

UMOWA DZIERŻAWY NR

zawarta w dniu 2025 roku w Krynicy-Zdroju,
pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Krynicy-Zdroju ul. Park Nitribitta 4, 33-380 Krynica-Zdrój, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000031620, aktualny odpis z KRS stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, NIP: 7341041021, REGON: 490688502, zwanym dalej „Wydierżawiającym”,
reprezentowanym przez **mgr Iwonę Wachną - Dyrektora SP ZOZ Sanatorium Uzdrowskiego MSWiA w Krynicy-Zdroju** uprawnioną do reprezentacji zgodnie z aktualnym odpisem z KRS,
zwanym dalej: „Wydierżawiającym”,

a

.....
.....

reprezentowanym przez:

.....
.....

zwanym/ą w treści umowy „DZIERŻAWCA”,
Aktualny odpis CEIDG stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

Łącznie zwanymi „STRONAMI”,

o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem dzierżawy jest lokal kawiarni wraz z zapleczem i wyposażeniem znajdujący się na poziomie 0 w budynku Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Krynicy-Zdroju ul. Park Nitribitta 4, 33-380 Krynica-Zdrój o łącznej powierzchni 132,6 m². Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, ciepłą i zimną wodę, ogrzewanie wraz z wyposażeniem zaplecza.
2. Wydierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do przedmiotu dzierżawy opisanego w ust. 1 oraz uzyskał zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na jego oddanie w dzierżawę.

3. Dzierżawcy znany jest stan techniczny i prawny lokalu opisanego w ust. 1, który stanowi przedmiot dzierżawy i nie wnosi do jego stanu żadnych uwag oraz zastrzeżeń, a także potwierdza przydatność lokalu do umówionego użytku. Szkic sytuacyjny stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan techniczny i wyposażenie przedmiotu dzierżawy. Protokół zdawczo-odbiorczy z przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy - załącznik nr 4 oraz Spis wyposażenia lokalu - załącznik nr 5, stanowią integralną część niniejszej umowy.

§2

1. W lokalu będącym przedmiotem umowy, Dzierżawca w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zorganizuje i będzie prowadził kawiarnię.
2. Jeżeli wymagają tego przepisy prawa, Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać na własny koszt, stosowne pozwolenia, opinie, zgody, czy też inne zezwolenia do prowadzenia działalności związanej z przedmiotem umowy.
3. Ulepszeń lokalu Dzierżawca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt i ryzyko bez obowiązku zwrotu nakładów przez Wydierżawiającego.
4. Odmowa Wydierżawiającego na dokonanie zmian i adaptacji naruszających funkcjonalność lub konstrukcję pomieszczenia nie może stanowić podstawy do rozwiązania umowy przez Dzierżawcę.
5. Dzierżawcę obciążają bieżące naprawy w przedmiocie umowy związane z jego normalnym użytkowaniem. Za wykonane naprawy nie przysługuje Dzierżawcy zwrot poniesionych kosztów.

§3

1. W dzierżawionym lokalu działalność może prowadzić wyłącznie Dzierżawca.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia kawiarni i świadczenia usług oraz sprzedaży 7 dni w tygodniu w godzinach od godz. 10⁰⁰ do godz. 22⁰⁰ oraz w dni przyjazdów od godz. 7⁰⁰ do godz. 22⁰⁰.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania należytego porządku i czystości w przedmiocie umowy we własnym zakresie i na własny koszt oraz do wywozu we własnym zakresie i na własny koszt odpadów, w tym odpadów komunalnych i innych opakowań pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Dzierżawca, jeżeli przepisy powszechnie obowiązującego prawa nakładają taki obowiązek, zobowiązany jest we własnym zakresie przystąpić i uczestniczyć w systemie kaucyjnym oraz ponosić wszelkie związane z tym koszty i obowiązki.
5. Dzierżawca nie ma prawa oddania przedmiotu dzierżawy ani jego części w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.
6. Dzierżawca obowiązany jest przestrzegać przepisów przeciwpożarowych i porządkowych oraz stosować się do regulaminów obowiązujących u Wydierżawiającego, w tym przestrzegać ogólnie przyjętych norm hałasu.
7. Prowadzenie przez Dzierżawcę działalności nie może powodować uciążliwości dla osób wypoczywających i korzystających z usług Sanatorium, a także w żadnym zakresie zakłócać prowadzonej przez Wydierżawiającego działalności leczniczej.
8. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli, prowadzonej przy udziale Dzierżawcy, dotyczącej stanu i sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy.
9. Wydierżawiający ma prawo do nieodpłatnego korzystania z przedmiotu dzierżawy do celów organizacji szkoleń, posiedzeń, konferencji i innych spotkań, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy.

10. W celu przeprowadzenia przez Wdzierżawiającego remontu lokalu kawiarni Dzierżawca jest zobowiązany w każdym czasie udostępnić lokal kawiarni Wdzierżawiającemu na zasadach uzgodnionych pomiędzy stronami w odrębnym porozumieniu.
11. Dzierżawca oświadcza, że:
 - a. zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem oraz należyłą starannością, w sposób zapewniający jego zużycie jedynie w stopniu wynikającym z prawidłowego używania, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
 - b. jest mu znany zakaz sprzedaży wyrobów tytoniowych na terenie podmiotu leczniczego oraz sprzedaży alkoholu powyżej 18 % obowiązujący na dzień zawarcia umowy, przy czym w przypadku wprowadzenia całkowitego zakazu sprzedaży alkoholu, bądź innej zmiany przepisów, dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na zmianę umowy w przedmiotowym zakresie.
 - c. przejmuje lokal wraz z wyposażeniem na podstawie protokołu przekazania lokalu wraz z jego opisem.
12. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw wynikających z awarii, obciążających Wdzierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest:
 - a. niezwłocznie powiadomić o tym Wdzierżawiającego na piśmie lub gdy sytuacja tego wymaga ustnie,
 - b. udostępnić Wdzierżawiającemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie naprawy lub remontu - najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
13. Wdzierżawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy, w szczególności w przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 11 oraz ust. 12.
14. Za czas wyłączenia lokalu z używania z przyczyn określonych ust. 11, Dzierżawcy może przysługiwać zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie na zasadach ustalonych przez Wdzierżawiającego, w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków, o których mowa w ust. 11 niniejszego paragrafu.
15. Dzierżawca jest obowiązany zwrócić Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, ponad zużycie będące następstwem normalnego używania, potwierdzonym protokołem zdawczo – odbiorczym, w terminie do 3 dni od dnia rozwiązania umowy.
16. Dzierżawca zobowiązuje się udostępnić przedmiot dzierżawy Wdzierżawiającemu lub upoważnionym przez niego osobom w celu przeprowadzenia przeglądów okresowych wymaganych przepisami prawa, w tym w szczególności przeglądu wentylacji.
17. Dzierżawca obowiązany jest w terminie 90 dni od daty zawarcia umowy:
 - a) wykonać na własny koszt i ryzyko adaptację dzierżawionej powierzchni na potrzeby prowadzenia kawiarni, na podstawie projektu i kosztorysu zatwierdzonego przez Wdzierżawiającego przy zachowaniu obecnej zabudowy,
 - b) uzyskać opinię inspektora ochrony przeciwpożarowej i bhp,
 - c) uzyskać opinię sanitarno-epidemiologiczną Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Nowym Sączu.
18. Za wykonane roboty adaptacyjne nie przysługuje Dzierżawcy zwrot poniesionych nakładów.
19. Jeżeli wymagają tego przepisy prawa, Dzierżawca powinien uzyskać na własny koszt wszelkie pozwolenia, opinie czy też inne zezwolenia do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1.

20. Dzierżawca zobowiązany jest naprawiać na bieżąco uszkodzenia jakie powstaną w trakcie realizacji Umowy.

§4

1. Dzierżawca, zachowa w tajemnicy wszelkie informacje stanowiące tajemnicę handlową oraz wszelkie inne informacje na temat przedmiotu działalności Wydierżawiającego, pozyskane w trakcie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu.
2. Za każde naruszenie tajemnicy Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 3000,00 złotych.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy nie dotyczy informacji, które zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia umowy lub są znane z innych źródeł, bez obowiązku zachowania ich w tajemnicy oraz bez naruszenia umowy lub które mogą być podane do publicznej wiadomości na podstawie pisemnej zgody drugiej Strony.

§5

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w kwocie:zł netto (słownie:)
2. Czynsz dzierżawny zawiera opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.
3. Dniem zapłaty czynszu dzierżawnego jest dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zapłaci czynsz dzierżawny bez względu na przerwy w prowadzeniu działalności w przedmiocie umowy z zastrzeżeniem wynikającym z §3 ust. 14 niniejszej umowy.
5. Czynsz dzierżawny ustalony w ust. 1 obejmuje opłaty za ekspozycję reklam na terenie obiektu Sanatorium.
6. Miejsce usytuowania reklam na terenie obiektu Sanatorium wymaga każdorazowo zgody pisemnej Wydierżawiającego.
7. Niezależnie od kwoty czynszu określonego w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego opłat za świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Wydierżawiającego wynikających ze wskazań podliczników:
 - a. zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - b. energii elektrycznej.
8. Opłaty za świadczenia dodatkowe określone w ust. 7 będą rozliczane na podstawie faktur VAT w miesięcznych okresach rozliczeniowych z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury.
9. Strony ustalają, że wysokość czynszu ustalona w ust. 1 będzie podlegała corocznej waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych w Monitorze Polskim Dziennika Urzędowego Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie średniorocznego wskaźnika cen od towarów i usług konsumpcyjnych.
10. Strony ustalają, że pierwsza waloryzacja dokonana będzie po 12 miesiącach od dnia podpisania umowy.
11. Zmiana czynszu następowała będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wydierżawiający powiadomi Dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu. Zmiana wysokości czynszu dzierżawnego o wskaźnik inflacji nie stanowi zmiany umowy oraz nie wymaga dla swej ważności zawarcia odrębnego aneksu.

§6

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kaucję na zabezpieczenie czynszu dzierżawnego i ewentualnych szkód w wysokości 10 000.00 zł brutto najpóźniej w dniu zawarcia przedmiotowej umowy przelewem na **rachunek bankowy nr 38 1130 1150 0012 1267 8320 0007**.
2. Brak wpłaty kaucji zabezpieczającej przez Dzierżawcę najpóźniej do dnia zawarcia przedmiotowej umowy poczytane będzie jako odstąpienie od zawarcia niniejszej umowy.
3. Kaucja przeznaczona będzie w szczególności na zabezpieczenie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu zaległości niezapłaconego czynszu dzierżawnego, pokrycie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Dzierżawcę w przedmiocie umowy.
4. W przypadku powstania zobowiązań Dzierżawcy wskazanych w ust. 3 Wydierżawiający potrąci je z kaucji na zabezpieczenie, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
5. Po dokonaniu potrącenia wskazanego w ust. 4, Dzierżawca w terminie 7 dni zapłaci bez wezwania Wydierżawiającemu potrąconą przez niego kwotę kaucji na zabezpieczenie.
6. Kaucja na zabezpieczenie podlega zwrotowi w całości lub części po zakończeniu umowy dzierżawy i całkowitym rozliczeniu Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego z tytułu umowy.

§7

1. Umowa zostaje zawarta na okres trzech lat z mocą obowiązującą od dnia do 01.01.2026 roku do dnia 31.12.2028 roku.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do opuszczenia lokalu i wydania go Wydierżawiającemu w terminie 3 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Dzierżawcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, Wydierżawiający ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy na okres nieprzekraczający 3 miesięcy. Po tym okresie przedmioty podlegają zniszczeniu. Za przechowanie rzeczy pozostawionych przez Dzierżawcę, Wydierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 200 złotych za każdą dobę przechowania.
4. Po ustaniu stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do wydania Wydierżawiającemu lokalu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie będące następstwem normalnego używania.

§8

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy zgodnego porozumienia stron.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, bez podania przyczyny.
3. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedzenie nastąpi, w przypadku ważnego interesu stron, a w szczególności w przypadku:
 - a) utraty przez Dzierżawcę prawa prowadzenia działalności, w szczególności w związku z decyzją Państwowego Inspektora Sanitarnego,
 - b) ogłoszenia upadłości lub likwidacji,
 - c) prowadzenia działalności sprzecznej z prawem,
 - d) zmian organizacyjnych po stronie Wydierżawiającego.
4. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:

- a) odda przedmiot umowy lub jego część w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - b) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z przepisami prawa lub umową,
 - c) bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego dokona zmian i ulepszeń w przedmiocie umowy,
 - d) prowadzi sprzedaż wyrobów tytoniowych lub alkoholu powyżej 18 %,
 - e) zalega z opłatą za czynsz i inne należności wynikające z zapisów niniejszej umowy za dwa pełne okresy rozliczeniowe,
 - f) podejmuje działania naruszające dobre imię lub interes Wyzierżawiającego.
5. Niezależnie od przesłanek wskazanych w ust. 4, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wyzierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie w takim wypadku winno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 dni od powzięcia przez Wyzierżawiającego wiadomości o powyższych okolicznościach.
6. Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu karę umowną:
- a) w przypadku odstąpienia od umowy przez Dzierżawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność wyłącznie Dzierżawca, w wysokości 10% wartości wynagrodzenia brutto liczonego za cały okres trwania umowy,
 - b) w przypadku odstąpienia od umowy przez Wyzierżawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność wyłącznie Dzierżawca, w wysokości 10% wartości wynagrodzenia brutto liczonego za cały okres trwania umowy,
 - c) w przypadku określonym w §8 ust. 4 w wysokości 10% wartości wynagrodzenia brutto liczonego za cały okres trwania umowy,
 - d) w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy lub jego części bez zgody Wyzierżawiającego osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w wysokości 10% wartości wynagrodzenia brutto liczonego za cały okres trwania umowy,
 - e) w przypadku sprzedaży wyrobów tytoniowych lub alkoholu powyżej 18 %, w wysokości 10% wartości, wynagrodzenia brutto liczonego za cały okres trwania umowy.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zapłaci Wyzierżawiającemu odsetki ustawowe w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
8. Kary umowne mogą podlegać łączeniu, z tym zastrzeżeniem, że suma kar nie może przekroczyć 100% wynagrodzenia brutto liczonego za cały okres trwania umowy. Kary umowne są naliczane niezależnie od skorzystania z prawa odstąpienia.
9. Niezależnie od kar umownych Wyzierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.
10. Zapłata kary umownej może nastąpić poprzez potrącenie jej z należnościami Wykonawcy, na co Wykonawca, niniejszą umową, wyraża zgodę. Wyzierżawiający może potrącić kwotę kary umownej oraz inne wierzytelności będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania umowy z kaucji Dzierżawcy. Zapłata kary przez Dzierżawcę lub potrącenie przez Wyzierżawiającego kwoty kary z kaucji nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku wykonania przedmiotu umowy lub jakichkolwiek innych obowiązków i zobowiązań wynikających z umowy.

§9

1. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt.
2. Dzierżawca zobowiązuje się ubezpieczyć w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, na własny koszt.
3. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody i straty w mieniu wniesionym do przedmiotu dzierżawy, a będącym w posiadaniu Dzierżawcy, jego pracowników, klientów, osób z nim związanych, powstałe w wyniku pożaru, zalania przedmiotu dzierżawy i innych zdarzeń losowych, jak również włamania, kradzieży, kradzieży z włamaniem, aktów wandalizmu i wybryków chuligańskich oraz wszelkich innych zdarzeń, powstałych w lokalu lub jego obrębie będącym przedmiotem dzierżawy.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej, spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
5. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za skutki i za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.

§10

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia Stronie, do której jest zaadresowane.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku wynikającego z ust. 1, pismo zostanie wysłane na wskazany w umowie adres, ze skutkiem doręczenia.
3. Spory wynikające z zawarcia przedmiotowej umowy dzierżawy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydierżawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych w umowie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Zmiany umowy dzierżawy wymagają formy pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Załączniki:

- Załącznik nr 1: Odpis KRS Wynajmującego.

- Załącznik nr 2: Odpis CEIDG Najemcy.

- Załącznik nr 3: Szkic sytuacyjny.

-Załącznik nr.4: Protokół zdawczo-odbiorczy.

- Załącznik nr 5: Spis wyposażenia lokalu.