

**Umowa dzierżawy nr DEZ/A/57/2022**

Zawarta w dniu .....2022 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:

– Tomasza Borońskiego – Dyrektora SPZZOZ w Wyszkanie  
 zwanym w treści umowy Wydierżawiającym

a

.....  
 .....

reprezentowanym przez:

- .....

zwanym w treści umowy Dzierżawcą  
 Zwanymi łącznie Stronami.

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest „**Dzierżawa powierzchni w SPZZOZ w Wyszkanie pod zainstalowanie sześciu automatów do sprzedaży artykułów spożywczych, w tym trzech automatów na ciepłe napoje m.in. kawa, herbata**” zwanych w dalszej części umowy automatami.
2. Przejęcie przez Dzierżawcę powierzchni, o których mowa w § 1 ust. 1 nastąpi w terminie do 7 dni od podpisania umowy. Z przejęcia powierzchni zostanie sporządzony przez upoważnionych przedstawicieli Stron umowy, protokół zdawczo-odbiorczy w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

**§ 2**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionych powierzchni wyłącznie w celu prowadzenia sprzedaży artykułów spożywczych z automatów.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do **zainstalowania sześciu automatów i uruchomienia sprzedaży artykułów spożywczych w terminie 30 dni** od daty podpisania umowy.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność oraz zatrudnionych pracowników.
4. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem, w tym: przepisami prawa regulującego prowadzoną działalność, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, BHP i sanitarnymi, w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wydierżawiającego.
5. 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.
6. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń przez Dzierżawcę bądź reklam na zewnątrz budynku oraz na terenie działki Nr 2622/2 wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawić ani oddać do bezpłatnego używania dzierżawionej powierzchni lub jej części osobie trzeciej.
8. Remonty, przeróbki i adaptacje w obszarze dzierżawionych powierzchni mogą być podejmowane za pisemną zgodą Wydierżawiającego zgodnie z przepisami prawa i na koszt Dzierżawcy.
9. 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.

10. 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 dnia .....2022 r. do dnia.....2023 r.

### § 4

1. **Czynsz dzierżawy wynosi miesięcznie .....zł (słownie:.....) plus podatek VAT**, według stawki aktualnej na dzień wystawienia faktury. Kwota czynszu obejmuje podatek od nieruchomości i koszty mediów.
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.
3. Czynsz będzie corocznie rewaloryzowany od pierwszego stycznia kolejnego roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych podany w komunikacie Prezesa GUS ogłoszonym w Monitorze Polskim. 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 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, 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 za uszkodzenia, zniszczenia i wszelkie inne szkody we własnym mieniu powstałe 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.
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. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron, z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do Wydierżawiającego.
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 nieprzekraczalnym terminie 5 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub w terminie uzgodnionym.
2. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości 300% stawki ustalonej § 4 ust. 1.

#### § 9

1. Każda zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych 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 umowy.
5. Wszelkie spory wynikające z realizacji postanowień umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

RADCA PRAWNY  
mgr Małgorzata Kubińska

