

## Umowa dzierżawy SS/333/1D/2024

zawarta w dniu ..... r. w ramach przeprowadzonego przetargu pisemnego pomiędzy **Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Olsztynie, ul. Żołnierska 18, 10-561 Olsztyn, NIP 739-29-55-794, REGON 000293976, KRS 0000000449**, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”, reprezentowanym przez:

**Dyrektora - Irenę Kierzkowską**

a

.....  
zwanym dalej „Dzierżawcą”,

reprezentowanym przez:  
.....

### § 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Olsztynie, przy ul. **Żołnierskiej 16A**.
2. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę powierzchnię znajdującą się w budynku poradni przy ul. Żołnierskiej 16A, o wymiarach **560 cm x 212 cm** z przeznaczeniem na prowadzenie **stoiska z artykułami spożywczymi. Przedmiot dzierżawy zaznaczony jest na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.**
3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. Integralną część umowy stanowią: ogłoszenie o przetargu i oferta Dzierżawcy.
5. Umowę zawiera się na czas określony 3lat - **od ..... 2024 r., do ..... 2027 r.**

### § 2.

6. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) Wykorzystywania przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - 2) Przestrzegania zasad i norm obowiązujących na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Olsztynie;
  - 3) Przestrzegania zasad BHP i Ppoż.;
  - 4) Dbania o czystość i porządek na stoisku oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie,
  - 5) Utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie oraz wykonywania na własny koszt i własnym staraniem naprawy bieżące i remonty pomieszczenia,
  - 6) Zapewnienia odpowiedniej ochrony mienia przed kradzieżą, uszkodzeniem lub zniszczeniem;
  - 7) Uruchomienia sprzedaży na stoisku w terminie do 3 miesięcy od podpisania umowy.
7. Dzierżawca wykona na własny koszt adaptację dzierżawionej powierzchni na potrzeby stoiska, na podstawie projektu i kosztorysu zatwierdzonego przez Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca uzgodni z wydierżawiającym szczegółowy harmonogram robót adaptacyjnych.
4. Zmiany i dalsze adaptacje przedmiotu dzierżawy wymagają każdorazowo zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania odpowiednich decyzji i uzgodnień.
6. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać przed rozpoczęciem robót adaptacyjnych oraz przed rozpoczęciem sprzedaży pozytywną opinię sanitarną Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie.
7. Stoisko z artykułami spożywczymi czynne będzie w dni robocze (od poniedziałku do piątku z wyłączeniem świąt), co najmniej w godzinach 8-16, maksymalnie w godzinach 7-19.
8. Dzierżawca może korzystać z części wspólnych budynku poradni, w tym ogólnodostępnej toalety.

9. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiać ani oddawać do nieodpłatnego używania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego wyrażonej na piśmie.

### § 3.

Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo doraźnej kontroli w zakresie przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień umowy.

### § 4.

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca płacić będzie Wyzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości ..... (słownie złotych: .....) plus należny podatek VAT.

2. Od dnia wejścia w życie umowy do dnia poprzedzającego uruchomienie sprzedaży Dzierżawca będzie płacić czynsz wynoszący 50% czynszu określonego w ust. 1.

3. Za niepełne miesiące czynsz wyliczony zostanie proporcjonalnie.

4. Opóźnienia w terminowym opłacaniu należności będą stanowiły podstawę dla Wyzierżawiającego do naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.

5. Czynsz będzie płatny z góry, na podstawie faktury z 30-dniowym terminem płatności liczoną od dnia wystawienia, na rachunek wskazany w fakturze.

6. Czynsz obejmuje w szczególności koszt:

- 1) energii elektrycznej,
- 2) CO i ciepłej wody,
- 3) zużycia wody i ścieków,
- 4) dozoru mienia,
- 5) sprzątnięcia części wspólnych,
- 6) odbioru odpadów komunalnych,
- 7) podatku od nieruchomości,
- 8) ubezpieczenia OC i majątkowego.

7. Czynsz za dzierżawioną powierzchnię będzie podlegał waloryzacji. Waloryzacja dokonywana będzie w każdym roku obowiązywania Umowy, począwszy od marca, w oparciu o publikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedzający.

### § 5.

1. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:

- 1) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;
- 2) wykorzystywania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową, a także w przypadkach naruszania przez Dzierżawcę innych istotnych warunków umowy.

2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego z końcem miesiąca kalendarzowego w przypadku konieczności wykorzystania przedmiotu dzierżawy na potrzeby działalności Szpitala.

3. Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego z końcem miesiąca kalendarzowego w przypadku zaprzestania wykonywania działalności na terenie budynku poradni.

4. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Wyzierżawiający może zatrzymać ulepszenia wprowadzone w przedmiocie dzierżawy przez Dzierżawcę. W przypadku zatrzymania ulepszeń Dzierżawcy nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na ulepszenia (prace adaptacyjne) w przedmiocie dzierżawy.

### § 6.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

### § 7.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla wdzierzawiającego, 1 dla dzierzawcy.

**Dzierżawca**

**Wdzierzawiający**