

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 13,10 m² ogłoszony na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Wydierżawiającego w dniu2025 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/00030668/4 - nieruchomość zabudowana - stanowiącej własność Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 3

Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenie o powierzchni 13,10 m² znajdujące się w budynku D Regionalnego Szpitala w Kołobrzegu w celu prowadzenia kwiaciarni.

§ 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. Kwiaciarnia czynna będzie w dniach:
.....

§ 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 Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego 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 Wydierżawiający.

§ 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 Wydierżawiającego.
2. W przypadku rozwiązania lub też wygaśnięcia umowy Wydierżawiający 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 Wydierżawiający wyraził pisemną zgodę na poczynienie tych nakładów.

§ 8

1. Należności wskazane w § 5 pkt 1 umowy będą płatne z góry za dany miesiąc w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wydierżawiającego faktury VAT.
2. Wydierżawiający 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 dotychczasowego miesięcznego 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 rozwiązywaniu 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.

.....
Wydzierżawiający

.....
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
Dubln
Magdalena Dublinowska