

**UMOWA nr ...../PPN/2018**

Zawarta w dniu .....2018 r. w Busku-Zdroju pomiędzy:

**21 Wojskowym Szpitalem Uzdrawiskowo-Rehabilitacyjnym SP ZOZ w Busku-Zdroju**, ul. F. Rzewuskiego 8, 28-100 Busko-Zdrój, NIP: 6551665170; REGON: 290524853

reprezentowanym przez:

**Dyrektor dr n. med. Bernard SOLECKI**

zwanym w treści umowy Wydierżawiającym

a

.....  
NIP .....

reprezentowanym przez:

**właściciel Pan/Pani** .....

zwanymi w treści umowy Dzierżawcą

które łącznie w dalszej części umowy nazywa się STRONAMI.

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 (*tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147*) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. 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. Wydierżawiający oświadcza, że jest zarządcą pomieszczenia o powierzchni 15 m<sup>2</sup> w budynku nr 21 w kompleksie wojskowym nr 3333, przy ul. F. Rzewuskiego 8 w Busku-Zdroju.
2. Wydierżawiający wydierżawi Dzierżawcy pomieszczenie określone w ust. 1 niniejszej umowy.
3. Pomieszczenie zostanie przekazane Dzierżawcy protokołem przekazania z opisem stanu technicznego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
4. Umowa dzierżawy zostaje zawarta pomiędzy stronami **na okres 3 lat tj. od dnia zawarcia umowy do dnia.....z możliwością jej rozwiązania z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych przyczyn związanych z prowadzeniem działalności Wydierżawiającego.**
5. Wydierżawiający za ważne przyczyny uznaje:
  - 1) zmiana profilu przeznaczenia dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego;
  - 2) brak terminowej zapłaty czynszu – trzykrotne upomnienie przez Wydierżawiającego;
  - 3) naruszenia przez Dzierżawcę istotnych postanowień umowy.
6. W czasie trwania umowy każda ze stron ma prawo do jej rozwiązania, w każdym czasie na zasadach porozumienia stron.

**§ 2**

1. Dzierżawca w dzierżawionym pomieszczeniu będzie prowadził działalność handlową w zakresie sprzedaży artykułów pierwszej potrzeby dla pacjentów za wyjątkiem wyrobów alkoholowych i tytoniowych oraz produktów z przekroczonym terminem ważności do spożycia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność od godziny 08:00 do 18:00 z zastrzeżeniem, że czas otwarcia kiosku może być zmieniony na wniosek Dzierżawcy, stosownie do potrzeb pacjentów Szpitala.

**§ 3**

1. Dzierżawca może użytkować pomieszczenie będące przedmiotem dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem na cele określone w § 2 umowy, zgodnie z regulacjami obowiązującymi u Wydierżawiającego.

2. Dzierżawca nie może w dzierżawionym pomieszczeniu prowadzić działalności konkurencyjnej w stosunku do statutowej działalności Wydierżawiającego.
3. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Dzierżawcy bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Wszelkie prace dodatkowe lub zmiany w przedmiocie umowy, remonty, adaptacje wewnątrz dzierżawionego pomieszczenia mogą być podejmowane tylko za zgodą Wydierżawiającego. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku Dzierżawcy do utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji oraz prowadzenia w tym celu niezbędnej konserwacji i remontów.
5. Dzierżawcy nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych z tytułu zmian w przedmiocie umowy, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.

#### § 4

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca będzie płacił miesięcznie, tytułem czynszu umownego **kwotę..... złotych brutto** (słownie:.....) do dnia 10 każdego miesiąca, za miesiąc bieżący, na konto lub do kasy Wydierżawiającego bez dodatkowego wezwania do zapłaty.
2. Obowiązująca stawka Vat wynosi 23 %.
3. Brak terminowej zapłaty należności określonych w ust.1 spowoduje naliczenie przez Wydierżawiającego ustawowych odsetek z tytułu zwłoki.

#### § 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i eksploatacją dzierżawionego pomieszczenia, takich jak: opłata za wodę, ścieki, energię elektryczną, nieczystości stałe, usługi telekomunikacyjne.
2. Ustala się wysokość opłat eksploatacyjnych w formie ryczałtowej wg cen netto:
  - 1) opłata za podgrzanie wody: ilość  $m^3$  1 x cena 1  $m^3$  – 20,25 zł/ $m^3$ ;
  - 2) opłata za wodę i ścieki : ilość  $m^3$  2 x (cena 1  $m^3$  ) ścieki – 6,32 zł / $m^3$ , wody –4,87 zł./ $m^3$ ;
  - 3) opłata za energię elektryczną – wg wskazań licznika kWh x 0,38 zł;
  - 4) opłata za wywóz nieczystości stałych: ilość 1  $m^3$  x 42,86 zł.
3. Wysokość stawki VAT dla opłat określonych w pkt 2 wynosi 23%:
4. Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów przez ich dostawców.
5. W przypadku założenia przez Dzierżawcę podliczników, płatność będzie realizowana zgodnie z ich wskazaniem, przy zachowaniu stawek dostawców mediów.

#### § 6

Dzierżawca zobowiązany jest regulować na własny koszt wszelkie opłaty związane z eksploatacją kiosku i prowadzoną w nim działalność łącznie z ewentualnymi opłatami i karami nałożonymi przez stosowne organy kontrolujące w wymaganym terminie.

#### § 7

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonania na własny koszt remontów i konserwacji przedmiotu dzierżawy w zakresie ustalonym przepisami Kodeksu Cywilnego.
2. 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. W przypadku konieczności wykonania niezbędnych napraw Dzierżawca udostępni Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenie, a w razie konieczności również je zwolni na czas niezbędny do przeprowadzenia prac.

#### § 8

1. 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.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazania Wydierżawiającemu w całości kwot odszkodowania wypłaconych przez zakład ubezpieczeniowy w terminie 14 dni od otrzymania odszkodowania-przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego o ile sam nie będzie

- dokonywał remontu lokalu, będącego następstwem szkody z tytułu której wypłacono odszkodowanie.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody do jakich dojdzie w związku z prowadzoną działalnością, w tym: za włamania, kradzieże, szkody losowe, itp.
  4. 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 pomieszczeniu, dbać o utrzymanie porządku, utrzymywać przedmiot dzierżawy w dobrym stanie technicznym, dokonywać napraw i bieżącej konserwacji, a o każdym zakłóceniu posiadania zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego, podając jednocześnie właściwe kroki prawne pod odpowiedzialnością za szkody, straty i zaniedbania mogące z tego wyniknąć.

#### **§ 9**

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zobowiązuje się 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.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji sanitarnej w zakresie prowadzenia działalności przez Wojskowy Ośrodek Medycyny Prewencyjnej w Krakowie.

#### **§ 10**

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 ogłoszonego 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.

#### **§ 11**

1. Wszelkie zmiany dotyczące postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej – Aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie w trakcie obowiązywania umowy do przeprowadzania kontroli odnośnie zasad prowadzenia działalności co do zgodności z umową.

#### **§ 12**

1. W sprawach nie unormowanych umową, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem niniejsze umowy.
3. Ewentualne sprawy sporne strony będą rozwiązywać polubownie, a w przypadku nie dojścia do porozumienia rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, iż przeczytał warunki niniejszej umowy i je akceptuje.
5. Umowę spisano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy dwa dla Wydierżawiającego.

**DZIERŻAWCA**

**WYDIERŻAWAJĄCY**