

do ogłoszenia z dnia 08.10.2024 r.  
w sprawie dzierżawy lokalu użytkowego w Przychodni Lekarskiej w Głogowie  
przy ul. sportowej 1b z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej  
bufet, kawiarnia, sklepik spożywczy, kiosk

## PROJEKT UMOWY DZIERŻAWY

Z dnia ....., zawarta w Lubinie pomiędzy:

„MIEDZIOWYM CENTRUM ZDROWIA” S.A. ul. M. Skłodowskiej-Curie 66, 59-301 Lubin, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000049529, posiadającą numer BDO 000150842, NIP 692-10-09-016, REGON 390360673, reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

....., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą ....., ul. ...., na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posiadająca numer NIP ....., REGON ..... zwanym dalej **Dzierżawcą**

## **PRZEDMIOT UMOWY**

### **§ 1.**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem, o pow. 12,50m<sup>2</sup> zwany dalej Lokalem, położony na terenie budynku Przychodni Lekarskiej Wydierżawiającego, przy ul. Sportowej 1B w Głogowie, zwanej dalej Nieruchomością.
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia działalności handlowej – bufetu, kawiarni, sklepu spożywczego, kiosku, na własny rachunek, ryzyko i odpowiedzialność związaną z prowadzeniem działalności.
3. Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności zapewni m. in.:
  - a) prasę
  - b) artykuły o charakterze higienicznym
  - c) artykuły cukiernicze spożywcze
  - d) ciepłe i zimne napoje,
  - e) posiłki w formie zimnego bufetu (kanapki, wyroby cukiernicze itp.),
  - f) posiłki ciepłe (typu kanapki na ciepło, zapiekanki, tosty, itp.) nie wymagające prowadzenia kuchni z zastrzeżeniem, że Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania pisemnej zgody/akceptacji Wydierżawiającego propozycji oferowanych posiłków, o których mowa w pkt f). Jednocześnie każdorazowa zmiana przedmiotowego menu wymaga pisemnej zgody i akceptacji Wydierżawiającego.
4. Lokal użytkowany będzie przez Dzierżawcę od poniedziałku do piątku (z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy) w godzinach otwarcia Przychodni Lekarskiej w Głogowie, tj. od godz. 7:00 do godz. 18:00.
5. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Stron.

## **DOPOSAŻENIE POMIESZCZEŃ**

### **§ 2.**

1. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do:
  - a) ewentualnego uzupełnienia wyposażenia/doposażenia ww. pomieszczeń w niezbędny dla działalności handlowej sprzęt/wyposażenie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami sanitarnymi oraz przepisami dotyczącymi prowadzonej działalności oraz uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego
  - b) utrzymania porządku, zabezpieczenia i oznakowania dzierżawionych pomieszczeń.
2. W związku z wykonywaną działalnością, Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień wymaganych prawem, a Wydierżawiający zapewni współpracę oraz udzieli wszelkich wymaganych upoważnień i pełnomocnictw niezbędnych do realizacji

czynności, o których mowa w niniejszym paragrafie.

3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody pozostające w związku z prowadzonymi czynnościami, o których mowa w niniejszym §.

## ZOBOWIĄZANIA STRON

### § 3.

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z przedmiotu dzierżawy, energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również z brakiem dostaw wymienionych mediów.
3. Wyzierżawiający zabrania sprzedaży wszelkich środków leczniczych, wyrobów alkoholowych, tytoniu i gastronomicznych wymagających prowadzenia kuchni.
4. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w Lokalu, w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
5. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca ma prawo do wspólnego korzystania z sanitariatów (WC), znajdujących się w Przychodni oraz - w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu dzierżawy - części wspólnych Nieruchomości, tj. przyległych korytarzy, klatek schodowych, poczekalni.

### § 4.

1. Dzierżawca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników i gości, że nie spowodują szkód w budynku Nieruchomości, a także, że nie naruszają reputacji Wyzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do:
  - a) użytkowania pomieszczeń i wyposażenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 stanowiących przedmiot niniejszej umowy wyłącznie w celu prowadzenia działalności handlowej – bufetu, kawiarni oraz sklepu spożywczego,
  - b) przestrzegania zakazu sprzedaży wszelkich środków leczniczych, wyrobów alkoholowych, tytoniu i gastronomicznych wymagających prowadzenia kuchni,
  - c) prowadzenia swojej działalności zgodnie z obowiązującym prawem w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wyzierżawiającego
  - d) używania przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażeniem, o którym mowa w § 1 ust. 1 z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w §1 niniejszej umowy,
  - e) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zalania, pożaru i kradzieży,
  - f) ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie odpowiedzialności obejmującej przedmiot dzierżawy,
  - g) zawarcia we własnym zakresie umowy z dostawcą usług telefonicznych i internetu.

### § 5.

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją i konserwacją przedmiotu dzierżawy, oraz/w tym do dokonania drobnych napraw, do których w szczególności należą: drobne naprawy podłóg, malowanie ścian, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, itp.
2. Dzierżawca zobowiązuje się własnymi siłami i środkami utrzymać przedmiot dzierżawy i jego bezpośrednie otoczenie (komunikacja), będące przedmiotem dzierżawy we właściwym stanie sanitarno - higienicznym.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczenia przedmiotu dzierżawy (pomieszczeń i powierzonego wyposażenia) przed zniszczeniem, kradzieżą itp.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu dzierżawy i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
5. Dzierżawca nie ma prawa oddawania pomieszczeń w dzierżawę/podnajem osobom trzecim. W przypadku nie przestrzegania tej zasady Wyzierżawiający ma prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy.
6. Umieszczanie jakichkolwiek oznaczeń Dzierżawcy bądź reklam na zewnątrz i wewnątrz Nieruchomości oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania pisemnych uzgodnień w zakresie zmiany wystroju i wyposażenia z Wyzierżawiającym.
8. Dzierżawca ma ponadto obowiązek:

- a) ścisłego przestrzegania porządku i regulaminów Wyzierżawiającego, a w szczególności w zakresie regulacji: p.ppoż., BHP, przepisów sanitarnych,
  - b) zawiadomienia na piśmie Wyzierżawiającego na 14 dni naprzód o zamiarze zamknięcia lokalu.
9. Wszelkie prace realizowane w trakcie trwania umowy dot. zmiany przeznaczenia, ulepszenia i przystosowania do swoich potrzeb, przebudowy lub rozbudowy przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo uzyskać uprzednią, pisemną zgodę Wyzierżawiającego.
  10. W przypadku wyrażenia zgody przez Wyzierżawiającego na realizację prac, o których mowa w ust. 9, Dzierżawca ponosi wszelkie nakłady z ww. tytułu na własny koszt. Jednocześnie po zakończeniu umowy Dzierżawcy nie będzie przysługiwało roszczenie zwrotu poniesionych nakładów z tego tytułu.
  11. Przystąpienie do prac, o których mowa w ust. 9 bez wymaganej zgody Wyzierżawiającego stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
  12. W przypadku dokonania przez Dzierżawcę czynności, o których mowa w ust. 11, bez wiedzy Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający, może zobowiązywać Dzierżawcę do przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy.

## ODPŁATNOŚĆ

### § 6.

1. Dzierżawca będzie płacił Wyzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł netto /słownie: ...../, na podstawie otrzymanej faktury wystawionej przez Wyzierżawiającego.
2. Kwota czynszu określona w ust. 1 obejmuje koszty ciepłej i zimnej wody, ścieków, energii elektrycznej, energii cieplnej, składowania i wywozu nieczystości.
3. Do kwoty określonej w ust. 1 zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### § 7.

1. Czynsz określony w § 6 płatny będzie z góry za dany miesiąc przelewem na konto Wyzierżawiającego, zgodnie z wystawioną fakturą w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury przez Wyzierżawiającego.
2. Za datę otrzymania faktury przez Dzierżawcę uznaje się dzień wpływu faktury na adres e-mail Dzierżawcy, o którym mowa w ust. 5.
3. Terminem dotrzymania zapłaty przez Dzierżawcę jest data uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.
4. Niedotrzymanie terminu zapłaty należności może spowodować naliczenie ustawowych odsetek.
5. Faktury dostarczane będą Dzierżawcy przez Wyzierżawiającego w formie elektronicznej wyłącznie w formacie pliku \*PDF na adres email.: .....
6. Dzierżawca wyraża zgodę na dostarczanie faktur elektronicznych. Niniejsza zgoda może zostać wycofana w następstwie czego wystawca faktury traci prawo do wystawiania i przesyłania faktur do Klienta drogą elektroniczną, począwszy od dnia następnego po otrzymaniu powiadomienia o wycofaniu akceptacji. Powyższe nie wymaga zmiany umowy w postaci aneksu.
7. W przypadku nieregulowania należności w terminie Wyzierżawiający będzie naliczał ustawowe odsetki za opóźnienie.
8. W przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu Wyzierżawiający będzie dokonywał zaliczenia bieżących wpłat w pierwszej kolejności za związane z zaległością (odsetki), a następnie na zalegające świadczenia główne.
9. Jako zaległość strony określają wymagalną należność z tytułu czynszu oraz odsetki należne za okres od dnia wymagalności czynszu do dnia jego uiszczenia.
10. Wyzierżawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2021r. poz. 424 z późn. zm.).

### § 8.

1. Strony ustalają, iż odpłatność określona w § 6 ust. 1 powyżej, będzie ulegała corocznie waloryzacji, począwszy od 01 stycznia każdego roku kalendarzowego, w oparciu o roczny wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w styczniu 2025 r. za rok poprzedni tj. 2024 r. Waloryzacja ww. wynagrodzenia, nie powoduje zmian w umowie i następuje na podstawie pisemnego powiadomienia. W przypadku ogłoszenia wskaźnika ujemnego, ww. wynagrodzenie, będzie pozostawało bez zmian.

57

2. Strony uznają, że faktura VAT wystawiona ze zaktualizowaną wysokością czynszu, jest jednocześnie powiadomieniem pisemnym, o którym mowa w ust. 1 powyżej.

## **CZAS TRWANIA UMOWY**

### **§ 9.**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony, a obowiązuje od dnia ..... r.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Strony uzgadniają, iż bez względu na to kiedy Dzierżawca uruchomi działalność, czynsz dzierżawny oraz pozostałe opłaty dodatkowe, o których mowa w § 6 będą naliczane od daty obowiązywania niniejszej umowy, tj. od dnia ..... r. Przedmiot dzierżawy wolny jest od praw i zobowiązań na rzecz osób trzecich.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§ 10.**

1. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej.
2. Wyzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Dzierżawcy w przypadku:
  - 2.1. naruszenia przez Dzierżawcę warunków umowy, a w szczególności:
    - a) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu;
    - b) dopuszczenia się samowoli budowlanej;
    - c) oddania wydzierżawionego przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę/podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części;
    - d) używania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jego przeznaczeniem lub przepisami prawa (ochrona środowiska, przepisy przeciwpożarowe itd.), a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 1;
    - e) innego rażącego naruszenia postanowień umownych
  - 2.2. złożenia przez Dzierżawcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie umowy;
  - 2.3. skazania Dzierżawcy prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
  - 2.4. postawienia Dzierżawcy w stan likwidacji lub upadłości
3. Wyzierżawiający może udzielić Dzierżawcy miesięcznego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.
4. Rozwiązanie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **OBOWIĄZKI STRON PO ROZWIĄZANIU UMOWY**

### **§ 11.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wyzierżawiającemu przedmiotu umowy dzierżawy w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
2. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę w pomieszczeniu w tym pozostaną rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, Wyzierżawiający ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

### **§ 12.**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Koszt remontu przedmiotu dzierżawy obciąża Dzierżawcę. Podstawą do ustalenia stanu technicznego przedmiotu dzierżawy stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczym.
2. Wyzierżawiający może żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, jeżeli Dzierżawca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy Wyzierżawiającemu, w dniu wygaśnięcia umowy bez osobnych wezwań, a w przypadku nie opuszczenia pomieszczeń, Dzierżawca zobowiązuje się płacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w wysokości 300% miesięcznego czynszu, określonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.

## **KARY UMOWNE**

### **§ 13.**

1. Strony ustaliły, że zobowiązują się do zapłaty następujących wysokości kar, z nw. tytułu:
  - a) Wyzierżawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez Dzierżawcę z przyczyn, za które odpowiada Wyzierżawiający, w wysokości 30% kwot rocznego czynszu dzierżawy.

sd

- b) Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umową za odstąpienie od umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które odpowiada Dzierżawca w wysokości 30% kwoty rocznego czynszu najmu.
  - c) Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę w przypadku obciążenia Wydierżawiającego karą przez zewnętrzne organy administracji Państwowej z winy Dzierżawcy w wysokości równoważnej nałożonej Wydierżawiającemu kary.
2. W przypadku powstania szkody przekraczającej kwotę zastrzeżonych kar umownych, strona uprawniona może dochodzić odszkodowań na zasadach ogólnych.

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 14.**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem postanowień zawartych w § 8 niniejszej umowy.

##### **§ 15.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory wynikające z niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać ugodowo, w przypadku braku takiej możliwości spory rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

##### **§ 16.**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

**WYDIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

57