczecinie.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną treść.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

| | |
|---|---|
| **Wydzierżawiający** | **Dzierżawca** |