

**UMOWA DZIERŻAWY  
(PROJEKT)**

zawarta w dniu ..... roku, w Krakowie, pomiędzy **Szpitałem Specjalistycznym im. Stefana Żeromskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Krakowie, 31-913 Kraków, os. Na Skarpie 66**, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji, publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000035552, Regon 00063161, NIP 678-26-80-028, zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**” w imieniu i na rzecz którego działa:

**Dyrektor –  
Główny Księgowy –**

**a**

.....  
z siedzibą w .....  
(REGON: ..... NIP:.....  
wpisanym do rejestru .....  
reprezentowanym przez .....  
zwanym dalej „**Dzierżawcą**” w imieniu i na rzecz którego działa:  
.....

**§ 1.**

Zawarcie niniejszej umowy następuje w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu ogłoszonego w dniu ..... r.

**§ 2**

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 36,87 m<sup>2</sup> (pomieszczenia budynku „starej portierni” obok wjazdu do szpitala), usytuowanych w Krakowie, os. Na Skarpie 66, z przeznaczeniem prowadzenia drobnego handlu (z wyłączeniem artykułów tytoniowych i spirytusowych).
2. Dokładne usytuowanie przedmiotu dzierżawy określa **załącznik nr 1** do umowy.
3. Przedmiot dzierżawy jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną.
4. Najemca oświadcza, iż jego działalność gospodarcza prowadzona w przedmiocie umowy jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 19.11.2009 r. o grach hazardowych (Dz. U. 2009 Nr 201, poz. 1540 ze zm.)”, oraz zobowiązuje się do nieumieszczania w przedmiocie

umowy automatów do gier w rozumieniu ustawy o grach hazardowych oraz zobowiązuje się do niereklamowania tego rodzaju działalności.

### § 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawy według zaoferowanej stawki , w wysokości..... (słownie:..... złotych) co daje kwotę ..... miesięcznie. Powyższa kwota powiększona będzie o podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Czynsz dzierżawy nie obejmuje kosztów związanych z eksploatacją pomieszczeń, o których mowa w ust. 4.
3. Na pisemny wniosek Dzierżawcy wpłacone wadium może zostać przeznaczone w całości lub części na poczet czynszu.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu w podanych niżej wysokościach powiększonych o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami:
  - a) zimna woda i odprowadzanie ścieków:
    - zimna woda – (ryczałt 1 m<sup>3</sup>) – 4,98 zł/m<sup>3</sup> netto,
    - odprowadzanie ścieków – (ryczałt 1 m<sup>3</sup>) – 7,07 zł/m<sup>3</sup> netto,
  - b) wywóz odpadów komunalnych ( ryczałt 1m<sup>3</sup> ) – opłata 66,14 zł/m<sup>3</sup> netto.
  - d) energia elektryczna - (według wskazań liczników) - opłata za 1kWh składa się z dwóch elementów:
    - stałego – za zużycie - 1 kWh = 0,2123 zł netto,
    - zmiennego – za przesył – 0,910 zł netto za 1kWh.

### § 4

1. Należności z tytułu czynszu dzierżawy, o którym mowa w §3 ust. 1 płatne będą do 10-tego każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wydierżawiającego faktur VAT.
2. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1 będą wystawiane przez Wydierżawiającego oraz doręczane Dzierżawcy najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczą. W przypadku opóźnienia w doręczeniu przez Wydierżawiającego faktur VAT termin płatności zostanie wydłużony o okres opóźnienia w doręczeniu danej faktury.
3. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy ustalonych wg wskazań liczników płatne będą z dołu po zakończeniu każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wydierżawiającego faktur VAT w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia tych faktur dzierżawcy.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę odsetkami ustawowymi.

5. Należności z tytułu czynszu najmu i opłaty za eksploatację płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego wskazany w wystawionej przez niego fakturze VAT.

## § 5

1. Wysokość czynszu dzierżawy będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
2. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej nastąpi po roku obowiązywania umowy. Kolejne waloryzacje stawki czynszowej następować będą po upływie kolejnych rocznych okresów obowiązywania umowy.
3. Wysokość opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy może ulec zmianie na skutek zmiany cen usług świadczonych Szpital przez dostawców mediów oraz w przypadku zmiany wysokości stawek opodatkowania sprzedaży powyższych usług podatkiem VAT.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązuje się do poprawy stanu technicznego przedmiotu najmu zgodnie ze wstępnym kosztorysem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, w terminie 1 miesiąca licząc od dnia zawarcia umowy.
2. Prace poprawiające stan techniczny przedmiotu umowy prowadzone będą po uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wyzierżawiającego w sposób nie zakłócający prawidłowego funkcjonowania Szpitala.
3. Przystąpienie do wykonania prac remontowych wymaga uzyskania przez Dzierżawcę stosownych pozwoleń i uzgodnień wynikających z odrębnych przepisów.
4. Najemca jest zobowiązany do odmalowania powierzchni ścian lokalu w momencie rozpoczęcia działalności, a w trakcie trwania umowy na polecenie Wynajmującego, lub jednostek kontrolujących. Wyposażenie w meble powinno być estetyczne, schludne, wykonane z materiałów trwałych – Najemca zobowiązany jest uzyskać akceptację Wynajmującego w tym zakresie.
5. Najemca zobowiązany będzie realizować zamówienie zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2015 r. poz. 594 z późn. zm.) i rozporządzeń wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy.
6. Po upływie terminu zawartej umowy Oferent zobowiązany będzie do demontażu zainstalowanych urządzeń i sprzętu na własny koszt
7. Najemca musi uzyskać wszystkie wymagane prawem zgody i zezwolenia na prowadzenie działalności.
8. W lokalu obowiązuje zakaz sprzedaży i palenia tytoniu oraz zakaz sprzedaży i spożywania alkoholu i wyrobów spożywczych zawierających alkohol.

#### 9. Inne postanowienia:

- a) Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów porządkowych obowiązujących na terenie Wynajmującego, wynikających z norm powszechnie obowiązujących oraz z zarządzeń osób kierujących Wynajmującego,
  - b) Najemca zobowiązany jest do poddawania się nadzorowi i kontroli Państwowego Inspektora Sanitarnego na obszarze woj. małopolskiego oraz bezwzględnego zastosowania się do zaleceń zawartych w protokołach pokontrolnych i decyzjach PIS.
  - c) przy sprzedaży Najemca będzie stosował ceny nie wyższe niż obowiązujące w podobnych placówkach tego typu na terenie Krakowa,
  - d) Najemca zabezpieczy przedmiot umowy przed kradzieżą oraz powstaniem pożaru,
  - e) Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód spowodowanych w przedmiocie umowy przez Dzierżawcę, jego dostawców, klientów lub inne osoby trzecie,
  - f) Dzierżawca obowiązany jest uzyskać zgody od Wydzierżawiającego w przypadku planowania nakładów i ulepszeń na przedmiot dzierżawy, poza pracami wskazanymi w załączniku nr 2 do umowy,
  - g) Dzierżawca obowiązany jest do zwrotu Wydzierżawiającemu wszystkich wydatków, grzywien i opłat, poniesionych bezpośrednio przez Wydzierżawiającego lub jego pracowników, a wynikłych z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy.
10. Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie nie może podnajmować albo oddawać przedmiotu dzierżawy bądź jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim jak również zmieniać jego przeznaczenia.

#### § 7

1. Wartość nakładów poprawiających stan techniczny, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy ustala się na kwotę .....(słownie: .....), zgodnie z dołączonym wstępnym kosztorysem.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do podania wartości faktycznie poniesionych i udokumentować je fakturami VAT.
3. Wartość poniesionych przez Dzierżawcę nakładów, o których mowa w ustępie 1, nie podlega zwrotowi w przypadku obowiązywania umowy przez okres ustalony w § 9.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego przed terminem określonym w § 9 z przyczyn nie dotyczących Dzierżawcy, o których mowa w § 10 lit a umowy, Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy część poniesionych, a nie zamortyzowanych nakładów poniesionych na poprawienie stanu technicznego nieruchomości – proporcjonalnie do okresu trwania umowy. W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę lub w przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego z przyczyn określonych w § 11 nakłady nie będą zwracane.

## § 8

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli Dzierżawcy pod względem realizacji zobowiązań na poprawienie stanu technicznego.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli i zatwierdzania szczegółowych kosztorysów oraz rachunków związanych z wyżej wymienionymi zobowiązaniami.
3. Dzierżawca ma obowiązek przekazania pracownikowi Działu Technicznego Wyzierżawiającego kopii dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do zatwierdzenia miejsca i treści szyldu informującego o działalności handlowej prowadzonej w najmowanych pomieszczeniach.
5. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy w dniu zawarcia niniejszej umowy, jak również jego zwrot po okresie obowiązywania niniejszej umowy nastąpi w drodze pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego wykaz pomieszczeń wraz z określeniem ich powierzchni i stanu technicznego, a podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron.

## § 9

Umowa zostaje zawarta na czas określony, na okres od..... do .....

## § 10

Wyzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego ostatni dzień przypada na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących przypadkach:

- a. w przypadku gdy przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do prowadzenia działalności leczniczej, pomocniczej lub usługowej innej niż działalność określona w § 2 ust. 1,
- b. w przypadku, gdy Dzierżawca nie dokonuje w przedmiocie najmu bieżących konserwacji i napraw i nie dba o estetykę wyposażenia i mebli.

## § 11

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:

- a) bez zgody Wyzierżawiającego używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
- b) zalega z zapłatą czynszu dzierżawy co najmniej za dwa okresy płatności,
- c) bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego poddzierżawia albo oddaje przedmiot dzierżawy lub jego część w bezpłatne używanie osobom trzecim jak również zmieni jego przeznaczenie,
- d) dokonuje zmian technicznych w przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
- e) nie dba o zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy przed kradzieżą i pożarem automaty do gier w rozumieniu ustawy o grach hazardowych lub reklamuje tego rodzaju działalności.

2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 lit. b) możliwe jest po uprzednim pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

#### **§ 12**

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości równowartości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy wniesione w formie weksla in blanco zostanie zwrócone Dzierżawcy po zakończeniu umowy, protokolarnym przekazaniu przedmiotu oraz dokonaniu rozliczenia z tytułu realizacji umowy.

#### **§ 13**

1. Wszelkie oświadczenia Stron dotyczące niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, chyba że Strony w treści umowy wyraźnie wskazały inną formę.
2. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w § 5 nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

#### **§ 14**

1. Wyzierżawiający jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 678-26-80-028.
2. Dzierżawca jest / nie jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP .....
3. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

#### **§ 15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 16**

Wszelkie opłaty o charakterze publicznoprawnym wynikające z tytułu zawarcia niniejszej umowy obciążają dzierżawcę.

#### **§ 17**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załącznikami do niniejszej umowy są:

Załącznik nr 1 - usytuowanie przedmiotu najmu oraz planu pomieszczeń

Załącznik nr 2 - kosztorys nakładów zadeklarowanych na poprawienie stanu technicznego

Załącznik nr 3 - protokół przekazania pomieszczeń.

**DZIERŻAWCA:**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**