

Umowa dzierżawy nr DEZ/A/59/2017

Zawarta w dniu2017 roku w Wyszkanie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wyszkanie (SPZZOZ w Wyszkanie) z siedzibą przy ul. KEN 1, 07- 200 Wyszaków; NIP: 762-17-47-265, REGON: 000308726; KRS: 0000016810, reprezentowanym przez:

-

-

zwanym w treści umowy Wydierżawiającym,

a

.....

reprezentowanym przez:

-

zwanym w treści umowy Dzierżawcą .

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **wydierżawienie powierzchni, znajdujących się w Budynku Szpitala** (stanowiącym kompleks budynków oznaczonych w ewidencji gruntów nr 1-2622/2,1;2/2;2/3 i 2/4, zlokalizowanych na działce nr 2622/2 przy u. KEN 1 w Wyszkanie), **pod zainstalowanie sześciu automatów do sprzedaży artykułów spożywczych**, zwanych w dalszej części umowy automatami.

2. Zabudowana działka nr 2622/2 jest własnością Powiatu Wyszakowskiego, a zgodnie z wpisem w KW Nr 0S1W/00068891/3 (w Dziale III -Prawa, Roszczenia i Ograniczenia) jest przekazana w użytkowanie dla Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wyszkanie na czas nieoznaczony. Zarząd Powiatu Wyszakowskiego, Uchwałą Nr 154/550/2017 z dnia 29 sierpnia 2017 r., wyraził zgodę na wydierżawienie powierzchni pod automaty do sprzedaży artykułów spożywczych.

3. Przejęcie przez Dzierżawcę powierzchni, o którym mowa w § 1 ust. 1, w wielkości i miejscu uzgodnionym z Wydierżawiającym, nastąpi w terminie do 5 dni od podpisania umowy. Z przejęcia powierzchni zostanie sporządzony, przez upoważnionych przedstawicieli Stron umowy, protokół zdawczo-odbiorczy w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w którym zostaną opisane konkretne lokalizacje i powierzchnie pod poszczególne automaty od nr 1 do nr 6.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionych powierzchni wyłącznie w celu prowadzenia sprzedaży artykułów spożywczych z automatów.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do **zainstalowania automatów i uruchomienia sprzedaży z nich artykułów spożywczych najpóźniej w terminie 30 dni** od daty podpisania niniejszej umowy.

3. W przypadku nie uruchomienia sprzedaży artykułów spożywczych z automatów w terminie określonym w § 2 ust. 2, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 20,00 zł. (słownie: dwadzieścia złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia uruchomienia każdego z automatów od nr 1 do nr 6.

4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność oraz zatrudnionych pracowników.

5. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem, w tym: przepisami prawa regulującego prowadzoną działalność, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, P.Poż., BHP i sanitarnymi, w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wydierżawiającego.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do zainstalowania własnym staraniem i na własny koszt automatów wraz z podłączeniem niezbędnych instalacji w miejscach uzgodnionych z Wydierżawiającym oraz do zainstalowania ewentualnie wszelkich innych urządzeń zapewniających bezpieczne i higieniczne warunki pracy, bezpieczeństwo pożarowe i sanitarne oraz ochronę środowiska w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.

7. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń przez Dzierżawcę bądź reklam na zewnątrz budynku oraz na terenie działki Nr 2622/2 wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.

8. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawić ani oddać do bezpłatnego używania dzierżawionej powierzchni lub jej części osobie trzeciej.

9. Remonty, przeróbki i adaptacje w obszarze dzierżawionych powierzchni mogą być podejmowane za pisemną zgodą Wydierżawiającego zgodnie z przepisami prawa i na koszt Dzierżawcy.

10. Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt przystosowania dzierżawionych powierzchni do prowadzonej działalności, do jej konserwacji, bieżących napraw i remontów, utrzymania automatów i powierzchni przyległych w czystości i estetycznym stanie oraz do zorganizowania własnym staraniem i na własny koszt, odbioru, wywozu i utylizacji odpadów powstających w związku z prowadzoną działalnością.

11. Dzierżawca w razie konieczności wykonania prac przez Wydierżawiającego udostępni mu przedmiot dzierżawy na czas niezbędny do przeprowadzenia prac.

§ 3

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony **od dnia2017 r. do dnia.....2020 r.**

§ 4

1. **Czynsz dzierżawy wynosi miesięczniezł (słownie:.....) plus podatek VAT**, według stawki aktualnej na dzień wystawienia faktury. Kwota czynszu obejmuje podatek od nieruchomości.

2. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w § 4 ust. 1, płatny jest przez Dzierżawcę co miesiąc z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze lub w Kasie Wydierżawiającego.

3. Czynsz dzierżawy będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik inflacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez GUS. O zmianie wysokości czynszu Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.

4. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszystkich kosztów eksploatacyjnych za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, ścieki i dozór mienia zgodnie ze stawkami obowiązującymi u Wydierżawiającego, w przeliczeniu na 1 m² wydierżawionej powierzchni oraz opłaty za wywóz odpadów komunalnych w wysokości 50 zł. miesięcznie.

5. Za koszty eksploatacyjne określone w ust. 4., za dany miesiąc, Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze lub w Kasie Wydierżawiającego.

6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych obciążających Dzierżawcę, wyszczególnionych w § 4, naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany **w terminie 7 dni**, licząc od dnia zawarcia umowy **wpłacić w kasie Wydierżawiającego kaucję** stanowiącą równowartość miesięcznej należności brutto z tytułu czynszu dzierżawy w celu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy i utrzymać kaucję tej wysokości przez cały okres obowiązywania umowy.

2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w dniu zakończenia umowy, po potrąceniu przez Wydierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będących następstwem szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania umowy.

3. Wydierżawiający ma prawo potrącić z kaucji kwotę odpowiadającą wysokości szkody powstałej w przedmiocie dzierżawy, ustalonej przez komisję powołaną w tym celu przez Strony. W razie jej powstania Wydierżawiający niezwłocznie powiadomi pisemnie Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany uzupełnić kaucję w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia.

§ 6

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Wydierżawiającego, mieniu i zdrowiu pracowników Wydierżawiającego oraz mieniu i

zdrowiu pacjentów, a także osób trzecich, powstałe w wyniku awarii automatu, jego niewłaściwego użytkowania i transportu, w tym także za szkody spowodowane działaniami osób trzecich.

2. Dzierżawca pozostaje wyłącznym dysponentem automatów oraz zmagazynowanych w nich towarów i pieniędzy. Dzierżawca w pełni odpowiada także za uszkodzenia, zniszczenia i wszelkie inne szkody we własnym mieniu powstałe także w wyniku działania osób trzecich, pożaru, nieprzewidzianych zdarzeń losowych lub czynników zewnętrznych.

§ 7

1. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy:

- a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
- b) Dzierżawca dokonuje bez zgody Wydzierżawiającego zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,
- c) nastąpi połączenie, przekształcenie lub likwidacja Wydzierżawiającego,
- d) nastąpi połączenie, przekształcenie, upadłość lub likwidacja Dzierżawcy,
- e) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje prowadzenia działalności niezgodnej z zapisami umowy,

f) Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania

g) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy,

h) Dzierżawca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w umowie, po uprzednim wyznaczeniu przez Wydzierżawiającego dodatkowego 1- miesięcznego terminu na uruchomienie sprzedaży artykułów spożywczych z automatów. Wyznaczenie terminu dodatkowego nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty kary umownej z tytułu opóźnienia, określonej w § 2 ust.3 umowy.

2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydzierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wydzierżawiający może od umowy odstąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

3. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu dzierżawione powierzchnie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 3 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub terminie uzgodnionym.

2. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości 300% ustalonej § 4 ust. 1 stawki

3. W czasie bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosi koszty eksploatacyjne na zasadach określonych w § 4 ust. 4.

§ 9

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że co innego wynika z treści niniejszej umowy.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Zawiadomienia, uzgodnienia i oświadczenia pomiędzy Stronami powinny być składane w formie pisemnej.

4. Wydzierżawiający ma obowiązek informować o wszelkich zmianach istotnych dla wykonywania niniejszej umowy.

5. Wszelkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydzierżawiający

Dzierżawca

