

## Umowa dzierżawy nr DEZ/A/151/2023

Zawarta w dniu ..... roku w Wyszku pomiędzy:  
Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wyszku (SPZZOZ  
w Wyszku) z siedzibą przy ul. KEN 1, 07- 200 Wyszki; NIP: 762-17-47-265, REGON:  
000308726; KRS: 0000016810, reprezentowanym przez:

- .....

- .....

zwanym w treści umowy Wydierżawiającym,

a .....

reprezentowanym przez:

- .....

zwanym w treści umowy Dierżawcą .

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **wydierżawienie pomieszczenia o powierzchni 16,00 m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku Administracyjno-Diagnostycznym w SPZZOZ w Wyszku, w celu prowadzenia działalności handlowej artykułami medyczno - ortopedycznymi.**

2. Przejęcie przez Wydierżawiającego pomieszczenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 nastąpi w terminie do dnia ..... stycznia 2024 roku. Z przejścia zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy przez upoważnione Strony umowy w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

3. Dierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczeń i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

### § 2

1. Dierżawca zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionego pomieszczenia wyłącznie w celu prowadzenia działalności handlowej artykułami medyczno - ortopedycznymi.

2. Dierżawca zobowiązuje się do uruchomienia działalności handlowej artykułami medyczno - ortopedycznymi **w terminie do dnia 31 stycznia 2024 roku.**

3. Dierżawca zobowiązuje się do zawarcia umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia w zakresie zaopatrzenia w wyroby medyczne nie później niż do 29.02.2024 roku.

4. W przypadku nieuruchomienia działalności handlowej artykułami medyczno-ortopedycznymi w terminie określonym w § 2 ust. 2 lub nie zawarcia umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia w terminie określonym w § 2 ust. 3 Dierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 100,00 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

5. Dierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność oraz zatrudnionych pracowników.

6. Dierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem, w tym: przepisami prawa regulującego prowadzoną w pomieszczeniu działalność, prawa budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, ppoż. i bhp, sanitarnymi, w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wydierżawiającego.

7. W razie konieczności Dierżawca zobowiązuje się do zainstalowania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich urządzeń zapewniających bezpieczne i higieniczne warunki pracy, bezpieczeństwo pożarowe i sanitarne oraz ochronę środowiska w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.

8. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń bądź reklam przez Dierżawcę na zewnątrz budynku oraz na terenie działki Nr 2622/2 wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.

9. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego, poddzierżawić ani oddać do bezpłatnego używania dzierżawionego pomieszczenia lub jego części osobie trzeciej.
10. Remonty, przeróbki i adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz dzierżawionego pomieszczenia mogą być podejmowane za pisemną zgodą Wyzdierżawiającego zgodnie z przepisami prawa i na koszt Dzierżawcy.
11. Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt przystosowania dzierżawionego pomieszczenia do prowadzonej działalności, do jego konserwacji, bieżących napraw i remontów oraz do zorganizowania własnym staraniem i na własny koszt, odbioru, wywozu i utylizacji odpadów medycznych powstających w związku z działalnością prowadzoną w dzierżawionym pomieszczeniu.
12. Dzierżawca, w razie konieczności wykonania prac przez Wyzdierżawiającego, udostępni mu przedmiot dzierżawy na czas niezbędny do przeprowadzenia prac.

### § 3

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony **od dnia .....2024 r. do dnia.....2026 r.**

### § 4

1. **Czynsz dzierżawy wynosi miesięcznie .....zł (słownie:.....) plus podatek VAT**, według stawki aktualnej na dzień wystawienia faktury. Kwota czynszu obejmuje podatek od nieruchomości.
2. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w § 4 ust. 1, płatny jest przez Dzierżawcę co miesiąc z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przelewem na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego wskazany na fakturze.
3. Czynsz dzierżawy będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik inflacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem podany w komunikacie Prezesa GUS ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski. O zmianie wysokości czynszu Wyzdierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszystkich kosztów eksploatacyjnych za energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, ścieki i dozór mienia zgodnie ze stawkami obowiązującymi u Wyzdierżawiającego, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> wydierżawionej powierzchni oraz opłaty za wywóz odpadów komunalnych w wysokości 100,00 zł netto miesięcznie.
5. Za koszty eksploatacyjne określone w ust. 4, za dany miesiąc, Wyzdierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną w terminie do 21 dni od dnia jej wystawienia, przelewem, na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego wskazany na fakturze.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych obciążających Dzierżawcę, wyszczególnionych w § 4, naliczane będą odsetki ustawowe.

### § 5

1. W całym okresie obowiązywania umowy Dzierżawca będzie uiszczał Wyzdierżawiającemu, oprócz czynszu dzierżawy i opłat z tytułu kosztów eksploatacji określonych w § 4 umowy, prowizję w wysokości 8% od całości miesięcznego obrotu netto uzyskanego z działalności handlowej artykułami medyczno- ortopedycznymi.
2. Prowizja będzie wyliczana na podstawie księgowego zestawienia obrotów z danego miesiąca i przedstawiona Wyzdierżawiającemu przez Dzierżawcę do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Prowizja będzie płatna w terminie 21 dni od dnia wystawienia faktury przez Wyzdierżawiającego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

### § 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany **w terminie do dnia ..... roku wpłacić na rachunek bankowy Wyzdierżawiającego kaucję** stanowiącą równowartość miesięcznej należności



brutto z tytułu czynszu dzierżawy w celu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy i utrzymać kaucję tej wysokości przez cały okres obowiązywania umowy.

2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, po potrąceniu przez Wydierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania umowy.

3. Wydierżawiający ma prawo potrącić z kaucji kwotę odpowiadającą wysokości szkody powstałej w przedmiocie dzierżawy w trakcie trwania umowy, ustalonej przez komisję powołaną w tym celu przez Strony. W razie powstania takiej szkody Wydierżawiający niezwłocznie powiadomi pisemnie Dzierżawcę. Dzierżawca jest zobowiązany uzupełnić kaucję do pełnej kwoty wymienionej w ust. 1, w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia.

4. Wydierżawiający zatrzymuje kaucję w pełnej wysokości w przypadku nienależytego wykonania umowy polegającego na odstąpieniu od umowy, wypowiedzeniu lub rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym przed upływem czasu jej trwania.

## § 7

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu Wydierżawiającego, mieniu i zdrowiu pracowników Wydierżawiającego oraz mieniu i zdrowiu pacjentów, a także osób trzecich, powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania przedmiotu umowy, transportu artykułów medyczno- ortopedycznych, w tym także za szkody spowodowane działaniami osób trzecich.

2. Dzierżawca pozostaje wyłącznym dysponentem wydierżawionego pomieszczenia oraz zmagazynowanych w nim towarów i pieniędzy. Dzierżawca w pełni odpowiada także za uszkodzenia, zniszczenia i wszelkie inne szkody we własnym mieniu powstałe także w wyniku działania osób trzecich, pożaru, nieprzewidzianych zdarzeń losowych lub czynników zewnętrznych.

## § 8

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy:

- a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
  - b) Dzierżawca dokonuje, bez zgody Wydierżawiającego, zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,
  - c) nastąpi połączenie, przekształcenie lub likwidacja Wydierżawiającego,
  - d) nastąpi połączenie, przekształcenie, upadłość lub likwidacja Dzierżawcy,
  - e) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje prowadzenia działalności niezgodnej z zapisami umowy,
  - f) Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,
  - g) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy,
  - h) Dzierżawca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w umowie, po uprzednim wyznaczeniu przez Wydierżawiającego dodatkowego 1- miesięcznego terminu na uruchomienie działalności handlowej artykułami medyczno- ortopedycznymi. Wyznaczenie terminu dodatkowego nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty kary umownej z tytułu opóźnienia, określonej w § 2 ust. 4 umowy,
  - i) dzierżawca nie zawarł umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia, o której mowa w § 2 ust. 3 w terminie określonym w umowie Wydierżawiający może wyznaczyć dodatkowy 1 – miesięczny termin na zawarcie umowy. Wyznaczenie terminu dodatkowego nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty kary umownej z tytułu opóźnienia, określonej w § 2 ust. 4 umowy.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia

umowy, Wydierżawiający może od umowy odstąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

3. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem stron.

## § 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 3 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub terminie uzgodnionym.

2. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty czynszu w wysokości 300% ustalonej w § 4 ust. 1 stawki.

3. W czasie bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosi koszty eksploatacyjne na zasadach określonych w § 4 ust. 4.

## § 10

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że co innego wynika z treści niniejszej umowy.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Zawiadomienia, uzgodnienia i oświadczenia pomiędzy Stronami powinny być składane w formie pisemnej.

4. Wydierżawiający ma obowiązek informować o wszelkich zmianach istotnych dla wykonywania niniejszej umowy.

5. Wszelkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wydierżawiający**

**Dzierżawca**

RADCA PRAWNY

mgr Małgorzata Łubińska  
OL-OS 868