

Projekt Umowy dzierżawy lokali

Dnia2025 roku została zawarta umowa pomiędzy :
Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Wieluniu
ul. Szpitalna 16 , 98-300 wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych,
Fundacji Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem 0000022938 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi
– Śródmieścia, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, nr REGON 000310143, NIP 832-17-89-610
reprezentowanym przez:

1. Dyrektora – Annę Freus

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

firmąREGON:

NIP:; działająca na podstawie wpisu do

pod numerem

reprezentowaną przez :

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**

Zgodnie z Uchwałą nr V/24/15 Rady Powiatu w Wieluniu z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie określania zasad zbywania, wydzierżawiania, wynajmowania, oddawania w użytkowanie lub użyczenie aktywów trwałych Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Wieluniu (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 20 marca 2015 r., poz. 1065) oraz wydaną na jej podstawie Uchwałą Rady Powiatu w Wieluniu nr XV/110/25 z dnia 28 kwietnia 2025 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie pomieszczeń zabudowanej nieruchomości, oznaczonej nr ewidencyjnym działki 30/13, położonej w obrębie 13 miasta Wieluń, będącej w użytkowaniu SPZOZ, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie Aktu notarialnego Nr Repertorium A 4278/2014 z dnia 14.11.2014 r. posiada ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony budynku głównego Szpitala (nr księgi wieczystej SR1W/00044764/0 – identyfikator budynku 101709_4.0013.30/13.1_BUD) położonego w Wieluniu przy ul. Szpitalnej 16, stanowiącego własność Powiatu Wieluńskiego i jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy.
2. Mocą niniejszej umowy Wydzierżawiający wydzierżawia a, Dzierżawca bierze w dzierżawę lokal użytkowy o łącznej powierzchni 55,60 m² na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie ogólnodostępnych usług gastronomicznych i handlu artykułami spożywczymi. Lokalizację przedmiotu dzierżawy obrazuje rzut pomieszczeń będący załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust 2 jest wyposażony w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.
4. Wydzierżawiający zapewnia Dzierżawcy bezpłatny swobodny dostęp do wydzierżawianego lokalu oraz wszystkich znajdujących się tam mediów.
5. Dzierżawcy znany jest stan techniczny przedmiotu dzierżawy i oświadcza, że nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń. Dzierżawca oświadcza ponadto, że stan lokalu jest zgodny z jego zamierzeniami oraz celem wykorzystywania przedmiotu dzierżawy w ramach prowadzonej przez siebie działalności.

6. Dzierżawca może dokonać adaptacji lokalu stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania, zgodnie ze swoimi potrzebami, jednakże w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Zakres planowanej przez Dzierżawcę adaptacji wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego pod rygorem nieważności.
7. Dzierżawca odpowiada za pozyskanie wymaganych prawem opinii oraz zgłoszeń niezbędnych do przeprowadzania adaptacji lokalu w uprawnionych jednostkach kontroli, m.in. sanitarnej, przeciwpożarowej, inspekcji budowlanej, itp.
8. Po zakończeniu adaptacji nastąpi końcowe rozliczenie nakładów finansowych, jakie Dzierżawca poniósł w celu przystosowania lokalu. Dzierżawca w tym celu zobowiązany będzie do przedstawienia Wydzierżawiającemu wszystkich kosztorysów, rachunków lub faktur za roboty, materiały lub sprzęt wmontowany podczas adaptacji lokalu. Po ich weryfikacji strony ustalą całkowitą końcową wartość netto i brutto wydatków, które Dzierżawca poniósł na ulepszenie lokalu. Strony ustalą, wtedy comiesięczną wartość raty spłaty za poniesione wydatki.
9. Wydzierżawiający zobowiązuje się do ratalnej spłaty ustalonych w ust. 8 wydatków za adaptację lokalu w stałych ratach odliczanych z czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 4 ust 1 przez czas trwania umowy.
10. W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę przed terminem końcowym określonym w § 9 ust. 1 z przyczyn, za które Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu kosztów, z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

§ 2

1. Wydzierżawiający w terminie maksymalnie 30 dni od daty podpisania umowy przekaze Dzierżawcy przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony przez obie strony, stwierdzający jego stan techniczny. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi integralną część umowy, będący załącznikiem nr 2 do umowy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w §1 ust. 2.
4. Wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym naprawy i remonty ponosi Dzierżawca.
5. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego zmienić wykorzystywania przedmiotu dzierżawy lub jego części na inne cele niż określone w umowie, a także udostępniać przedmiot dzierżawy lub jego część osobom trzecim, w szczególności nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, czy użyczenie, pod rygorem prawa Wydzierżawiającego do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować wynajmowane pomieszczenia zgodnie z przeznaczeniem oraz przestrzegać przepisy prawa w zakresie ochrony p/pożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dbałości o estetykę i czystość dzierżawionej pomieszczeń
3. Dzierżawca nie będzie prowadził sprzedaży napoi alkoholowych lub z zawartością alkoholu oraz innych artykułów zakazanych do dystrybucji w zakładach opieki zdrowotnej.
4. Dzierżawca ponosić odpowiedzialność prawną i materialną wobec organów kontroli (Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna oraz innych instytucji zewnętrznych) w zakresie wykonywanej usługi.
5. Za jakość i bezpieczeństwo sprzedawanych produktów odpowiada wyłącznie Dzierżawca, a Wydzierżawiający nie ponosi z tego tytułu jakiegokolwiek odpowiedzialności prawnej.

6. Dzierżawca zobowiązuje się przez cały okres dzierżawy pomieszczeń do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w wysokości nie niższej niż 50.000,00 zł, polisę ubezpieczeniową Dzierżawca przedkłada przy zawarciu niniejszej umowy, Dzierżawca podtrzymuje ubezpieczenie na warunkach powyższych przez cały okres trwania umowy i bez dodatkowego wezwania przedkłada uwierzytelnioną kserokopię (z oryginałem do wglądu) nowej polisy ubezpieczeniowej w terminie nie dłuższym niż 7 dni od upływu terminu końcowego polisy poprzedniej. W razie braku realizacji tego obowiązku Wydzierżawiający uprawniony będzie do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia ewentualnych szkód, które powstaną w wyniku jego działalności, wyrządzonych w mieniu Wydzierżawiającego oraz osób trzecich, które mają prawo dochodzić ich od Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami koniecznymi na przedmiot dzierżawy w trakcie prowadzenia działalności i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa.

9.

§ 4

1. Z tytułu dzierżawy lokali Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości netto:zł (słownie:.....) + obowiązujący podatek VAT% w kwocie: zł (słownie:.....), czynsz miesięczny w wysokości brutto:zł (słownie:.....)
2. Czynsz dzierżawny zawiera opłaty z tytułu zużycia centralnego ogrzewania, podatku od nieruchomości oraz koszty składowania odpadów komunalnych.
3. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za:
 - 1) Energię elektryczną – wg wskazań podlicznika wg taryfy Zakładu Energetycznego.
 - 2) Wodę – wg wskazań zainstalowanych podliczników, stawka za 1m³ zużytej wody, będzie tożsama z wysokością stawki, którą obciążony jest Wydzierżawiający.
 - 3) Ścieki – wg wskazań zainstalowanych podliczników, stawka za 1m³ odprowadzonych ścieków, będzie tożsama z wysokością stawki, którą obciążony jest Wydzierżawiający.
 - 4) Podgrzanie wody – stawka za podgrzanie 1 m³ wody będzie ustalana co miesiąc na podstawie faktur „EC Wieluń”. Opłaty z tego tytułu będą obliczane na podstawie odczytów zainstalowanych podliczników ciepłej wody użytkowej. Stawka za podgrzanie będzie tożsama z wysokością stawki, którą obciążony jest Wydzierżawiający.
4. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że stawki za powyższe media nie są zależne od Wydzierżawiającego i ich zmiana nie wymaga konieczności zmiany umowy, zaś bezpośrednio zastosowanie będą miały stawki wg taryf i cenników obowiązujących u dostawców mediów.
5. Czynsz miesięczny, o którym mowa w ust. 1 wraz z pozostałymi opłatami z tytułu dzierżawy, o których mowa w ust. 2 i 3 będą płatne w terminie do dnia 10 –go następnego miesiąca na konto Wydzierżawiającego nr
6. Za termin zapłaty w sposób określony w ust.3 uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
7. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany stawek opłat eksploatacyjnych określonych w ust. 3 jako niezależnych od niego w drodze powiadomienia pisemnego, bez potrzeby sporządzania aneksu.
8. Za opóźnienie w zapłacie Wydzierżawiający będzie naliczał Dzierżawcy ustawowe odsetki.
9. Dzierżawca zwolniony będzie z obowiązku zapłaty czynszu, o którym mowa w ust. 1 w okresie prowadzenia prac adaptacyjnych, przy czym jeżeli prace te będą trwać dłużej niż 2 miesiące od daty wydania przedmiotu dzierżawy, po upływie tego okresu Dzierżawca uiszcza pełen czynsz.

§ 5

1. Czynsz dzierżawy lokalu będzie waloryzowany przez Wydierżawiającego od dnia 01 lutego każdego roku na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie o wprowadzeniu nowej stawki czynszu po dokonanej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.
2. Pierwsza waloryzacja może być dokonana po zakończeniu pierwszego roku obowiązywania umowy, następne obowiązują od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia wskaźników GUS.

§ 6

1. Dzierżawca w dniu zawarcia umowy dzierżawy wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości dwukrotnej wartości miesięcznego czynszu dzierżawnego tj. w kwocie zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu nienależytego wykonywania umowy w części dotyczącej przedmiotu dzierżawy.
2. Kaucja gwarancyjna może być przeznaczona na pokrycie wymagalnych roszczeń, poprzez potrącenie, które powstaną po stronie Wydierżawiającego, w związku m.in. z brakiem płatności czynszu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, odsetek ustawowych, kosztów przywrócenia stanu poprzedniego lokalu, nakładów na usunięcie szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę.
3. W przypadku skorzystania z kaucji przez Wydierżawiającego, Dzierżawca w terminie 7 dni od powiadomienia go o tym fakcie zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty kaucji do wymaganego poziomu. Uzupełnienie kwoty kaucji następuje także po waloryzacji czynszu dzierżawnego.
4. Kaucja, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

§ 7

1. Po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot lokalu zostanie stwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym. W przypadku odmowy bądź opóźnienia w niezwłocznym (tj. nie dłuższym niż 1 tydzień od wygaśnięcia umowy) wydania zwrotnego lokalu Dzierżawca uiszcza Wydierżawiającemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu za każdy miesiąc.
3. Niezależnie od ust. 2 Dzierżawca udziela Wydierżawiającemu upoważnienia i zgody na jednostronne sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego i opróżnienia lokalu z rzeczy wniesionych przez Dzierżawcę, w przypadku gdyby Dzierżawca pozostawał w opóźnieniu z wydaniem lokalu Wydierżawiającemu.

§ 8

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w wydierżawianym lokalu, jak również za skutki nie przestrzegania przepisów bhp i ppoż. w okresie dzierżawy.
2. Mienie Dzierżawcy, o którym mowa w ust.1 nie będzie ubezpieczone przez Wydierżawiającego.
3. W trakcie trwania niniejszej umowy, Dzierżawca uprawniony jest do umieszczania na terenie przedmiotu dzierżawy reklam i napisów jedynie za zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie osoby przebywające na terenie lokalu, w tym jego pracowników, podwykonawców, dostawców, klientów – odpowiada za ich działania i zaniechania jak za własne.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres 60 miesięcy tj. od dnia do dnia.....
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływa w ostatnim dniu miesiąca.
3. Jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Niezależnie od ust. 2, Wydierżawiający uprawniony będzie do rozwiązania umowy w każdym czasie, z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadkach gdy wykorzystanie lokalu będzie konieczne w ramach prowadzonej przez Wydierżawiającego działalności leczniczej.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2- miesięcznego czynszu dzierżawy aktualnego na dzień rozwiązania Umowy.
6. Jeżeli szkoda Wydierżawiającego przekroczy wysokość kary umownej, Wydierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Sądem właściwym do prowadzenia spraw związanych z umowa jest sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 oraz § 5 .

§ 12

Integralną część umowy stanowi oferta złożona przez Dzierżawcę w toku postępowania przetargowego (załącznik nr 3)

§ 13

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

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA