

## UMOWA DZIERŻAWY NR DZI/...../2025

zawarta w dniu ..... roku w Kołobrzegu, pomiędzy:

**Regionalnym Szpitalem w Kołobrzegu** – z siedzibą w Kołobrzegu 78-100, ul. ppor.E.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

.....  
.....  
..... zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”.

### § 1

Niniejsza umowa została zawarta w związku z wyborem oferty Dzierżawcy złożonej w postępowaniu: przetarg pisemny nieograniczony na dzierżawę lokalu użytkowego o powierzchni 25,93 m<sup>2</sup> ogłoszony na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Wydierżawiającego w dniu 14.02.2025 roku.

### § 2

Wydierżawiający oświadcza, że jest prawnym użytkownikiem nieruchomości położonej w Kołobrzegu przy ul. Łopuskiego 31-33, dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr KO1L/00023967/8- nieruchomość zabudowana - stanowiącej własność Województwa Zachodniopomorskiego.

### § 3

Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenie o powierzchni 25,93 m<sup>2</sup> znajdujące się w budynku portierni przy bramie wjazdowej do Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu w celu prowadzenia działalności handlowej obejmującej sprzedaż artykułów gospodarczych, tj. odzieży, bielizny, chemii, prasy (asortyment uzgodniony uprzednio z Wydierżawiającym).

### § 4

1. Strony zawierają niniejszą umowę na okres 3 lat. Umowa obowiązuje od ..... 2025 roku do ..... 2028 roku.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Sklep czynny będzie w dniach: .....  
.....
4. Dzierżawca zobowiązuje się w dzierżawionym pomieszczeniu prowadzić działalność handlową – sklep z następującym asortymentem:
  - ✓ prasa, karty telefoniczne, baterie,
  - ✓ podstawowe artykuły chemiczne (m.in. dezodoranty, pasta do zębów, mydło, szampon itp.),
  - ✓ podstawowe artykuły papiernicze,

- ✓ bielizna damska, męska, dziecięca (w tym m.in. piżamy, szlafroki),
- ✓ odzież (dresy, koszulki, skarpety, rajstopy),
- ✓ kapcie, klapki.

Asortyment inny, niż wyżej wymieniony może być wprowadzony tylko po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego.

## § 5

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

1. Zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości ..... zł netto + VAT = ..... zł brutto miesięcznie. W czynszu dzierżawnym poza dzierżawą ujęte są koszty: centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, ochrony obiektu, podatku od nieruchomości w wysokości wskazanej w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.
2. Wykorzystywania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem.
3. Ponoszenia wszelkich opłat związanych z umową, w tym kar umownych z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu umowy.
4. Ponoszenia wszelkich opłat związanych z gospodarowaniem odpadami (w tym wywozem odpadów).
5. Starannej dbałości o przedmiot dzierżawy, wykorzystując go zgodnie z zasadami wiedzy i obowiązującymi w tej mierze przepisami.
6. Ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich związanych z prowadzoną działalnością. Dokument aktualnego ubezpieczenia należy dostarczyć Wyzierżawiającemu w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy oraz niezwłocznie po upływie okresu ubezpieczenia [aktualizacja].
7. Utrzymania na własny koszt przedmiotu umowy przez okres jej trwania w taki sposób, by stan poszczególnych składników nie uległ pogorszeniu.
8. Dokonywania bieżącej konserwacji i napraw pomieszczeń, sprzętu i instalacji na własny koszt.
9. Przekazania na rzecz Wyzierżawiającego protokołem zdawczo-odbiorczym przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy.
10. Dostosowania pomieszczenia do aktualnych wymogów ppoż na swój koszt. Prace związane z dostosowaniem pomieszczenia do wymagań ppoż wykona wyzierżawiający.

## § 6

Dzierżawca ponosi wszelką odpowiedzialność przed organami kontroli, w tym m.in. SANEPID, PIP. Za nieprzestrzeganie obowiązujących w zakresie prowadzonej działalności Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność [kary nakładane przez stosowne organy].

## § 7

1. Dzierżawca w trakcie trwania umowy może dokonać nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem niniejszej umowy (innych niż bieżące naprawy wskazane w § 5 pkt 7 umowy) wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
2. W przypadku rozwiązania lub też wygaśnięcia umowy Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy koszt poniesionych nakładów koniecznych (w wysokości udokumentowanych wydatków). W przypadku nakładów innych niż konieczne zwrot nastąpi proporcjonalnie do „niewykorzystanego” przez Dzierżawcę okresu wykonywania umowy – tylko i wyłącznie, gdy Wyzierżawiający wyraził pisemną zgodę na poczynienie tych nakładów.

## § 8

1. Należności wskazane w § 5 pkt 1 i 2 umowy będą płatne z góry za dany miesiąc w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wyzierżawiającego faktury VAT.
2. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek za nieterminowe wpłaty należności z tytułu wykonania umowy.

3. Dniem zapłaty jest dzień wpływu środków finansowych na konto Wydierżawiającego.
4. Kwota czynszu dzierżawnego podlegać będą raz w roku waloryzacji wg wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS począwszy od stycznia każdego roku.
5. Opłaty za media wymienione w załączniku nr 2 do umowy mogą być ponadto waloryzowane na podstawie wzrostu cen dostawy.
6. Zmiany umowy przewidziane w ust. 4 i 5 nie będą wymagać zawarcia aneksu do niniejszej umowy.

### § 9

Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego nie ma prawa oddania przedmiotu umowy osobie trzeciej w poddzierżawę, czy też do bezpłatnego używania.

### § 10

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie, za porozumieniem stron, po uprzednim uzgodnieniu wzajemnych rozliczeń.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego bez wypowiedzenia z powodu rażącego naruszenia jej warunków przez Dzierżawcę, a w szczególności w przypadku:
  - a) niezapłacenia dwóch kolejnych faktur za płatności wynikające z niniejszej umowy po uprzednim wyznaczeniu nowego terminu zapłaty na podstawie doręczonego wezwania,
  - b) wykorzystania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
  - c) udostępnienia przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego za uprzednim jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a) zaleceń organów administracyjnych lub podmiotu tworzącego (Województwa Zachodniopomorskiego),
  - b) konieczności wykorzystania pomieszczeń przez Wydierżawiającego na działalność związaną bezpośrednio ze świadczeniem usług medycznych.
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 § 10 ust. 2 lit. b i c strona Dzierżawca zapłaci drugiej stronie karę umowną w wysokości 6-cio krotności miesięcznego dotychczasowego czynszu dzierżawnego,
  - z powodów dotyczących Wydierżawiającego innych niż wskazane w § 10 ust. 3 umowy, Wydierżawiający zapłaci na rzecz Dzierżawcy karę umowną w wysokości 6-cio krotności dotychczasowego miesięcznego czynszu dzierżawnego,
6. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotnego dotychczasowego miesięcznego czynszu dzierżawnego za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
7. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy udokumentowane nakłady poczynione przez Dzierżawcę zostaną rozliczone proporcjonalnie do okresu trwania umowy dzierżawy z uwzględnieniem ich amortyzacji.

### § 11

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

## § 12

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

## § 13

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

## § 14

1. Do kontaktów i przekazywania uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy oraz za realizację niniejszej umowy ze strony Wydierżawiającego odpowiedzialny jest Pani Patrycja Głomska – Kierownik Działu Organizacyjno-Prawnego.
2. Do kontaktów i przekazywania uwag wynikających z realizacji niniejszej umowy oraz za realizację niniejszej umowy ze strony Dzierżawcy odpowiedzialny/a jest .....  
..... \*

## § 15

1. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Wymienione poniżej załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

.....  
**Wydierżawiający**

.....  
**Dzierżawca**

Załącznik nr 1 – rzut dzierżawionego pomieszczenia.

Załącznik nr 2 – zestawienie opłat wchodzących w skład umowy dzierżawy.

Załącznik nr 3 – protokół przekazania dzierżawionego lokalu.

**RADCA PRAWNY**  
*Dublin*  
**Magdalena Dublinowska**