

## Umowa dzierżawy nr DEZ/A/342/32/2018

Zawarta w dniu ..... 2018 r. w Wyszkanie.

Pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej ( 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:

- ..... - .....

.....

zwaną w treści umowy Dzierżawcą..

### § 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydierżawienie pomieszczeń, w tym: sala do ćwiczeń, szatnia i łazienka, znajdujących się na parterze budynku zlokalizowanego w Wyszkanie przy ul 1 Maja 9A, na działce nr 3554/2, w Pracowni Fizjoterapii i Rehabilitacji nr 2. Celem wydierżawienia jest prowadzenie działalności o profilu rekreacyjnym i prozdrowotnym, w formie zajęć fitness. Zajęcia odbywać się będą w dni robocze godzinach od 19:00 do 23:00 oraz w soboty i niedziele.

2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczenia i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

### § 2.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionego pomieszczenia wyłącznie w celu prowadzenia działalności o profilu rekreacyjnym i prozdrowotnym, w formie zajęć fitness w godz. 19<sup>00</sup>-23<sup>00</sup> oraz w soboty i niedziele.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do poddania kontroli przez uprawnione jednostki kontrolujące.

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

4. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem, w tym z przepisami obowiązującymi w zakresie realizowanej działalności, a także prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, Ppoż. i BHP, sanitarnymi, w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wydierżawiającego.

5. W razie konieczności Dzierżawca zobowiązuje się do zainstalowania własnym staraniem i na własny koszt wyposażenia oraz wszelkich urządzeń zapewniających bezpieczne i higieniczne warunki pracy i realizacji działalności, bezpieczeństwo pożarowe i sanitarne oraz ochronę środowiska w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.

6. Dzierżawca może umieścić reklamę (baner) na zewnątrz budynku, wymaga to jednak uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wydierżawiającego co do miejsca, treści i wielkości.

7. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawić ani oddać do bezpłatnego używania dzierżawionych pomieszczeń lub ich części osobie trzeciej.

8. Remonty, przeróbki i adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz dzierżawionych pomieszczeń 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 sprzątnięcia dzierżawionego pomieszczenia po każdym zajęciach oraz bieżących remontów i napraw.

10. Dzierżawca, w razie konieczności wykonania prac przez Wydierżawiającego udostępni mu przedmiot dzierżawy w każdym czasie, na czas niezbędny do przeprowadzenia prac.

11. Wszelkie nakłady poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot umowy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez dodatkowych kosztów.

### § 3.

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony od dnia .....2018 r. do dnia ..... 2021 r.

Umowa dzierżawy nr DEZ/A/342/32/2017- 1 Maja - 2018 do 2021



#### § 4.

1. Czynsz dzierżawy wynosi miesięcznie ..... zł (słownie: ..... ) plus należny podatek VAT.
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 dzierżawy, o którym mowa w § 4 ust. 1, będzie corocznie waloryzowany od pierwszego stycznia kolejnego roku, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem podany w komunikacie Prezesa GUS ogłoszonym w Monitorze Polskim.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów dostarczonych mediów w wysokości 50,00 zł brutto miesięcznie.
5. Za dostarczone media Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.

#### § 5.

1. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 7 dni, licząc od dnia zawarcia umowy, wpłacić kaucję stanowiącą równowartość miesięcznej należności brutto z tytułu czynszu dzierżawy na rachunek Wydierżawiającego nr 62 1240 5631 1111 0010 4519 7908, 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. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania przekraczającego wysokość kaucji.
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 powstania szkody, Wydierżawiający niezwłocznie powiadomi pisemnie Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany uzupełnić kaucję w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie przedmiotu dzierżawy, wynikające z jego niewłaściwego użytkowania, a także za ewentualne szkody w dzierżawionym pomieszczeniu powstałe w wyniku działania osób trzecich. Koszty doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego w pełni pokrywa dzierżawca.

#### § 6.

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych obciążających Dzierżawcę, wyszczególnionych w § 4 i § 5.
2. 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 postanowień umowy,
3. 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.
4. Niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
5. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub terminie uzgodnionym, po doprowadzeniu pomieszczenia do stanu poprzedniego.

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

§ 8.

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. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub z nią związane, Strony zobowiązują się rozstrzygnąć w drodze polubownej.

5. W razie nie osiągnięcia porozumienia spór zostanie rozstrzygnięty przez sąd właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

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

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

*mgr. pod. mgr. Małgorzata Łubińska - prawnik*  
RADCA PRAWNY  
mgr Małgorzata Łubińska

