

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**Nr MSZ/DG/..../2013**

zawarta w dniu ..... 2013 r. w Częstochowie pomiędzy :

**SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespólnym z siedzibą w Częstochowie**

przy ul. Mirowskiej 15 42-202 Częstochowa

**NIP: 949-17-63-544 REGON: 151586247 KRS: 0000026830**

reprezentowanym przez:

**Dyrektora Wojciecha Koniecznego**

zwanym dalej **"Wydzierżawiającym"**

a

.....

z siedzibą w ..... przy ul. ....

**NIP: ..... REGON: .....Nr wpisu do ewidencji: .....**

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**

Zgodnie z wynikiem rozstrzygniętego postępowania przetargowego dot. dzierżawy pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej artykułami przemysłowymi i spożywczymi z częścią konsumpcyjną, przeprowadzonego w dniu ..... 2013 r. i złożoną ofertą zawarto umowę następującej treści:

**§ 1.**

Wydzierżawiający wydzierżawi Dzierżawcy pomieszczenia w SP ZOZ Miejskim Szpitalu Zespólnym na prowadzenie działalności handlowej artykułami przemysłowymi i spożywczymi z częścią konsumpcyjną.

**§ 2.**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa pomieszczeń o łącznej powierzchni **32,84m<sup>2</sup>** usytuowanych holu budynku głównego obiektu Dzierżawcy w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12.
2. Przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zostanie przekazany na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego wraz z mapką stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

**§ 3.**

1. Dzierżawca oświadcza, iż przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie wyłącznie na prowadzenie działalności, o której mowa w § 1 niniejszej umowy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się nie zmieniać jego przeznaczenia bez zgody Wyzdierżawiającego.
3. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania albo do poddzierżawienia bez zgody Wyzdierżawiającego.

#### § 4.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przedstawić Wyzdierżawiającemu projekt zabudowy powierzchni do akceptacji oraz wykonać wszystkie niezbędne roboty na koszt własny.
2. Wszelkie prace Dzierżawca zobowiązany będzie wykonać z zachowaniem obowiązujących przepisów.
3. Przed rozpoczęciem wszelkich prac Dzierżawca musi uzyskać zgodę Wyzdierżawiającego, co do zakresu prac. W tym celu zobowiązany jest do przedłożenia koncepcji projektowo - kosztorysowej.
4. Poniesione przez Dzierżawcę nakłady nie podlegają refundacji, ani potrąceniom z czynszu.
5. Wszelkie, adaptacje, modernizacje, remonty i ulepszenia dokonywane przez Dzierżawcę nie podlegają zwrotowi w naturze, ani rozliczeniu finansowemu.

#### § 5.

1. Strony ustalają, iż za przedmiot dzierżawy wymieniony w § 2 Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wyzdierżawiającego:  
Czynsz miesięczny za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> pomieszczeń o powierzchni 32,84 m<sup>2</sup> usytuowanych w obiekcie SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespólnego w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12 w wysokości:  
netto: ..... zł. (słownie: .....),  
brutto: ..... zł. (słownie: .....)  
Łączna wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę pomieszczeń o powierzchni 32,84 m<sup>2</sup>:  
netto: ..... zł (słownie: .....),  
brutto: ..... zł. (słownie: .....)
2. Czynsz, o którym mowa w ustępie poprzedzającym nie obejmuje żadnych opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją dzierżawionych pomieszczeń takich, jak opłaty za energię elektryczną, wodę ciepłą i zimną oraz ścieki, które Dzierżawca uiszczać będzie na podstawie wskazań podliczników na podstawie dokumentu przedłożonego przez Wyzdierżawiającego, w terminie 15 dni od daty jego otrzymania. Odpłatność za odpady komunalne zostanie ustalona zgodnie z przepisami prawa miejscowego po złożeniu przez Dzierżawcę deklaracji dotyczącej rodzaju i wielkości pojemników na nie.
3. Wyzdierżawiający naliczał będzie ryczałtem opłatę za ogrzewanie na zasadach określonych w załączniku nr 2. Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców.
4. Należności z tytułu czynszu określonego w ustępie 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca płać będzie z góry, na podstawie faktur wystawionych przez Wyzdierżawiającego w okresach miesięcznych, do dnia 15 - tego każdego miesiąca na rachunek Wyzdierżawiającego:

## **BGŻ S.A. O/CZ - WA 25 2030 0045 1110 0000 0184 0230**

5. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
6. Wysokość czynszu określona w ust.1 niniejszego paragrafu zostanie zwaloryzowana o roczny wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS - począwszy od 1 stycznia 2014 r.
7. Strony zgodnie ustalają, że zmiana czynszu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym dokona się na podstawie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydierżawiającego i nie wymaga zmiany postanowień umowy w postaci aneksu.
8. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego określonego w niniejszej umowie wnoszonego na rzecz Wydierżawiającego skutkować będzie naliczaniem odsetek w wysokości ustawowej.

### **§ 6.**

Dzierżawca zobowiązuje się do:

- 1.) utrzymania przedmiot umowy we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym;
- 2.) przestrzegania przepisów ppoż., bhp i sanitarno – epidemiologicznych;
- 3.) korzystania z przedmiotu umowy w sposób należyty i zapewniający jego zachowanie w stanie niepogorszonym;
- 4.) zwrotu przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w stanie niepogorszonym poza stanem będącym wynikiem prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnej wysokości czynszu za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu umowy po jej zakończeniu;
- 5.) ponoszenia odpowiedzialności za zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu dzierżawy;
- 6.) usuwania we własnym zakresie i na swój koszt awarii, usterek, wynikających ze zwykłego użytkowania przedmiotu dzierżawy;
- 7.) wykonania konserwacji, remontów wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu dzierżawy.

### **§ 7.**

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania według swojego uznania okresowych kontroli prawidłowości eksploatacji dzierżawionych pomieszczeń. W tym celu Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić do wglądu Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia.

### **§ 8.**

1. Wydierżawiający oświadcza, że nie ponosi i nie będzie ponosił odpowiedzialności za wszelkie szkody rzeczowe lub osobowe powstałe w związku z działalnością prowadzoną przez Dzierżawcę.
2. W przypadku obciążenia Wydierżawiającego odpowiedzialnością z tego tytułu, Wydierżawiającemu przysługuje roszczenie do Dzierżawcy o zwrot wszelkich kosztów, które Wydierżawiający poniósł w związku z koniecznością naprawienia

szkody, w tym również kosztów poniesionych celem ich dochodzenia od Dzierżawcy.

3. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie, zniszczenie lub kradzież mienia Dzierżawcy lub mienia osób trzecich korzystających z usług Dzierżawcy.

#### **§ 9.**

1. Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy od dnia .....**2013 r.** do dnia ..... **2016 r.**
2. Umowa może być do rozwiązania za porozumieniem stron.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia z przyczyn:
  - 1) niezależnych od stron umowy, a których to przyczyn strony nie mogły przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - 2) z innych ważnych przyczyn dla którejkolwiek ze stron.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - 1) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w § 3, § 4 ust. 3, § 6,
  - 2) likwidacji, upadłości lub rozwiązania firmy, którejkolwiek ze stron umowy,
  - 3) zaleganiu w zapłacie czynszu dzierżawnego lub opłat eksploatacyjnych za okres co najmniej 2 miesięcy.

#### **§ 10.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w formie aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 5 ust.7 i 8.
3. Ewentualne sporne kwestie powstałe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierżawiającego Sąd powszechny.

#### **§ 11.**

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Umowa wraz z załącznikami nr 1 i 2 stanowi integralną całość.

**DZIERŻAWCA**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**PROTOKÓŁ  
ZDAWCZO – ODBIORCZY WRAZ Z MAPKĄ**

dot. Komisyjnego przekazania pomieszczeń SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespólnego w Częstochowie o powierzchni 32,84 m<sup>2</sup> usytuowanych przy ul. Mickiewicza 12 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej

Stosownie do zawartej umowy Nr MSZ/DG/..... /2013 z dnia .....r.  
pomiędzy: SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespólnym z siedzibą w Częstochowie przy ul. Mickiewicza 12

**a**

.....  
prowadzącą działalność z siedzibą w przy ul. ....

Komisja w składzie:

Ze strony Wdzierżawiającego:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

Ze strony Dzierżawcy

1. ....
2. ....

W dniu ..... 2013 r. dokonała przeglądu i przekazania pomieszczeń o powierzchni 32,84, m<sup>2</sup> przeznaczonych pod dzierżawę pod kątem stanu sanitarnego i wyposażenia.

**Stwierdzono stan:**

- Ściany pomieszczeń .....
- Podłogi . .....
- Instalacja elektryczna .....
- Stolarka okienna .....
- Stolarka drzwiowa .....
- Instalacja wod. -kan. ....

- wyposażenie .....
- inne:.....

Przekazano wszystkie komplety kluczy do budynków i pomieszczeń będących przedmiotem dzierżawy.

Uwagi stron:

.....  
.....  
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano.

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

**DZIERŻAWCA**

.....

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

.....

**Załącznik nr 2**  
**do umowy dzierżawy**  
**pomieszczeń Nr MSZ/DG/...../2013**  
**usytuowanych przy ul. Mickiewicza 12**

1. Opłaty eksploatacyjne płatne będą przez Dzierżawcę w formie ryczałtu za miesiąc z dołu, do 15 dnia każdego następnego miesiąca licząc od dnia zawarcia umowy:

**opłata za c.o za ogrzewanie pomieszczeń**

**netto.....**

**brutto.....**

2. Opłaty będą ustalane według następujących stawek:  
średnia cena ogrzewania powierzchni za m<sup>2</sup> – ..... brutto
3. Wysokość opłat może ulec zmianie w przypadku zmiany cen mediów przez ich dostawców.
4. W przypadku założenia przez Dzierżawcę podliczników płatność będzie realizowana zgodnie z ich wskazaniem przy zachowaniu stawek dostawców mediów.
5. Wszystkie czynności konserwacyjne związane z utrzymaniem ruchu ponosić będzie Dzierżawca.

**DZIERŻAWCA**

.....

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

.....