

UMOWA DZIERŻAWY Nr/PPN/2013

Zawarta w dniu r. pomiędzy:

21 Wojskowym Szpitalem Uzdrowiskowo Rehabilitacyjnym SP ZOZ ul. Gen. F. Rzewuskiego 8, 28-100 Busko Zdrój,

reprezentowanym przez:

Dyrektora dr n. med. Bernard SOLECKI

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

.....
reprezentowanym przez

.....
zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

W wyniku postępowania w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego, działając na podstawie przepisów kodeksu cywilnego w związku z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543*) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (*Dz.U. Nr 207, poz. 2108*) zawarta zostaje umowa następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pomieszczenia o powierzchni użytkowej 273,30 m², oraz tarasu o powierzchni 83,51 m² w PAWILONIE OPAL w kompleksie wojskowym nr 3333, przy ul. Rzewuskiego 8 w Busku – Zdroju.
2. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy pomieszczenie położone w PAWILONIE OPAL w nieruchomości określonej w ust. 1.
3. Wydzierżawiający w ramach czynszu udostępni nieodpłatnie własne meble w postaci:
 - a) krzesło drewniane wyściełane - 80 szt;
 - b) stół drewniany- 20 szt;
 - c) stolik-ława ratan – 2 szt;
 - d) fotel 1-osobowy ratan – 4 szt;
 - e) sofa 2-osobowa ratan – 2 szt.
4. Pomieszczenie zostanie przekazane Dzierżawcy protokołem przekazania z opisem stanu technicznego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
5. Umowa dzierżawy zostaje zawarta pomiędzy stronami na okres m-cy od dnia podpisania umowy tj. do dnia 31.01.2016 r. z możliwością jej rozwiązania z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych przyczyn.
6. W przypadku naruszenia warunków niniejszej umowy Wydzierżawiający ma prawo do odstąpienia od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy w całości, w każdym terminie o ile przedmiot dzierżawy okazałby się potrzebny do celów o charakterze wojskowym.
8. W czasie trwania umowy każda ze stron ma prawo do jej rozwiązania w każdym czasie na zasadach porozumienia stron, lub przez każdą ze stron za uprzednim trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia skutkującym na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z płatnością czynszu lub mediów za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
 - b) naruszenia przez Dzierżawcę istotnych postanowień umowy.

§ 2

1. Dzierżawca w dzierżawionym pomieszczeniu będzie prowadził działalność gastronomiczną i kulturalno-rozrywkową.
2. Zmiana profilu przeznaczenia dzierżawy wymaga zgody pisemnej Wydzierżawiającego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do wyposażenia części kawiarni oraz zaplecza kuchennego w odpowiednie urządzenia zasilane wyłącznie energią elektryczną.
4. Dzierżawca zobowiązuje się, w czasie trwania umowy, do utrzymania czystości sanitariatów i toalet, udostępnionych przez Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania czystości w miejscach i pomieszczeniach dodatkowo udostępnionych na cele kulturalno rozrywkowe.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do otwierania kawiarni w godzinach nie później niż o godz. 10:00 i nie dłużej niż do godziny 21:30.
7. Zmiana godzin otwarcia jest możliwa wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia

§ 3

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca będzie płacił tytułem czynszu umownego kwotę w wysokości /netto/ **miesięcznie + VAT 23 %** co daje wysokość miesięczną brutto **zł.** (słownie:) zgodnie z ofertą nr ... z dnia
2. Należność brutto podana w pkt 1 uiszczona zostanie do dnia 10 każdego miesiąca, za miesiąc bieżący, na konto lub do kasy Wydierżawiającego bez dodatkowego wezwania do zapłaty.
3. Brak terminowej zapłaty należności określonych w pkt. 1 spowoduje naliczenie przez Wydierżawiającego ustawowych odsetek zwłoki.
4. Określony czynsz nie obejmuje żadnych kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i eksploatacją dzierżawionego pomieszczenia, takich jak opłaty za wodę, ścieki, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne.
5. Opłaty za media tj. za wodę, kanalizację, energię elektryczną realizowane będą bezpośrednio przez Dzierżawcę, zgodnie ze wskazanym stanem zamontowanych podliczników, przy zachowaniu stawek dostawców mediów.
6. Dzierżawca zobowiązany jest regulować na własny koszt wszelkie opłaty związane z eksploatacją kawiarni i prowadzoną w nim działalność łącznie z ewentualnymi opłatami i karami nałożonymi przez stosowne organy kontrolujące.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt remontów i konserwacji przedmiotu dzierżawy w zakresie ustalonym przepisami Kodeksu Cywilnego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania w należyтым stanie sprzętu powierzzonego mu na okres trwania umowy, przeprowadzania konserwacji i ewentualnych napraw na swój koszt.
3. Wszelkie prace adaptacyjne niezbędne do wykonywania działalności przez Dzierżawcę mogą być wykonane po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydierżawiającego – na koszt Dzierżawcy bez możliwości ich rozliczenia z Wydierżawiającym w jakimkolwiek przypadku i terminie.
3. Dzierżawca ubezpieczy na własny koszt i w zakresie dla siebie dogodnym mienie znajdujące się w przedmiocie dzierżawy łącznie ze środkami trwałymi i nietrwałymi stanowiącymi własność Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody do jakich dojdzie w związku z prowadzoną działalnością w tym za włamania, kradzieże, szkody losowe, itp.
5. Dzierżawca jest odpowiedzialny za ochronę p.poż (tj. wyposażenie pomieszczeń w instrukcje p.poż. oraz sprzęt gaśniczy, konserwacje tego sprzętu, oznakowanie kierunków dróg ewakuacyjnych, przeszkolenie personelu z zakresu BHP i P.poż., przestrzeganie przepisów P.poż. w pomieszczeniach i na drogach ewakuacyjnych), zobowiązuje się czuwać nad oddanym mu w dzierżawę pomieszczeniem, dbać o utrzymanie porządku, utrzymywać przedmiot dzierżawy w dobrym stanie technicznym, dokonywać napraw i bieżącej konserwacji, a o każdym zakłóceniu zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca niezwłocznie po podpisaniu umowy z Wydierżawiającym:
 - a) wystąpi z wnioskiem do Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej w Krakowie celem stwierdzenia spełnienia warunków sanitarnych na prowadzenie działalności gastronomiczno-rozrywkowej,
 - b) zawrze umowę na wywóz odpadów stałych z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu odpadów wydane zgodnie z

przepisami art. 28 ustawy z dnia 27.04.2007 r. o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.).

7. Dzierżawca w terminie 30 dni od podpisania umowy z Wydierżawiającym przedstawi dokumenty potwierdzające ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy oraz zawarcie umowy na wywóz odpadów stałych.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zobowiązuje do pokrycia kosztów ewentualnego uporządkowania nieruchomości oraz pokrycie przez Dzierżawcę kosztów usunięcia powstałych w okresie obowiązywania umowy szkód powstałych w wyniku działalności Dzierżawcy.
2. Dzierżawca nie może podnajmować przedmiotu dzierżawy w całości czy też w części osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przedstawiania do wcześniejszej akceptacji Wydierżawiającego, treści umieszczanych reklam na wydierżawianej nieruchomości.

§ 6

1. Ustalony przez strony czynsz umowny może ulec zmianie, bez konieczności wypowiedzenia umowy, w przypadku wzrostu kosztów własnych Wydierżawiającego mający wpływ na przedmiot dzierżawy.
2. Strony zgodnie ustalają, że kwota czynszu najmu może być waloryzowana po okresie 12 miesięcy od daty wydania przedmiotu najmu o wartość wskaźnika stopy procentowej inflacji z chwilą opublikowania przez Główny Urząd Statystyczny na dzień 31 grudnia każdego roku, kolejna co rocznie.
3. Brak zgody na nową stawkę w przypadkach określonych w pkt. 1 i 2 spowoduje rozwiązanie umowy za uprzednim jednomiesięcznym okresie wypowiedzenia.

§ 7

Wszelkie zmiany dotyczące postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej – aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Niniejsza umowa została zawarta w języku polskim.
2. Wydierżawiający i Dzierżawca podejmą starania w celu polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych między nimi na drodze bezpośredniej negocjacji.
3. Jeśli po 30 dniach od rozpoczęcia bezpośredniej negocjacji, Wydierżawiający i Dzierżawca nie są w stanie polubownie rozstrzygnąć sporu, to każda ze stron może poddać spór rozstrzygnięciu sądu powszechnemu.
4. Właściwym do rozpoznania sporów wynikających z niewykonania umowy jest Sąd Gospodarczy właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
5. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem niniejsze umowy.
6. Ewentualne sprawy sporne strony będą rozwiązywać polubownie, a w przypadku nie dojścia do porozumienia rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
7. Umowa wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia podpisania umowy.
8. Umowę spisano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy dwa dla Wydierżawiającego.
9. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY