

Umowa dzierżawy nr DEZ/A/64/2020

Zawarta w dniu2020 roku w Wyszkanie pomiędzy:

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

-

-

zwanym w treści umowy Wyzdierżawiającym,

a

reprezentowanym przez:

-

zwanym w treści umowy Dzierżawcą .

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **dzierżawa powierzchni użytkowej ok. 5 m², znajdującej się w Budynku SPZZOZ w Wyszkanie, pod zainstalowanie pięciu automatów do sprzedaży artykułów spożywczych, w tym dwóch automatów na ciepłe napoje między innymi kawa, herbata**, zwanych w dalszej części umowy automatami.

§ 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 w tym dwóch automatów na ciepłe napoje między innymi kawa, herbata najpóźniej w terminie 30 dni** od daty podpisania niniejszej umowy.
3. Z przekazania powierzchni przeznaczonej do zainstalowania automatów, zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w którym zostaną opisane konkretne lokalizacje i powierzchnie pod poszczególne automaty od nr 1 do nr 5.
4. W przypadku nie uruchomienia sprzedaży artykułów spożywczych z automatów w terminie określonym w § 2 ust. 2, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wyzdierżawiającemu karę umowną w wysokości 20,00 zł. (dwadzieścia złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia uruchomienia każdego z automatów od nr 1 do nr 5.
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 regulującymi prowadzoną działalność, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, bhp i sanitarnymi, w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wyzdierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zainstalowania własnym staraniem i na własny koszt automatów wraz z podłączeniem niezbędnych instalacji w miejscach uzgodnionych z Wyzdierżawiającym 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, bądź reklam przez Dzierżawcę na zewnątrz budynku wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wyzdierżawiającego.
8. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego 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 Wyzdierżawiającego 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.

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 dnia2021 r. do dnia.....2023 r.

§ 4

1. **Czynsz dzierżawy wynosi miesięczniezł (.....) 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 prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.

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. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu obciążającego Dzierżawcę, wyszczególnionego w § 4, naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 5

1. Dzierżawca jest zobowiązany **w terminie 9 dni**, licząc od dnia zawarcia umowy **wpłacić Wydierżawiającemu 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 ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego po potrąceniu przez Wydierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będących następstwem szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania umowy z zastrzeżeniem ustępu 4.

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.

4. Wydierżawiający zatrzymuje kaucję w pełnej wysokości w przypadku nienależytego wykonania umowy, polegającego na odstąpieniu od umowy, wypowiedzeniu lub rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym przed upływem czasu jej trwania.

§ 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. Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,
- c) nastąpi połączenie, przekształcenie lub likwidacja Wydierżawiającego,

- 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wydierżawiający może od umowy odstąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron.
4. W przypadku odstąpienia od umowy jej wypowiedzenie lub rozwiązanie przez Dzierżawcę przed upływem czasu jej trwania Wydierżawiający może żądać odszkodowania z tytułu poniesionej szkody, w tym utraconej korzyści ponad kwotę zatrzymanej z tego tytułu kaucji.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu dzierżawione powierzchnie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w uzgodnionym terminie.
2. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości 300% ustalonej § 4 ust. 1 stawki

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

Wydierżawiający

Dzierżawca