

**Umowa dzierżawy nr DEZ/A/62/2023**

Zawarta w dniu .....2023 roku w Wyszku pomiędzy:

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

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

a

.....  
.....  
reprezentowanym przez:

- .....

zwanym w treści umowy Dierżawcą  
Zwanymi łącznie Stronami.

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **„Dierżawa powierzchni użytkowej ok. 6 m<sup>2</sup> w SPZZOZ w Wyszku 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 Dierżawcę powierzchni, o których mowa w § 1 ust. 1, wskazanych przez Wydierżawiającego 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. Dierżawca zobowiązuje się do użytkowania dierżawionych powierzchni wyłącznie w celu prowadzenia sprzedaży artykułów spożywczych z automatów.
2. Dierżawca zobowiązuje się do **zainstalowania sześciu automatów i uruchomienia sprzedaży artykułów spożywczych w terminie do 30 dni** od daty podpisania umowy.
3. Dierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność oraz zatrudnionych pracowników.
4. Dierżawca 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. Dierżawca 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 Dierżawcę bądź reklam na zewnątrz budynku oraz na terenie działki Nr 2622/2 wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
7. Dierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddierżawić ani oddać do bezpłatnego używania dierżawionej powierzchni lub jej części osobie trzeciej.
8. Remonty, przeróbki i adaptacje w obszarze dierżawionych powierzchni mogą być podejmowane za pisemną zgodą Wydierżawiającego zgodnie z przepisami prawa i na koszt Dierżawcy.
9. Dierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt przystosowania dierżawionych 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 .....2023 r. do dnia.....2026 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.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszystkich kosztów eksploatacyjnych, w tym za: energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, ścieki i dozór mienia zgodnie ze stawkami obowiązującymi u Wydierżawiającego, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wydierżawionej powierzchni.
3. Za koszty eksploatacyjne określone w ust. 2, za dany miesiąc, Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną, w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
4. 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.
5. 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.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych 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 Stronę. 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, odstąpienia od umowy lub w innym 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**

*M. Lubicki*

