

## UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu ..... roku we Włoszczowie pomiędzy:

**1. Zespołem Opieki Zdrowotnej we Włoszczowie – Szpital Powiatowy im. Jana Pawła II ul. Żeromskiego 28** działającym jako Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Kielcach pod numerem KRS 57160, NIP 656-18-55-908, REGON 000304295, reprezentowanym przez:

- Dyrektora – Rafał Krupa

- przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – p.o. Krystyna Banaczkowska

zwanym w dalszej części Umowy **Wydzierżawiającym**,

**a**

....., z siedzibą w ....., ul. ...., ....., wpisaną/-ym do .....,  
REGON ....., NIP ....., PESEL: .....

reprezentowaną/-ym przez:

zwaną/-ym dalej **Dzierżawcą**,

**o treści następującej:**

*Działając na podstawie ustawy o działalności leczniczej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2190 z zm.) oraz Uchwały NR XX/114/16 Rady Powiatu Włoszczowskiego (z dnia 13 czerwca 2016 roku z zm.) w sprawie określenia zasad zbywania, wydzierżawiania wynajmowania majątku trwałego,(...) Zespołu Opieki Zdrowotnej we Włoszczowie, w wyniku przeprowadzonego przetargu publicznego zostaje zawarta umowa o następującej treści:*

### §1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenia wraz z ich wyposażeniem technicznym, na działalność gospodarczą, o łącznej powierzchni **17,30 m<sup>2</sup>**, zlokalizowane w holu głównym szpitala we Włoszczowie przy ul. Żeromskiego 28 („przedmiot dzierżawy”). Opis pomieszczenia wraz z wyposażeniem technicznym, stanowiącego przedmiot dzierżawy, zawiera Załącznik nr 2 do umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy jest wolny od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby ograniczać jego używanie przez Dzierżawcę.

### §2

1. Dzierżawca oświadcza, że w pomieszczeniu stanowiącym przedmiot dzierżawy, o którym mowa w §1 ust. 1, prowadzona będzie przez Dzierżawcę działalność handlowo –usługowopolegającą w szczególności na sprzedaży artykułów spożywczych, piśmienniczych oraz prasy.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie ma prawa zmieniać ani rozszerzać umówionego przeznaczenia pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy ani też wykorzystywać przedmiotu dzierżawy w innym celu niż określony w ust. 1.
3. Dzierżawca w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy nie może prowadzić działalności konkurencyjnej w stosunku do działalności Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za brak możliwości prowadzenia przez Dzierżawcę działalności opisanej w ust. 1, spowodowany w szczególności nie uzyskaniem przez Dzierżawcę wymaganych pozwoleń lub niespełnieniem przewidzianych przepisami prawa warunków jej prowadzenia. Brak możliwości prowadzenia przez Dzierżawcę działalności opisanej w ust. 1 nie stanowi podstawy do odstąpienia przez Dzierżawcę od niniejszej umowy.

### §3

Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu dzierżawy, jego stan techniczny jest mu znany, oraz że nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, oświadczając jednocześnie, że nie będzie występował z ewentualnymi roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy, ani z jakimikolwiek innymi roszczeniami związanymi ze stanem pomieszczeń i ich wyposażenia technicznego, będących przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego.

#### §4

- Dzierżawca zobowiązany jest do zagospodarowania, wyposażenia w sprzęt oraz dostosowania przedmiotu dzierżawy na potrzeby prowadzenia działalności opisanej w §2 ust. 1, we własnym zakresie i na własny koszt, bez obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego tych kosztów, oraz bez obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego równowartości dokonanych w ten sposób nakładów i ulepszeń. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń w tym zakresie.
- Dzierżawca może rozpocząć prace adaptacyjne pomieszczeń, będących przedmiotem dzierżawy, po pisemnym uzgodnieniu ich zakresu z Wydzierżawiającym.

#### §5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem oraz celem określonym w §2 ust. 1 umowy, a także z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność w sposób nie powodujący zakłóceń działalności prowadzonej w innych pomieszczeniach ZOZ we Włoszczowie przy ul. Żeromskiego 28. W szczególności działalność prowadzona przez Dzierżawcę nie może być uciążliwa dla pacjentów Wydzierżawiającego lub przebiegu leczenia.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone na skutek swojej działalności w budynku. Koszty związane z usunięciem szkód Dzierżawca pokrywa w ciągu 14 dni od przedłożenia faktury VAT za wykonane prace.
5. Wydzierżawiający zastrzega sobie lub osobie przez niego upoważnionej prawo do każdorazowego wstępu na teren pomieszczeń, będących przedmiotem dzierżawy, celem przeprowadzenia oględzin jego poszczególnych składników i przeprowadzenia okresowych kontroli przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy, zgodności stanu przedmiotu dzierżawy z wymaganiami sanitarnymi oraz wymaganiami dotyczącymi zasad funkcjonowania i wykonywania działalności gospodarczej, a także sposobu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Kontrola odbywać się będzie w obecności Dzierżawcy. O zamiarze dokonania oględzin przedmiotu dzierżawy oraz poszczególnych jego składników Wydzierżawiający zobowiązany jest poinformować Dzierżawcę na piśmie najpóźniej na 3 dni przed planowaną datą dokonania oględzin. W razie uniemożliwienia przez Dzierżawcę przeprowadzenia oględzin przedmiotu dzierżawy, oględziny odbyć się mogą bez obecności Dzierżawcy.

#### §6

- W trakcie trwania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany będzie na własny koszt i we własnym zakresie przeprowadzać wszelkie naprawy i konserwacje przedmiotu dzierżawy, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.
- Dzierżawca może dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy wyłącznie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego.
- Wydzierżawiający nie zwraca Dzierżawcy poniesionych przez niego nakładów na adaptację, remont lub modernizację przedmiotu dzierżawy dla potrzeb wykonywanej przez niego działalności, jak również innych nakładów poczynionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy. Nakłady te przechodzą na własność Wydzierżawiającego bez względu na termin lub przyczynę zakończenia realizacji umowy.
- Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan pomieszczeń wymagany do prowadzenia działalności, o której

## § 10

Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 1 roku, począwszy od dnia .....

## §11

Wydzierżawiający obowiązany jest wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego Załącznik nr 3 do umowy, w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

## §12

- Wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia), zawsze z ważnych powodów, w tym w szczególności w razie naruszenia przez Dzierżawcę jej postanowień, a więc m.in. w razie:
  - opóźnienia się przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe i nie uregulowania zaległości pomimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego trzydziestodniowego terminu przez Wydzierżawiającego,
  - oddania przedmiotu dzierżawy w całości lub w części w poddzierżawę, najem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wydzierżawiającego,
  - wykorzystywania przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub celem określonym w §2 ust. 1 umowy,
  - używania przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z zawartą umową, w szczególności w razie naruszenia §2 ust. 2 i 3, §4 ust. 2, §5 ust. 1 - 3 i 5, §8,
  - odmowy poddania się kontroli lub utrudniania przeprowadzenia czynności kontrolnych przez Wydzierżawiającego.
  - odmowy zmiany wysokości opłaty za koszty eksploatacyjne o której mowa w §9 ust. 2
- Umowa niniejsza wygasa z upływem okresu na jaki została zawarta.
- Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie za porozumieniem.
- W przypadku jeśli oddane w dzierżawę pomieszczenia niezbędne będą do prowadzenia działalności przez Wydzierżawiającego, umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 13

- Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest uprzątnąć na swój własny koszt i wydać Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, wolny od osób i rzeczy, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji oraz do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania niniejszej umowy, w terminie 30 dni od czasu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
- Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej umowy będzie protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy.
- W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca, pomimo upływu terminu określonego w ust. 1, nadal zajmuje przedmiot dzierżawy, zobowiązany on będzie do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w wysokości czterokrotności czynszu dzierżawnego określonego w §9 ust. 1 umowy – za każdy miesiąc zajmowania przedmiotu dzierżawy. W takim przypadku każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy uważany jest za pełny.
- W przypadku poniesienia przez Wydzierżawiającego szkody przekraczającej odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych.

## § 14

- W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy, w tym w szczególności wynikających z §2, §4 ust. 2, §5 ust. 1 – 3 i 5-6, §7 i §8 umowy,

mowa w §2 ust. 1, pod kątem norm sanitarno– epidemiologicznych.

5. Wdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody i straty powstałe w wyniku pożaru, awarii wodnokanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz braku w dostawie energii elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wdierżawiającego.

#### §7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania w czystości i porządku przedmiotu dzierżawy oraz do należytego zamykania i zabezpieczania dzierżawionych pomieszczeń.
2. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty wynikające z realizacji obowiązków, o których mowa w ust. 1.

#### §8

1. Bez zgody Wdierżawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy, ani jego części, osobie trzeciej do używania ani go poddzierżawić.
2. Dzierżawca nie może przelewać w jakiegokolwiek formie uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, bez uzyskania pisemnej zgody Wdierżawiającego.

#### §9

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wdierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości..... zł (słownie: ..... ) + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną Ofertą cenową stanowiącą Załącznik nr 1 do umowy.
2. Oprócz czynszu dzierżawnego Dzierżawca będzie ponosił co miesiąc także zryczałtowaną opłatę za koszty eksploatacyjne przedmiotu dzierżawy w rodzaju: koszty wywozu odpadów komunalnych, ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych (ubezpieczenie nie obejmuje ruchomości, w tym sprzętu ,należącego do Dzierżawcy, a znajdujących się w dzierżawionych pomieszczeniach), zimnej wody, ciepłej wody użytkowej, ścieków, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, podatku od nieruchomości. Strony uzgadniają, że wysokość opłaty za koszty eksploatacyjne wynosić będzie miesięcznie 500,00 złotych netto + należny podatek VAT.
3. Wdierżawiający zastrzega możliwość zmiany wysokości opłaty o której mowa w ust. 2 w wyniku zmiany cen usług objętych opłatą lub zwiększeniem zapotrzebowania Dzierżawcy na poszczególne usługi.
4. Czynsz dzierżawny i opłaty za koszty eksploatacyjne płatne będą co miesiąc z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wdierżawiającego. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.
5. Dzierżawca poza czynszem dzierżawnym i opłatą za koszty eksploatacyjne ponosić będzie także wszelkie koszty związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.
6. Wdierżawiającemu przysługuje prawo do corocznego podwyższenia czynszu dzierżawnego i opłaty za koszty eksploatacyjne z dniem 1 stycznia każdego roku, w stopniu odpowiadającym ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Podwyższenie czynszu dzierżawnego i opłaty za koszty eksploatacyjne przez Wdierżawiającego następować będzie w drodze przesłania Dzierżawcy pisemnego oświadczenia o podwyższeniu czynszu i opłaty za koszty eksploatacyjne. W oświadczeniu Wdierżawiający zobowiązany jest wskazać wysokość wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, oraz wyliczenie wysokości czynszu i opłaty za koszty eksploatacyjne po podwyższeniu.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłaty za koszty eksploatacyjne w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wdierżawiającego faktury VAT.
8. Czynsz dzierżawny i opłata za koszty eksploatacyjne płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wdierżawiającego wskazany w treści faktury.
9. Za dzień zapłaty strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego Wdierżawiającego.
10. W przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu lub opłaty za koszty eksploatacyjne, Wdierżawiający ma prawo naliczania odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.

szkód powstałych w czasie trwania niniejszej umowy, w terminie 30 dni od czasu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

- Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej umowy będzie protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu dzierżawy.
- W przypadku gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca, pomimo upływu terminu określonego w ust. 1, nadal zajmuje przedmiot dzierżawy, zobowiązany on będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego miesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w wysokości czterokrotności czynszu dzierżawnego określonego w §9 ust. 1 umowy – za każdy miesiąc zajmowania przedmiotu dzierżawy. W takim przypadku każdy rozpoczęty okres rozliczeniowy uważany jest za pełny.
- W przypadku poniesienia przez Wydierżawiającego szkody przekraczającej odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3, ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych.

#### § 14

- W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy wynikających z niniejszej umowy, w tym w szczególności wynikających z §2, §4 ust. 2, §5 ust. 1 – 3 i 5-6, §7 i §8 umowy, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 10% miesięcznego czynszu dzierżawnego, o którym mowa w §9 ust. 1 umowy, za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków.
- 2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy zapłaty kary umownej w wysokości 10% niezrealizowanego czynszu za pozostały okres dzierżawy.
- 3. W przypadku gdy szkoda Wydierżawiającego wynikająca z niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków Dzierżawcy, jak również z rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, przenosi wysokość kary umownej, o której mowa w ust. 1 lub ust. 2, Wydierżawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych.

#### §15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 16

W przypadku zmiany adresu miejsca siedziby Dzierżawca winien ten fakt niezwłocznie zgłosić Wydierżawiającemu. O ile Dzierżawca nie uczyni zadość temu obowiązkowi, pisma wysłane pod dotychczasowy adres będą uważane jako doręczone prawidłowo.

#### §17

1. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (aneks).
3. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

---

**Wydierżawiający**

---

**Dzierżawca**

Załączniki:

1 Załącznik nr 1 – Oferta

2 Załącznik nr 2 – Wykaz pomieszczeń i wyposażenia technicznego

3 Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo - odbiorczy

