

UMOWA nr/PPN/2018

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

.....
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 (*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. z 2014, poz. 1490*), 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 o którym mowa w pkt 1.
3. Wydzierżawiający w ramach czynszu udostępni nieodpłatnie własne meble w postaci:
 - 1) krzesło drewniane wyściełane - 80 szt;
 - 2) stół drewniany- 20 szt;
 - 3) stolik-ława ratan – 2 szt;
 - 4) fotel 1-osobowy ratan – 4 szt;
 - 5) 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 od dnia zawarcia umowy na okres 3 lat tj. do dnia roku.
6. Strony dopuszczają rozwiązanie umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych przyczyn za które uznaje się zmianę profilu przeznaczenia dzierżawy bez zgody Wydzierżawiającego oraz naruszenie przez Dzierżawcę istotnych postanowień umowy.
7. W czasie trwania umowy każda ze stron ma prawo do jej rozwiązania w każdym czasie na zasadach porozumienia stron.
8. Wydzierżawiający ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Dzierżawcę z płatnością czynszu lub mediów za dwa pełne okresy rozliczeniowe.
9. Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy, w każdym terminie o ile przedmiot dzierżawy okazałby się potrzebny do celów o charakterze wojskowym.
10. Strony ustaliły, że Dzierżawca będzie udostępniał część sali w razie potrzeby, jednak nie częściej niż 2 razy w tygodniu w godzinach 14:00-18:00 na prowadzenie działalności kulturalno-oświatowej prowadzonej przez Wydzierżawiającego po wcześniejszym ustaleniu dni tygodnia.

§ 2

1. Dzierżawca w dzierżawionym pomieszczeniu będzie prowadził działalność gastronomiczną i kulturalno-rozrywkową.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do umeblowania, przygotowania pomieszczeń i rozpoczęcia działalności w okresie do 2 tygodni od dnia zawarcia Umowy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej, stosownie do potrzeb pacjentów szpitala oraz wszystkich osób korzystających z zabiegów, którzy po zakończonych zabiegach mogą odpocząć i zrelaksować się mając możliwość skorzystania z bufetu.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do organizowania wieczorków tanecznych przynajmniej 2 razy w tygodniu nie dłużej niż do godziny 21:30.
5. Zmiana profilu przeznaczenia, sposobu zagospodarowania przedmiotu dzierżawy wymaga zgody pisemnej Wydierżawiającego.
6. Z tytułu udzielenia zgody na zmianę profilu przeznaczenia, sposobu zagospodarowania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do wyposażenia kawiarni oraz zaplecza kuchennego w odpowiednie urządzenia zasilane wyłącznie energią elektryczną.
8. Dzierżawca zobowiązuje się, w czasie trwania umowy, do utrzymania czystości sanitariatów i toalet.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do otwierania lokalu w godzinach nie później niż od godz. 10:00 i nie dłużej niż do godziny 22:00.
10. Zmiana terminów określonych w ust. 2, 4 i 9 jest możliwa wyłącznie na wniosek Dzierżawcy za zgodą Wydierżawiającego.

§ 3

1. Strony zgodnie ustalają, że Dzierżawca będzie płacił tytułem czynszu umownego kwotę w wysokości brutto miesięcznie, w tym stawka VAT 23%, (słownie:) zgodnie z ofertą nr z dnia
2. Należność brutto podana w pkt 1 obowiązywać będzie zgodnie z § 2 pkt 2 tj.
3. 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.
4. Brak terminowej zapłaty należności określonych w pkt. 1 spowoduje naliczenie przez Wydierżawiającego ustawowych odsetek zwłoki.
5. Określony czynsz nie obejmuje żadnych kosztów eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i eksploatacją dzierżawionego pomieszczenia, takich jak opłaty za wodę, ścieki, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne.
6. 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.
7. 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.
8. Dzierżawca zobowiązuje się w ciągu 3 dni roboczych od rozwiązania/zakończenia umowy przekazać Wydierżawiającemu przedmiot umowy o którym mowa w § 1 ust. 1 i 3 w stanie technicznym nie gorszym niż stan określony w protokole o którym mowa w § 1 ust. 4.
9. Za każdy dzień zwłoki w przekazaniu przedmiotu umowy o którym mowa w § 1 ust. 1 i 3 z uwzględnieniem § 3 ust. 8 Dzierżawca zapłaci karę umowną Wydierżawiającemu w wysokości 5 % kwoty miesięcznej o której mowa w § 3 pkt 1.
10. Na wniosek Dzierżawcy w przypadku przerw w działalności Wydierżawiającego strony przewidują możliwość proporcjonalnej zmiany wysokości czynszu umownego.

§ 4

1. Wysokość opłat eksploatacyjnych będzie regulowana z odczytu podliczników ciepłej i zimnej wody oraz odczytu podlicznika energii elektrycznej przy zachowaniu stawek dostawców mediów w terminie do dnia 10 każdego miesiąca za m-c poprzedni.
2. Wysokość opłat ust. 1 może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów przez ich dostawców.

§ 5

Dzierżawca zobowiązany jest regulować na własny koszt wszelkie opłaty związane z eksploatacją i prowadzoną działalnością łącznie z ewentualnymi opłatami i karami nałożonymi przez stosowne organy kontrolujące.

§ 6

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.

§ 7

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody do jakich dojdzie w związku z prowadzoną działalnością w tym za włamania, kradzieże, szkody losowe, itp.
2. 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 Wydierżawiającemu, podając jednocześnie właściwe kroki prawne pod odpowiedzialnością za szkody, straty i zaniedbania mogące z tego wyniknąć.
3. Dzierżawca niezwłocznie po podpisaniu umowy z Wydierżawiającym:
 - 1) wystąpi z wnioskiem do Wojskowego Ośrodka Medycyny Prewencyjnej w Krakowie celem stwierdzenia spełnienia warunków sanitarnych na prowadzenie działalności gastronomicznej i kulturalno-rozrywkowej;
 - 2) 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.
 - 3) 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 (Dz.U. 2013 poz. 21 z późn. zm.);
4. Dzierżawca w terminie 30 dni od podpisania umowy z Wydierżawiającym przedstawi dokumenty potwierdzające ubezpieczenie przedmiotu dzierżawy oraz zawarcie umowy na wywóz odpadów stałych.

§ 8

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 szkód powstałych w okresie obowiązywania umowy 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.

§ 9

1. Ustalony przez strony czynsz umowny może ulec zmianie, bez konieczności wypowiedzenia umowy, w przypadku wzrostu kosztów własnych Wyzierżawiającego mający wpływ na przedmiot dzierżawy.
2. Strony zgodnie ustalają, że kwota czynszu najmu może być waloryzowana 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.

§ 10

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

§ 11

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 Wyzierżawiającego.
4. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami niniejszej umowy i je zrozumiał i akceptuje.
5. Umowę spisano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy dwa dla Wyzierżawiającego.

DZIERŻAWCA**WYDZIERŻAWIAJĄCY**