

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**Nr MSZ.DAO. /2017**

zawarta w dniu ..... w Częstochowie pomiędzy:

**SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespolonym 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

**NIP**

**REGON:**

zwanym dalej **„Dzierżawcą”**

Zgodnie z wynikiem rozstrzygniętego postępowania przetargowego dot. dzierżawy pomieszczeń z przeznaczeniem na ustawienie automatu do napojów gorących, przeprowadzonego w dniu ..... i złożoną ofertą zawarto umowę następującej treści:

**§ 1.**

Wydzierżawiający wydzierżawi Dzierżawcy powierzchnię w SP ZOZ Miejskim Szpitalu Zespolonym na ustawienie automatu do napojów gorących.

**§ 2.**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa powierzchni wynoszącej **1 m<sup>2</sup>** usytuowanej w SP ZOZ Miejskim Szpitalu Zespolonym w Częstochowie przy ul. Mirowskiej 15 z przeznaczeniem na ustawienie automatu do napój gorących.
2. Wydzierżawiający wskaże miejsce lokalizacji automatu i miejsce jego podłączenia do instalacji wodnej na koszt Dzierżawcy.
3. Zmiana miejsca zainstalowania automatu może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron.
4. Przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zostanie przekazany na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego wraz z mapką uwzględniającą usytuowanie powierzchni 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 i zobowiązuje się nie zmieniać przedmiotu przeznaczenia dzierżawy.
2. Działalność, o której mowa w § 1 będzie prowadzona przez dzierżawcę:
  - 7 dni w tygodniu 24 godziny na dobę w Szpitalu przy ul. Mirowskiej 15.
3. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania albo do poddzierżawienia.

#### § 4.

1. Strony ustalają, iż za przedmiot dzierżawy wymieniony w § 2 Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Wydzierżawiającego:

Czynsz miesięczny za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> powierzchni usytuowanej w obiekcie SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespołowego w Częstochowie przy ul. Mirowskiej 15 w wysokości:

netto:

brutto:

Łączna wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawę pomieszczeń powierzchni:

netto:

brutto:

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. Opłaty te Dzierżawca uiszczać będzie na podstawie wskazań założonych przez siebie podliczników lub w formie ryczałtu zgodnie z załącznikiem 2.
3. Opłaty wymienione w ust. 2 będą uiszczane z dołu w terminie do 15 dni od otrzymania faktury wystawionej przez wydzierżawiającego dzierżawcy.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 może ulec zmianie w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców.
5. Należności z tytułu czynszu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca płacić będzie z góry, na podstawie faktur wystawionych przez Wydzierżawiającego w okresach miesięcznych, do dnia 15 - tego każdego miesiąca na rachunek Wydzierżawiającego: **Bank BGŻ BNP PARIBAS S.A O/Częstochowa o numerze 25 2030 0045 1110 0000 0184 0230.**
6. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez podpisu Dzierżawcy.
7. 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 2018 r.
8. Strony zgodnie ustalają, że zmiana czynszu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym dokona się na podstawie pisemnego zawiadomienia Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego i nie wymaga zmiany postanowień umowy w postaci aneksu.
9. Opóźnienie w zapłacie czynszu dzierżawnego określonego w niniejszej umowie wnoszonego na rzecz Wydzierżawiającego oraz opłat o których mowa w ust. 2 skutkować będzie naliczaniem odsetek w wysokości ustawowej.

#### § 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:

- a) zainstalowania jednego automatu vendingowego sprzedającego napoje gorące w miejscu wskazanym przez Wydzierżawiającego na koszt własny przy zachowaniu przepisów prawnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej i bhp oraz zapewnić serwis, obsługę oraz ciągłość dostaw asortymentu sprzedawanego przez automat;
- b) dbać o czystość automatu;
- c) używać przedmiot dzierżawy z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z niniejszej umowy;

- d) prowadzić działalność vendingową zgodnie z przepisami prawa, w sposób niezakłócający działalności Wydierżawiającego.
  - e) utrzymywać automat vendingowy w należyłym stanie technicznym, a także dokonywać na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania automatu w stanie nie pogorszonym;
  - f) niezwłocznie informować Wydierżawiającego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wydierżawiającego, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę;
  - g) zabezpieczać i chronić mienie będące jego własnością na swój koszt, w szczególności ubezpieczyć na swój koszt automat vendingowy od kradzieży, pożaru i innych zdarzeń losowych;
  - h) pokryć wszelkie szkody mogące wyniknąć w związku z wadliwym funkcjonowaniem zainstalowanego automatu, zarówno powstałe przez Wydierżawiającego, jak i osób trzecich.
2. Dzierżawca nie może rozporządzać przedmiotem dzierżawy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, w szczególności nie może oddawać go w całości lub w części w podnajem lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych.
  3. Za okres użytkowania przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu lub jej rozwiązaniu, zapłacenia Wydierżawiającemu, co miesiąc, kary umownej w wysokości dwukrotnej stawki czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy wraz z opłatami eksploatacyjnymi.
  4. Zwrotu przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w stanie nie pogorszonym poza stanem będącym wynikiem prawidłowego korzystania z przedmiotu dzierżawy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnej stawki czynszu za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu umowy po jej zakończeniu.
  5. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu przekazania przedmiotu dzierżawy.
  6. Dzierżawca oświadcza, że zainstalowany automat jest własnością Dzierżawcy i posiada wymagane atesty.
  7. Dzierżawca nie wnosi żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu dzierżawy.

## **§ 6.**

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo dokonywania według swojego uznania okresowych kontroli prawidłowości eksploatacji dzierżawionej powierzchni. W tym celu Dzierżawca jest zobowiązany udostępnić do wglądu Wydierżawiającemu dzierżawioną powierzchnię na każde żądanie Wydierżawiającego.

## **§ 7.**

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do:
  - a) zapewnienia dostępu do przedmiotu dzierżawy 7 dni w tygodniu 24 godziny na dobę na zasadach określonych w niniejszej umowie;
  - b) umożliwienia Dzierżawcy wwozu i wywozu z terenu należącego do Wydierżawiającego towarów stanowiących własność Dzierżawcy, potrzebnych do prowadzenia działalności przewidzianej niniejszą umową;
  - c) powiadomienia Dzierżawcy o uszkodzeniu lub awarii automatu na numer telefonu serwisowy umieszczony w widocznym miejscu na zainstalowanym automacie.

### **§ 8.**

1. Wyzierzawiający oświadcza, że nie ponosi i nie będzie ponosił odpowiedzialności za wszelkie szkody rzeczowe lub osobowe powstałe w związku z działalnością prowadzoną przez Dzierżawcę. Dzierżawca zobowiązuje się zawrzeć polisę OC obejmującą możliwość powstania szkód.
2. W przypadku obciążenia Wyzierzawiającego odpowiedzialnością z tego tytułu, Wyzierzawiającemu przysługuje roszczenie do Dzierżawcy o zwrot wszelkich kosztów, które Wyzierzawiający poniósł w związku z koniecznością naprawienia szkody, w tym również kosztów poniesionych celem ich dochodzenia od Dzierżawcy.
3. Wyzierzawiający 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 ..... do dnia .....
2. Umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, z przyczyn:
  - niezależnych od stron umowy, a których to przyczyn strony nie mogły przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
4. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym w przypadku:
  - 1) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w § 3, § 5, §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 § 4 ust.4 i 8.
3. Ewentualne sporne kwestie powstałe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwy miejscowo dla siedziby Wyzierzawiającego 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. Komisijnego przekazania powierzchni SP ZOZ Miejskiego Szpitala Zespolonego w Częstochowie wynoszącej **1 m<sup>2</sup>** usytuowanej przy ul. Mirowskiej 15 z przeznaczeniem na ustawienie automatu do napojów gorących.

Stosownie do zawartej umowy Nr MSZ.DAO..... /2017 z dnia .....r. pomiędzy: SP ZOZ Miejskim Szpitalem Zespolonym z siedzibą w Częstochowie przy ul. Mirowskiej 15.

**a**

.....

Komisja w składzie:

Ze strony Wydierżawiającego:

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

Ze strony Dzierżawcy

1. ....

2. ....

W dniu ..... dokonała przeglądu i przekazania powierzchni 1 m<sup>2</sup> przeznaczonej 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**

.....

.....

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

**a) opłata za zimną wodę - ryczałt w wysokości:**

netto .....

brutto .....

**b) opłata za ciepłą wodę użytkową - ryczałt w wysokości:**

netto .....

brutto .....

**c) opłata za ścieki - ryczałt w wysokości:**

netto .....

brutto .....

**d) opłata za energię elektryczną- ryczałt w wysokości**

**netto.....**

**brutto .....**

**e) opłaty za rozmowy telefoniczne rozliczne będą na podstawie bilingu rozmów**

**f) opłata za c.o w okresie zimowym za ogrzewanie pomieszczeń**

**netto.....**

**brutto.....**

2. Opłaty będą ustalane według następujących stawek:

- cena za 1m<sup>3</sup> wody – brutto
- cena za odprowadzanie ścieków za 1 m<sup>3</sup> – brutto
- średnia cena podgrzania wody użytkowej 1 m<sup>3</sup> – brutto
- średnia cena ogrzewania powierzchni za 1 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**

.....

.....