

UMOWA DZIERŻAWY NR DZI/..../2023

zawarta w dniu 2023 r. w Kołobrzegu pomiędzy:

Regionalnym Szpitalem w Kołobrzegu – z siedzibą w Kołobrzegu 78-100, ul. Łopuskiego 31-33, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000006438, REGON 000311496, NIP 6711030263 reprezentowanym przez....., zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
.....
NIP:.....REGON:.....
zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

§ 1

Niniejsza umowa została zawarta w związku z wyborem oferty Dzierżawcy złożonej w postępowaniu: przetarg pisemny nieograniczony ogłoszony na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Wydierżawiającego w dniu r. na dzierżawę powierzchni użytkowej 4 m² (łącznie) w budynkach Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej przy użyciu automatów do sprzedaży napojów ciepłych, napojów zimnych i przekąsek.

§ 2

Wydierżawiający oświadcza, że jest prawnym użytkownikiem nieruchomości stanowiących własność Województwa Zachodniopomorskiego, położonych w Kołobrzegu przy ul. Łopuskiego 31-33, dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgi wieczyste o numerach:

- KO1L/00030668/4 - nieruchomość zabudowana, działka nr 52/10, obręb 11 (dotyczy powierzchni 2 m² zlokalizowanej na wysokim parterze budynku Szpitala blok „D” – hol nad wejściem głównym do Szpitala)

oraz

- KO1L/00023967/8 – nieruchomość zabudowana, działka nr 52/8 (dotyczy powierzchni 2 m² zlokalizowanej w budynku Szpitala blok „C” – hol przy wejściu do Szpitala od Izby Przyjęć).

§ 3

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część opisanych w §2 nieruchomości, tj. powierzchnię użytkową obejmującą 2 m² zlokalizowaną na wysokim parterze budynku szpitala blok „D” – hol nad wejściem głównym do Szpitala oraz powierzchnię użytkową obejmującą 2 m² zlokalizowaną w budynku szpitala blok „C” – hol przy wejściu do Szpitala od Izby Przyjęć, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej przy użyciu automatów do sprzedaży napojów ciepłych, napojów zimnych i przekąsek.

2. Wydierżawiający wskaże dokładne miejsce lokalizacji automatów i zapewni możliwość jego podłączenia do instalacji elektrycznej na koszt Dzierżawcy.
3. Powierzchnia dzierżawy wynosi 4 m² również w przypadku, gdy automaty nie wypełniają w całości tej powierzchni.
4. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność handlową z wykorzystaniem automatów – rodzaj : – zgodnie z treścią złożonej przez siebie oferty.

§ 4

1. Automaty vendingowe określone w §3 ust. 4 stanowią własność Dzierżawcy i służą do prowadzenia przez Dzierżawcę działalności handlowej polegającej na sprzedaży towarów zgodnych z asortymentem podanym w ofercie.
2. Automaty vendingowe, zainstalowane przez Dzierżawcę, nie mogą być przez Wydierżawiającego:
 - 1) używane do sprzedaży własnych towarów,
 - 2) zmieniane pod względem wyglądu zewnętrznego.

§ 5

1. Strony zawierają niniejszą umowę na okres 3 lat, tj. od dnia2023 r. do dnia 2026 r.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6

Dzierżawca, zgodnie z ofertą stanowiącą integralną część tej umowy, zobowiązuje się do :

- 1) Zapłaty czynszu dzierżawnego.
- 2) Wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
- 3) Wykonywania swojego prawa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
- 4) Posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością przez cały okres obowiązywania umowy i okazywania go na każde wezwanie Wydierżawiającego.
- 5) Utrzymania na własny koszt przedmiotu umowy przez okres jej trwania w taki sposób, by stan poszczególnych składników nie uległ pogorszeniu.
- 6) Bieżącego usuwania wszelkich awarii automatów.
- 7) Zainstalowania automatów wyposażonych w zbiornik i pompę wody (Wydierżawiający nie zapewnia dostępu do wody).
- 8) Szybkiej reakcji w przypadku awarii urządzeń oraz konieczności bieżącego uzupełnienia towaru (max. 48 h).
- 9) Przedstawienia procedury, którą będzie stosować w przypadku niewłaściwego rozliczenia gotówki lub w przypadku niewłaściwego wydania towaru przez automat i sposobu rozpatrywania reklamacji klientów w tym zakresie.
- 10) Umieszczenia na urządzeniach informacji o danych osoby wyznaczonej do kontaktu z klientem ze strony Dzierżawcy.
- 11) Umieszczenia w bliskiej odległości od każdego z automatów co najmniej 1 pojemnika na odpady.

§ 7

1. Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności handlowej zobowiązuje się przestrzegać przepisów prawa w zakresie ochrony p-poż, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. W przypadku powstania pożaru, w wyniku funkcjonowania automatów lub zainstalowanej dla ich potrzeb instalacji elektrycznej, Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za wynikłe szkody i straty. Odpowiedzialność w tym zakresie spoczywa na Dzierżawcy.
3. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan powierzchni wymagany do prowadzenia działalności pod kątem norm sanitarno – epidemiologicznych.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia okresowych kontroli wydierżawianej powierzchni przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy.
5. Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność przed organami kontroli, w tym m.in. SANEPID, PIP. Za nieprzestrzeganie przepisów obowiązujących w zakresie prowadzonej działalności Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność, w tym również uiszcza kary nakładane przez organy kontrolne.

§ 8

1. Dzierżawca w trakcie trwania umowy może dokonać remontów, ulepszeń oraz inwestycji związanych z prowadzoną działalnością (innych niż bieżące naprawy wskazane w §6 pkt 5 umowy), ale wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego i na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu.
2. Poniesione koszty należy przedstawić Wydierżawiającemu w formie kosztorysu potwierdzonego protokołem odbioru robót dokonany przez obie strony. Na tej podstawie Dzierżawca będzie mógł, w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy Wydierżawiającego, żądać zwrotu kosztów – jedynie w zakresie nakładów koniecznych poniesionych za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego.
3. Po upływie okresu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny za powierzchnię dzierżawioną w wysokościzł netto (słownie:.....złotych) + VAT = zł brutto (słownie:..... złotych). W czynszu dzierżawnym poza dzierżawą ujęte są opłaty dodatkowe (ryczałtowe zużycie energii i inne koszty stałe) w wysokości wskazanej w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. Należność wskazana w ust. 1 będzie płatna z góry za dany miesiąc w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wydierżawiającego faktury VAT.
3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek za nieterminowe wpłaty należności z tytułu wykonania umowy.
4. Kwota czynszu dzierżawnego podlegać będzie raz w roku waloryzacji wg wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS bez konieczności zawierania aneksu do umowy.
5. Wadium wniesione w postępowaniu przetargowym zostanie zaliczone na poczet opłat z tytułu czynszu dzierżawnego za kolejne miesiące dzierżawy, aż do czasu wyczerpania środków finansowych wpłaconych jako wadium.

§ 10

1. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie ma prawa oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania oraz nie ma prawa do poddzierżawienia go.
2. Dzierżawca nie zaprzestanie prowadzenia działalności ani nie przekaze praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na inny podmiot przed upływem 3 lat od daty jej podpisania, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Dzierżawcy.

§ 11

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie, za porozumieniem stron, po uprzednim uzgodnieniu wzajemnych rozliczeń.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego za uprzednim jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) zaleceń organów administracyjnych lub podmiotu tworzącego (Województwa Zachodniopomorskiego);
 - 2) konieczności wykorzystania powierzchni użytkowej przez Wydierżawiającego na działalność związaną bezpośrednio ze świadczeniem usług medycznych.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego bez zachowania terminu wypowiedzenia z powodu rażącego naruszenia jej warunków przez Dzierżawcę, a w szczególności w przypadku:
 - 1) wykorzystania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - 2) udostępnienia przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 3) niezapłacenia dwóch kolejnych faktur za płatności wynikające z niniejszej umowy po uprzednim wyznaczeniu nowego terminu zapłaty na podstawie doręczonego wezwania.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1-3, Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.
5. W przypadku rozwiązania umowy z powodów wskazanych w ust. 3 pkt 1 i 2 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości sześciokrotnego miesięcznego aktualnego w tym momencie czynszu dzierżawnego.
6. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotnego miesięcznego aktualnego w tym momencie czynszu dzierżawnego za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

§ 12

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w realizowaniu umowy, w pierwszej kolejności wystosują wezwanie do zachowania zgodnego z umową, wyznaczając stosowny termin, zależnie od zakresu stwierdzonych nieprawidłowości.
2. W przypadku braku porozumienia w rozwiązywaniu sporów powstałych na tle realizacji umowy sądem właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 13

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy pod rygorem nieważności, mogą być dokonywane tylko w formie aneksów podpisanych przez obie strony.

§ 14

1. Do kontaktów i przekazywania uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy oraz za realizację niniejszej umowy ze strony Wydierżawiającego odpowiedzialna jest p. Justyna Surdyk – Inspektor ds. organizacyjno - prawnych.
2. Do kontaktów i przekazywania uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy oraz za realizację niniejszej umowy ze strony Dzierżawcy odpowiedzialny/na jest

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

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

Dzierżawca

Wydierżawiający

Załącznik nr 1 – zestawienie opłat wchodzących w skład umowy dzierżawy.

RADCA PRAWNY
Magdalena Dublinowska

Inspektor
Działu Organizacyjno-Prawnego
Justyna Surdyk