

( wzór )

## Umowa dzierżawy DZPZ/333/1D/2017

zawarta w dniu **1 lipca 2017 r.** w ramach przeprowadzonego przetargu pomiędzy **Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Olsztynie, ul. Żołnierska 18, 10-561 Olsztyn, NIP 739-29-55-794, REGON 000293976, KRS 0000000449**, reprezentowanym przez :

Dyrektora - Irenę Kierzkowską  
zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

i

....., **NIP:** ....., **REGON:**  
..... zwanym dalej „Dzierżawcą”, którego reprezentuje  
.....

### § 1.

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Olsztynie, przy u. Żołnierskiej 18.
2. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę powierzchnię **10 m<sup>2</sup>**, położoną w budynku głównym Szpitala, na wysokim parterze, z przeznaczeniem na sklep.
3. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić sprzedaż owoców, warzyw, napojów i słodczy.
4. Powierzchnię stanowiącą przedmiot dzierżawy zaznaczono na szkicu stanowiącym załącznik nr **1 do umowy**.
5. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
6. Integralna część umowy stanowią: ogłoszenie o przetargu i oferta Dzierżawcy

### § 2.

Dzierżawca zobowiązuje się:

1. wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie oraz wykonywać na własny koszt naprawy bieżące i remonty, w tym instalacji wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej,
3. dbać o bieżący wygląd i czystość w pomieszczeniu i jego otoczeniu,
4. przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, a także norm wynikających z obowiązującego u Wydierżawiającego systemu zarządzania jakością,
5. uruchomić sklep w terminie 21 dni od podpisania umowy,
6. prowadzić sprzedaż co najmniej w godz. 7<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup> w dni powszednie, w soboty 8<sup>00</sup> – 13<sup>00</sup>.

### § 3.

1. Dzierżawca wykona na własny koszt adaptację dzierżawionej powierzchni na potrzeby sklepu, na podstawie projektu i kosztorysu zatwierdzonego przez Wydierżawiającego przy czym Wydierżawiający dopuszcza zachowanie obecnej zabudowy,
2. Dzierżawca uzgodni z wydierżawiającym szczegółowy harmonogram robót adaptacyjnych.
3. Zmiany i dalsze adaptacje przedmiotu dzierżawy wymagają każdorazowo uzgodnienia z Wydierżawiającym.
4. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać przed rozpoczęciem sprzedaży pozytywną opinię sanitarną Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Olsztynie.

## § 4.

Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiać ani oddawać do nieodpłatnego używania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego.

## § 5.

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

## § 6.

1. Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy korzystanie z wydzielonego pomieszczenia WC na wysokim parterze przy bufecie na potrzeby personelu Dzierżawcy.
2. Wydierżawiający umożliwi Dzierżawcy na potrzeby zaopatrzenia sklepiku korzystanie z miejsca postojowego przygotowanego w sąsiedztwie Szpitalnego Oddziału Ratunkowego znakowane kopertą.

## § 7.

3. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł brutto (słownie złotych: ..... ). Opóźnienia w terminowym opłacaniu należności będą stanowiły podstawę dla Wydierżawiającego do naliczania odsetek ustawowych za zwłokę.
4. Czynsz będzie płatny na podstawie faktury, do dnia 10-go każdego miesiąca, z góry, na rachunek wskazany w fakturze.
5. Czynsz obejmuje koszt ogrzewania powierzchni, energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, odbioru odpadów komunalnych.

## § 8.

Czynsz za dzierżawę powierzchni ulegać będzie zmianie dwa razy w roku tj. 1 stycznia i 1 lipca. Kwota odpłatności powiększona będzie w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS odpowiednio za okres czerwiec – listopad i grudzień – maj (suma wskaźników miesięcznych wg formuły „poprzedni miesiąc równa się 100 %” ). Pierwsza waloryzacja nastąpi z dniem 1 stycznia 2018 r.

## § 9.

1. Umowę zawiera się na okres **3 lat**, liczony od dnia **1 lipca 2017 r.**
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
  - zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
  - nieuruchomienia przez sklepu w terminie określonym w § 2 ust. 5,
  - wykorzystywania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową,
  - a także w przypadkach naruszania przez Dzierżawcę innych istotnych warunków umowy.
3. Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego z końcem miesiąca kalendarzowego w przypadku konieczności wykorzystania przedmiotu dzierżawy na potrzeby działalności Szpitala.
4. Dzierżawca może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia upływającego z końcem miesiąca kalendarzowego w przypadku zaprzestania wykonywania działalności na terenie Szpitala.

5. Z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy Wdzierżawiający 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.

§ 10

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

§ 11.

Umowę sporządzono w 3 egzemplarzach: 2 dla wdzierżawiającego, 1 dla dzierżawcy.

**Wdzierżawiający**

**Dzierżawca**