

## Umowa dzierżawy lokalu użytkowego nr

Zawarta w dniu ..... w Kudowie-Zdroju pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrawiskowym „Bristol” Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Kudowie-Zdroju przy ul. Okrzei 1, 57-350 Kudowa Zdrój, woj. dolnośląskie, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS: 0000054961, NIP: 8831422340, REGON: 890450627, reprezentowanym przez Pana Tomasza Koczota - kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS z dnia 05.10.2021 r., która stanowi załącznik nr 4 do umowy,

zwanym dalej WYDZIERŻAWIAJĄCYM, a

(nazwa podmiotu)

reprezentowaną przez:

Zwaną dalej DZIERŻAWCĄ

### § 1

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę lokal użytkowy pn. "Kawiarnia „Bristol” z zapleczem, komunikacją oraz węzłami sanitarnymi, o łącznej powierzchni użytkowej 324,70 m<sup>2</sup>, położony na parterze budynku głównego Sanatorium w Kudowie-Zdroju przy ulicy Okrzei 1, woj. dolnośląskie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej i rozrywkowej. Szkic lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu dzierżawy oraz uzyskał zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych na oddanie w dzierżawę przedmiotu umowy.
3. Działalność gastronomiczna i rozrywkowa, może być prowadzona codziennie od poniedziałku do niedzieli, od godz. 9:00 do godz. 22:00.
4. Wydierżawiający udostępni wejście do kawiarni dla kuracjuszy od wewnątrz budynku, natomiast dla osób pozostałych z zewnątrz budynku przez posesję Wydierżawiającego.

### § 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony tj. od dnia .....
2. W trakcie trwania umowy Wydierżawiający i Dzierżawca przetwarzają dane osobowe niezbędne do prawidłowej realizacji umowy w sposób odpowiadający w pełni postanowieniom rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1).
3. O ile w trakcie trwania umowy zajdzie konieczność wykorzystania przedmiotu umowy na inne cele niż określa niniejsza umowa, może ona zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wydierżawiającego na piśmie ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Dzierżawca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub z jego przeznaczeniem, w tym w szczególności narusza którekolwiek z postanowień § 4 ust. 3-5 niniejszej umowy,
  - b) Dzierżawca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności,
  - c) Dzierżawca w rażący sposób narusza inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy,
  - d) Dzierżawca nie przyjmie do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 3 ust. 7 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust. 4.
5. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za pisemnym 4-miesięcznym wypowiedzeniem dokonany z skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

### §3.

1. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz, w formie ryczałtu za wydzierżawienie lokalu określonego w § 1 ust. 1, w wysokości .....zł. netto (słownie: .....złotych 00/100), plus należny podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dacie powstania obowiązku podatkowego.
2. Wysokość czynszu o którym mowa w ust. 1 zawiera ponoszone przez Wydzierżawiającego koszty eksploatacyjne takie jak: podatek od nieruchomości oraz ogrzewanie pomieszczeń, natomiast za zużycie energii elektrycznej oraz odbiór i utylizację odpadów komunalnych opłatę ponosi bezpośrednio Dzierżawca. Dostawa wody zimnej i ciepłej oraz odbiór ścieków rozliczane są odrębnie na zasadach określonych w ust. 4.
3. Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie:
  - 1) do zawarcia umowy i ponoszenia kosztów dostawy energii elektrycznej;
  - 2) do zawarcia umowy i ponoszenia opłat za odbiór odpadów komunalnych.
4. Dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odbiór ścieków obciążają Wydzierżawiającego na koszt Dzierżawcy, a ich wartość ustalana będzie niezależnie od czynszu określonego w ust. 1 w następujący sposób:
  - a) rozliczenie wody zimnej i ciepłej oraz ścieków będzie odbywać się zgodnie z odczytanymi licznikami - wodomierzy raz w kwartale wg cen zakupu Wydzierżawiającego powiększonych o obowiązujący podatek VAT,
  - b) cena ciepłej wody będzie ustalana przez Wydzierżawiającego wg kalkulacji stanowiącej załącznik nr 3 do umowy. Kalkulację Wydzierżawiający sporządza raz w roku, z tym że w przypadku urzędowych zmian cen wody i nośników energii (gaz) Wydzierżawiający niezwłocznie przedkłada nową kalkulację,
  - c) o zmianach wysokości opłat za dostawę wody zimnej i ciepłej oraz odbiór ścieków Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę na piśmie.
5. W ramach czynszu określonego w ust. 1 Dzierżawca ma prawo umieścić materiały reklamowe i informacyjne, w miejscu i ilości oraz wymiarach uzgodnionych z Wydzierżawiającym.
6. Zmiana wysokości czynszu, określonego ust. 1 jest możliwa w przypadku zmiany cen mediów wchodzących w skład czynszu i zmiany wielkości podatku od nieruchomości.
7. Zapłata czynszu należnego Wydzierżawiającemu, jak również opłat określonych w ust. 4, nastąpi w formie przelewu, na rachunek Wydzierżawiającego nr BGK Region Dolnośląski 26 1130 1033 0018 8181 6320 0001 na podstawie wystawionej faktury VAT, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Dzierżawca akceptuje otrzymywanie faktur elektronicznych, które należy przestać na adres e-mail .....
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych za zwłokę w przypadku nie zachowania przez Dzierżawcę terminu płatności.
9. Czynsz będzie waloryzowany bez konieczności zmiany Umowy, po zakończeniu każdego roku kalendarzowego o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.

### §4.

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny i prawny przedmiotu umowy dzierżawy oraz, że nie wnosi żadnych uwag oraz zastrzeżeń.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot umowy w ciągu trzech dni od daty podpisania niniejszej umowy. Z przekazania przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, którego wzór określa załącznik nr 2.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy, we własnym zakresie i na własny koszt utrzymać przedmiot umowy, o którym mowa w §1, w należyтым stanie technicznym i higieniczno- sanitarnym oraz zwrócić w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego użytkowania.
4. Dzierżawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody związane z nieprawidłowym użytkowaniem przedmiotu najmu.
5. Dzierżawca nie ma prawa podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu osobom trzecim.
6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego wprowadzać ulepszeń i zmiany w przedmiocie umowy. W przypadku zgody Wydzierżawiającego, ulepszenia i zmiany lokalu, Dzierżawca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez obowiązku ich zwrotu przez Wydzierżawiającego.
7. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu umowy. Kontrola będzie przeprowadzona przy udziale Dzierżawcy. Z kontroli zostanie sporządzony protokół.
8. Zwrot przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu, zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

9. W przypadku nakładów poczynionych bez pisemnej zgody przedmiot umowy powinien być przywrócony do stanu poprzedniego.
10. Dzierżawca przyjmuje niniejszym do wiadomości i w pełni akceptuje fakt, iż działalność prowadzona przez Dzierżawcę w ramach przedmiotu umowy spełniać powinna następujące wymogi:
  - a) nie może w jakimkolwiek stopniu zakłócać lub utrudniać realizacji celów działalności Wydierżawiającego,
  - b) powinna być prowadzona zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisami mającymi zastosowanie przy prowadzonej przez Dzierżawcę działalności,
  - c) Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że przedmiotu umowy używał będzie w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu.
11. Dzierżawca zobowiązuje się opuścić i wydać Wydierżawiającemu lokal będący przedmiotem umowy w ciągu trzech dni od daty rozwiązania umowy dzierżawy.
12. W przypadku nieopuszczenia przez Dzierżawcę lokalu w terminie wskazanym w ust. 11 Wydierżawiającemu przysługiwać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 100,00 zł brutto (słownie: sto złotych brutto) za każdą dobę ponad termin wskazany w ust. 11.
13. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Dzierżawcę w lokalu pozostaną przedmioty wniesione przez Dzierżawcę, Wydierżawiający ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 50,00 zł brutto (słownie: pięćdziesiąt złotych brutto) za każdą dobę przechowania.

#### § 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, p.poż i bhp obowiązujących u Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania i udokumentowania dezynsekcji i deratyzacji wynajmowanego lokalu co najmniej 2 razy w roku na własny koszt.
3. Wydierżawiający nie odpowiada za szkody, kradzieże, dewastacje i uszkodzenia powstałe w mieniu Dzierżawcy w związku z realizacją przedmiotu dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępniania nieodpłatnie Wydierżawiającemu sali głównej kawiarni:
  - 1) nie częściej niż cztery razy w miesiącu w godzinach uzgodnionych przez strony w celu odbycia spotkań przez pracowników Wydierżawiającego;
  - 2) nie częściej niż cztery razy w miesiącu w godzinach uzgodnionych przez strony w celu organizacji różnego rodzaju prelekcji, prezentacji, pokazów, spotkań i konferencji dla pacjentów sanatorium oraz podmiotów zewnętrznych.
5. Dzierżawca w trakcie spotkań określonych w ust. 4 uprawniony jest do świadczenia usług gastronomicznych na własną korzyść.
6. Dzierżawca udostępni nieodpłatnie pomieszczenia w celu realizacji planowanych inwestycji przez Wydierżawiającego. Dzierżawca zostanie z odpowiednim wyprzedzeniem powiadomiony o planowanej inwestycji w lokalu dzierżawionym przez Wydierżawiającego.

#### § 6.

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Dzierżawca zobowiązany jest najpóźniej w dniu podpisania umowy wpłacić na rachunek ..... Wydierżawiającego nr ..... **kaucję** w wysokości 1-miesięcznego czynszu tj. kwotę ..... zł **brutto** (słownie: .....00/100 złotych).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przeznaczone jest na pokrycie:
  - a) kosztów poniesionych przez Wydierżawiającego na doprowadzenie przedmiotu umowy do należytego stanu technicznego, w przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę zapisów § 4 ust. 4 umowy,
  - b) szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę, o których mowa w § 4 ust.4,
  - c) nieopłaconego przez Dzierżawcę czynszu i innych opłat wynikających z niniejszej umowy za jeden okres płatności, z zastrzeżeniem § 2 ust. 3b),
  - d) nieopłacenia odszkodowania przysługującego Wydierżawiającemu określonego w § 4 ust.12-13.
3. O ile w trakcie trwania umowy nie zajdzie okoliczność zajęcia kaucji z tytułu nienależytego wykonania umowy, kwota o której mowa w ust. 1 zostanie zwrócona po terminie obowiązywania umowy, najpóźniej w ciągu 30 dni od daty wpłaty na konto Wydierżawiającego ostatniego zobowiązania z tytułu wykonywania umowy.

**§ 7.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4, 6 i 9.

**§ 8.**

Osobami odpowiedzialnymi za realizację niniejszej umowy:

- ze strony Wyzierżawiającego jest ..... - tel .....
- ze strony Dzierżawcy jest ..... - tel.....

**§ 9.**

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

**§ 10.**

Wszelkie spory mogące wynikać między stronami w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, mogą być rozstrzygane w drodze negocjacji, a jeśli nie przyniosą one skutku, to sprawę rozstrzyga sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.

**§ 11.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron umowy.

**DZIERŻAWCA**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**RADCA PRAWNY**  
*mgr Przemysław Czeliński*  
WŁ/WB/504