

UMOWA DZIERŻAWY NR DZ/...../2023

zawarta w dniu w Oleśnicy pomiędzy:

Powiatowym Zespołem Szpitali w Oleśnicy, ul. Armii Krajowej 1, 56-400 Oleśnica, wpisanym do Rejestru Podmiotów Wykonujących Działalność Leczniczą Wojewody Dolnośląskiego pod numerem 000000002093 oraz do rejestru samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000186473, NIP: 9111847075, REGON: 932966540, reprezentowanym przez Dyrektora - Agnieszkę Cholewińską zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a

....., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej / KRS, NIP:, REGON:, z którego wydruk stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

reprezentowanym przez Marta Moskal zwanym w dalszej części Umowy „Dzierżawcą”,

W wyniku przeprowadzonej procedury przetargowej na „Wydzierżawienie przez Powiatowy Zespół Szpitali, pomieszczenia położonego na terenie Szpitala w Sycowie przy ul. Oleśnickiej 25 w Sycowie, na parterze budynku głównego, składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni 15,3 m² na okres 36 miesięcy, celem prowadzenia punktu handlowego \w szczególności prowadzeniem kiosku/ sklepu spożywczo- przemysłowego” przez Powiatowy Zespół Szpitali ul. Armii Krajowej 1 56-400 Oleśnica w postępowaniu nr PZS/DZ/02/2023 o udzielenie przetargu pisemnego nieograniczonego przeprowadzonego na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023.344) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. 2021. 2013 t.j.) Strony zawierają umowę o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem dzierżawy jest pomieszczenie w budynku mieszczącym się w budynku znajdującym się przy ul. Oleśnickiej 25 w Sycowie, na parterze Szpitala, o powierzchni 15,30 m².
2. Budynek położony jest na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 11/5 AM-31. Właścicielem nieruchomości jest Powiat Oleśnicki.
3. Powiatowy Zespół Szpitali jest użytkownikiem budynku i dokonuje procedury dzierżawy zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi określonymi w Uchwale nr XV/154/2015 Rady Powiatu Oleśnickiego z dnia 30 listopada 2015 r.
4. W pomieszczeniach opisanych w ust. 1 Dzierżawca uruchomi działalność w zakresie prowadzenia kiosku/ sklepu spożywczo- przemysłowego.

§2

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmienić wykorzystania przedmiotu dzierżawy lub jego części na cele inne niż określone w umowie.
2. Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie ma prawa oddania przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim w użytkowanie na podstawie umowy podnajmu, użyczenia i innych umów cywilnoprawnych.

§3

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i faktycznym pomieszczenia i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia kiosku/ sklepu spożywczo- przemysłowego w przedmiocie dzierżawy.

§4

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu za dzierżawiony lokal w kwocie zł **netto + obowiązująca stawka VAT**
2. Kwota czynszu zostanie powiększona o kwotę podatku od towarów i usług obliczona wg obowiązujących stawek.
3. Wartość umowy wyceniono na kwotę zł netto, co daje zł brutto
4. Dzierżawca zabezpieczy we własnym zakresie usługę:
 - a) telekomunikacyjną,
 - b) sprzątnięcia i utrzymania w należyтым porządku przedmiotu dzierżawy.
5. Dzierżawca raz w miesiącu zostanie obciążony opłatą z tytułu zużycia wody wg kwoty ryczałtowej: 48,78 zł netto + 23%VAT = 60,00 zł brutto
6. Dzierżawca raz w miesiącu zostanie obciążony opłatą z tytułu zużycia energii elektrycznej wg kwoty ryczałtowej: 121,95 zł netto + 23%VAT = 150,00 zł brutto
7. Dzierżawca raz w miesiącu zostanie obciążony opłatą z tytułu energii cieplnej/ogrzewania wg kwoty ryczałtowej: 65,04 zł netto + 23%VAT = 80,00 zł brutto
8. Dzierżawca raz w miesiącu zostanie obciążony za odpady komunalne kwotą ryczałtową: 12,20 zł netto + 23% Vat = 15,00 zł brutto.
9. Wyzierżawiający przewiduje możliwość założenia podliczników za energię elektryczną oraz ciepłą i zimną wodę na koszt Dzierżawcy, w celu obliczania płaty za wskazane media zgodnie ze wskazaniami licznika.
10. Po założeniu podliczników zostanie spisany protokół z aktualnymi stanami i od dnia ustalonego na protokole media posiadające podliczniki będą odpłatne zgodnie ze wskazaniami podliczników.

§5

1. Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać opłaty wymienione w §4 pkt.1 z góry na konto wskazane na fakturze w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, którego dotyczy.
2. Opłaty za media będą wystawiane na fakturze (z dołu) i płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
3. Za datę zapłaty uznaje się wpływ należności na konto Wyzierżawiającego.
4. W przypadku opóźnienia w dokonaniu płatności naliczone będą odsetki ustawowe.
5. Wyzierżawiający może podnieść raz w roku wysokość czynszu w formie aneksu, na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez prezesa GUS.
6. Zmiany innych opłat wprowadzane będą na bieżąco w miarę zmian stawek dokonanych przez upoważnione podmioty w formie pisemnej.

§6

1. Do obowiązków dzierżawcy należy właściwa eksploatacja przedmiotu dzierżawy oraz utrzymanie wydzierżawionych pomieszczeń oraz urządzeń i instalacji w należyтым stanie technicznym. Koszty napraw, remontów i konserwacji tychże ponosi Dzierżawca.

2. Dzierżawca oświadcza, że wiadomym mu jest, że przedmiot dzierżawy nie jest dostosowany do prowadzenia w nim działalności w zakresie prowadzenia kiosku/ sklepu spożywczo-przemysłowego i jeśli wymaga on przeprowadzenie wymaganych przepisami prawa prac adaptacyjno – remontowych wykonuje je na własny koszt.
3. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów poniesionych za wykonane przez siebie prace adaptacyjne, za wyjątkiem rozwiązania umowy z winy Wydierżawiającego.
4. Wszelkie prace adaptacyjne, remontowe odbywać się będą po wcześniejszym wyrażeniu pisemnej zgody przez Wydierżawiającego.

§7

1. Wydierżawiający zobowiązuje się zapewnić Dzierżawcy dostęp do dzierżawionych pomieszczeń (komplet kluczy).
2. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenie we własnym zakresie przedmiot dzierżawy i znajdującego się w nim wyposażenia na wypadek kradzieży, ognia, zalania i innych zdarzeń losowych.

§8

1. Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy z mocą obowiązywania od dnia **01.01.2024r do 31.12.2023r.**
2. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem dnia, na jaki została zawarta na mocy porozumienia stron, a także w przypadku:
 - a) jeżeli płatność z tytułu czynszu dzierżawionego w dwóch kolejnych miesiącach nie będzie uregulowana w pełnej wysokości, wynikającej w faktur wystawionych przez Wydierżawiającego,
 - b) bez zgody Wydierżawiającego, w przypadku naruszenia ustaleń umownych lub gdy nastąpi zmiana sposobu użytkowania przedmiotu dzierżawy.

§9

Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności

§10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla Wydierżawiającego i jednym dla Dzierżawcy.

Dzierżawca

Wydierżawiający