

## UMOWA nr ...../PPN/2024

Zawarta w dniu.....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 Wydzierżawiającym

a

.....  
NIP .....

reprezentowanym przez:

.....  
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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) zawarta zostaje umowa następującej treści:

### § 1

1. Wydzierżawiający 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. Wydzierżawiający wydzierżawia Dzierżawcy pomieszczenie określone w ust. 1 niniejszej umowy.
3. Pomieszczenie zostaje przekazane Dzierżawcy protokołem przekazania z opisem stanu technicznego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
4. **Umowa dzierżawy obowiązuje od dnia zawarcia przez okres 3 lat tj. do dnia .....** z możliwością jej rozwiązania z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych przyczyn.
5. Wydzierżawiający za ważne przyczyny uznaje:
  - 1) zmiana profilu przeznaczenia dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego;
  - 2) brak terminowej zapłaty czynszu – trzykrotne upomnienie przez Wydzierżawiającego;
  - 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, lub przez każdą ze stron za uprzednim trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia skutkującym na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Strony ustalają, że w przypadku zgody podmiotu tworzącego na dalszą dzierżawę i braku rozstrzygnięcia nowego postępowania będącego przedmiotem niniejszej umowy z upływem okresu o którym mowa w ust. 4 powyżej, umowa obowiązywać będzie do czasu wyboru i zawarcia umowy z nowym dzierżawcą powierzchni.

### § 2

1. Dzierżawca w dzierżawionym pomieszczeniu będzie prowadził działalność handlową w zakresie sprzedaży artykułów pierwszej potrzeby dla pacjentów.
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 Wydzierżawiającego.

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. Dzierżawca nie ma prawa podnajmować bądź przekazywać przedmiotu dzierżawy dla jakichkolwiek celów innym osobom.
5. Wszelkie prace dodatkowe lub zmiany przedmiotu 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.
6. Dzierżawcy nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych z tytułu czynności o których mowa w ust. 5 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. Określony czynsz nie obejmuje kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i eksploatacją dzierżawionego pomieszczenia, takich jak: opłata za wodę, ścieki, energię elektryczną, nieczystości stałe, usługi telekomunikacyjne.
2. Opłaty za energię elektryczną realizowane będą bezpośrednio przez Dzierżawcę, zgodnie ze wskazanym stanem zamontowanego podlicznika, przy zachowaniu stawek dostawców mediów dla Wydierżawiającego.
3. Opłaty za wodę i kanalizację, realizowane będą w formie ryczałtowej w oszacowanej ilości zużycia w m-cu:
  - 1) woda zimna – 2 m<sup>3</sup>;
  - 2) ścieki – 2 m<sup>3</sup>,
  - wg stawek dostawców mediów dla Wydierżawiającego;
  - 3) ciepła woda – 1 m<sup>3</sup> - podgrzanie wg kalkulacji Wydierżawiającego.
4. Wysokość opłaty o której mowa w ust. 3 pkt 3) będzie podlegała zmianie w przypadku wzrostu cen nośników energii.

#### § 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.

#### § 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 znajdującego 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, zobowiązują 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.
5. Dzierżawca niezwłocznie po podpisaniu umowy z Wydierżawiającym:
  - 1) wystąpi z wnioskiem do Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej w Krakowie celem stwierdzenia dostosowania pomieszczenia w celu spełnienia warunków sanitarnych na prowadzenie działalności o której mowa w §2 ust. 1 umowy;
  - 2) 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 14 grudnia 2012 r. o odpadach (*t. j. Dz.U. 2023 poz. 1587*).
6. Dzierżawca w terminie 30 dni od podpisania umowy z Wydierżawiającym przedstawi dokumenty potwierdzające ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy oraz zawarcie umowy na wywóz odpadów stałych.

#### **§ 9**

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.

#### **§ 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. Strony ustalają, że w przypadku zagrożenia epidemicznego ustanawiającego czasowe ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej przez stosowne akty prawne, Wydierżawiający może wstrzymać lub ograniczyć prowadzoną działalność handlową a płatność tytułem czynszu umownego o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy na wniosek Dzierżawcy może być zawieszona lub proporcjonalnie pomniejszona o czas ograniczeń według oceny Wydierżawiającego.
4. Brak zgody Wydierżawiającego na nową stawkę w przypadkach określonych w pkt. 1 i 2 oraz na zmiany określone w pkt. 3 może spowodować rozwiązanie umowy za uprzednim jednomiesięcznym okresie wypowiedzenia.

### **§ 11**

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

### **§ 12**

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

**DZIERŻAWCA**

**WYDZIERŻAWAJĄCY**