

Umowa dzierżawy Nr

Zawarta w dniu w Kudowie-Zdroju, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowskiego „BRISTOL” Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Kudowie-Zdroju, ul. Okrzei 1, 57-350 Kudowa-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 Wrocławia Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu, pod numerem KRS: 000054961, NIP 8831422340, REGON 890450627, reprezentowanym przez

Małgorzatę Aniskiewicz – Kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji Wynajmującego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS z dn.2025 r., która stanowi załącznik do umowy
zwanym dalej **WYDZIERŻAWIAJĄCYM**

a

Panią/Panem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:.....

w NIP:

REGON:

Spółką ... z siedzibą w zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS..... NIP...

REGON.....reprezentowaną przez:

.....

zwanym dalej **DZIERŻAWCĄ**

została zawarta umowa o treści następującej:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Okrzei 1 w Kudowie-Zdroju, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 164 AM-8 obręb Stary-Zdrój, zabudowanej budynkiem stanowiącym siedzibę SP ZOZ Sanatorium Uzdrowskiego „BRISTOL” MSWiA w Kudowie-Zdroju, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr SW1K 00052621/7, a w budynku znajduje się lokal oznaczony jako „Kawiarnia Bristol”, położony na parterze budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 310,46 m², w skład którego wchodzi kawiarnia wraz z zapleczem, komunikacja oraz węzły sanitarne. Szkic lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę lokal określony w § 1 z przeznaczeniem wyłącznie na działalność gastronomiczną i rozrywkową (muzyczną i taneczną).
2. Działalność gastronomiczna i rozrywkowa może być prowadzona codziennie od poniedziałku do niedzieli, do godz. 22:00.
3. Prowadzenie innej działalności niż gastronomiczna i rozrywkowa (muzyczna i taneczna) możliwa jest wyłącznie po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej na piśmie. Uzyskanie zgody dotyczy także udzielenia zgody podmiotom zewnętrznym na organizację wydarzeń takich jak: pokazy

marketingowe, sprzedaż poza siedzibą przedsiębiorstwa, inne wydarzenia o podobnym charakterze, zarówno prowadzonych przez Dzierżawcę, jak i podmioty zewnętrzne.

4. Wydierżawiający udostępni wejście do kawiarni dla kuracjuszy od wewnątrz budynku, natomiast dla osób pozostałych z zewnątrz budynku, wejście przez nieruchomość Wydierżawiającego.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy przez Dzierżawcę, a w szczególności:
 - 1) zalegania z płatnością czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1, za dwa okresy płatności – Strony zgodnie oświadczają, że Dzierżawca zrzeka się prawa do wyznaczenia mu dodatkowego, 3 miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, o którym mowa w przepisie art. 703 zdanie 2 Kodeksu Cywilnego i uznaje w pełni uprawnienie Wydierżawiającego do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia w wypadku zalegania z płatnością czynszu za dwa okresy płatności,
 - 2) używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności w wypadku opisanym § 2 ust. 3,
 - 3) oddania do używania lokalu osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, bez względu na czas i umowę oddania do używania (najem, użyczenie, inne),
 - 4) zmiany przeznaczenia lokalu lub jego części bez zgody Wydierżawiającego, albo trwałego zaprzestania prowadzenia w nim działalności,
 - 5) ogłoszenia upadłości Dzierżawcy lub orzeczenia wobec niego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za pisemnym 4-miesięcznym wypowiedzeniem dokonany ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest miesięcznie do zapłaty Wydierżawiającemu czynszu w wysokościzł. (słownie: zł.) powiększonego o obowiązujący podatek VAT.
2. Czynsz określony w ust. 1 obejmuje należny podatek od nieruchomości oraz ogrzewanie pomieszczeń.
3. Czynsz nie obejmuje:
 - 1) opłat za dostarczenie energii elektrycznej,
 - 2) opłat za odbiór nieczystości stałych (ścieków),
 - 3) opłaty za dostawę wody zimnej i ciepłej,
 - 4) opłat za odbiór ścieków,
 - 5) opłaty za dostęp do internetu,
 - 6) opłat śmieciowych – za odbiór odpadów komunalnych.
4. Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie:
 - 1) do zawarcia umowy i ponoszenia kosztów dostawy energii elektrycznej;
 - 2) do zawarcia umowy i ponoszenia kosztów dostępu do internetu;
 - 3) do zawarcia umowy i ponoszenia opłat za odbiór odpadów komunalnych.
5. Dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odbiór ścieków ustalane będą niezależnie od czynszu określonego w ust. 1 w następujący sposób:

- 1) rozliczenie wody zimnej i ciepłej oraz ścieków będzie odbywać się zgodnie z odczytanymi licznikami – wodomierzy raz w kwartale wg cen zakupu Wydierżawiającego powiększonych o obowiązujący podatek VAT.
- 2) cena ciepłej wody będzie ustalana przez Wydierżawiającego według kalkulacji stanowiącej załącznik nr 2 do umowy. Kalkulację Wydierżawiającego sporządza raz w roku, z tym że w przypadku urzędowych zmian cen wody i nośników energii (gaz) Wydierżawiający niezwłocznie przedkłada nową kalkulację.
6. Zapłata czynszu i opłat, o których mowa w ust. 5, następować będzie z góry na rachunek Wydierżawiającego prowadzony przez

BGK Region Dolnośląski

26 1130 1033 0018 8181 6320 0001.

7. Zapłata za dostawę wody zimnej i ciepłej oraz odbiór ścieków następować będzie na w/w rachunek lub w kasie Wydierżawiającego do 14 dnia miesiąca przypadającego po danym kwartale.
8. W przypadku zalegania z płatnościami, Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe.
9. Wydierżawiający dokonuje rocznej waloryzacji czynszu określonego w ust. 1. Podstawą waloryzacji czynszu będzie średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja może być dokonywana w każdym roku obowiązywania umowy, po ogłoszeniu wskaźnika, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2026 r. Jeżeli w/w wskaźnik za dany rok nie będzie dodatni, do waloryzacji przyjmuje się umownie wskaźnik wynoszący „+ 101 %”.
10. Zmiana stawki VAT, kosztów dostaw wody i odbioru ścieków, o których mowa w ust. 5 oraz waloryzacja, o której mowa w ust. 9, nie stanowią zmiany umowy, ale dla swej ważności wymagają zawiadomienia Dzierżawcy na piśmie.

§ 5

1. Dzierżawca w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą płatności z tytułu czynszu w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto tj. zł na konto wskazane w § 4 ust. 6 umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona w ciągu 30 dni od daty protokolarnego przekazania Wydierżawiającemu przedmiotu umowy po zakończeniu czasu obowiązywania umowy, bez względu na powód jej zakończenia, z zastrzeżeniem ust. 3 i 5.
3. Kaucja podlega zatrzymaniu celem rozliczenia w kolejności:
 - 1) niezapłaconego czynszu,
 - 2) niezapłaconych opłat, o których mowa w § 4 ust. 5,
 - 3) szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy lub w innym majątku Wydierżawiającego, wskutek wadliwego wykonywania umowy.
4. Zaliczenie kaucji w sposób wskazany w ust. 3 powyżej nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku naprawienia szkody w całości.
5. W wypadku zatrzymania kaucji, w terminie 30 dni od daty protokolarnego przekazania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający na piśmie wskaże powód zatrzymania kaucji.

§ 6

1. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do umowy.
2. Do protokołu zostanie dołączona dokumentacja fotograficzna lokalu i wyposażenia.

§ 7

1. Dzierżawca ma prawo ulepszyć przedmiot umowy, lecz każde ulepszenie przedmiotu umowy może odbyć się za zgodą i w zakresie uzgodnionym w formie pisemnej z Wydierżawiającym, a zrealizowanie nakładów wymaga potwierdzenia w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wszelkie ulepszenia lokalu, wprowadzone przez Dzierżawcę w okresie trwania umowy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez odszkodowania i bez obowiązku zapłaty. Niniejsze stanowi postanowienie umowne, o którym mowa w przepisie art. 705 kodeksu cywilnego, jako dozwolony, umowny wyjątek, zgodnie z treścią tego przepisu.
3. Dzierżawca zobowiązany jest użytkować pomieszczenia z należytą starannością, zgodnie z przeznaczeniem i z zachowaniem przepisów prawa w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych oraz ochrony mienia oraz dokonywać niezbędnych remontów i konserwacji przedmiotu umowy we własnym zakresie i na własny koszt, w celu zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania i udokumentowania dezynsekcji i deratyzacji wynajmowanego lokalu co najmniej 2 razy w roku na własny koszt.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrywania i naprawiania szkód powstałych z jego winy w przedmiocie umowy i innych wykorzystywanych przez Dzierżawcę pomieszczeniach.
6. Dzierżawca bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może:
 - 1) dokonywać zmian przeznaczenia lokalu;
 - 2) dokonywać ulepszeń lub adaptacji lokalu;
 - 3) oddawać do używania lokalu osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego, bez względu na czas i umowę oddania do używania (najem, użyczenie, inne).
7. Wydierżawiający w celu sprawdzenia stanu przedmiotu dzierżawy i wykonywania niniejszej umowy, w trakcie jej obowiązywania ma prawo kontroli przedmiotu dzierżawy w każdym czasie z udziałem Dzierżawcy.
8. Dzierżawca oświadcza, że wyraża zgodę na wejście pracowników Wydierżawiającego na teren przedmiotu umowy w sytuacjach nagłych (w tym, ale nie wyłącznie, pożar, zalanie), także jeżeli zdarzenie, wywołujące sytuację nagłą, miało miejsce w obszarze nieruchomości Wydierżawiającego lecz poza przedmiotem umowy.
9. Wydierżawiający oświadcza nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie prądu do lokalu.
10. Dzierżawca ma świadomość ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych, w związku z położeniem przedmiotu umowy w strefie uzdrowiskowej „A” oraz w budynku sanatorium.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępniania nieodpłatnie Wydierżawiającemu sali głównej kawiarni:
 - 1) nie częściej niż cztery razy w miesiącu w godzinach uzgodnionych przez strony w celu odbycia spotkań przez pracowników Wydierżawiającego;
 - 2) nie częściej niż cztery razy w miesiącu w godzinach uzgodnionych przez strony w celu organizacji różnego rodzaju prelekcji, prezentacji, pokazów, spotkań i konferencji dla pacjentów sanatorium oraz podmiotów zewnętrznych. Wydierżawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia odpłatnego wstępu, w tym sprzedaży biletów, na swój rachunek.
2. Podczas spotkań, o których mowa w ust. 1, Dzierżawca uprawniony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej dla uczestników spotkania.

3. Wyzierzawiający w każdym czasie, z zachowaniem odpowiedniego wyprzedzenia i zawiadomienia Dzierżawcy, może realizować planowane inwestycje w obszarze budynku, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie lokalu.

§ 9

1. Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wyzierzawiającemu w terminie do dni 7 od dnia zakończenia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 4 do umowy. W wypadku stwierdzenia odstępstw od stanu stwierdzonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 3 do umowy:
 - 1) w wypadku stwierdzenia ulepszeń, ulepszenia przechodzą na własność Wyzierzawiającego, zgodnie z § 7 ust. 2;
 - 2) w wypadku stwierdzenia szkód, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w pełnej wysokości w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu.
2. Strony mogą ustalić inny termin zwrotu przedmiotu dzierżawy.

§ 10

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem w powyższym zakresie winien ubezpieczyć przedmiot umowy i jego wyposażenie.
2. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że lokal jest częścią obiektu placówki leczniczo-sanatoryjnej - podmiotu leczniczego podlegającego Ministerstwu Spraw Wewnętrznych i Administracji.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu dzierżawy i nie wnosi w tej kwestii żadnych zastrzeżeń.
4. Umieszczanie reklam/ogłoszeń przez Dzierżawcę na terenie nieruchomości, w której znajduje się przedmiot umowy, wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wyzierzawiającego. Wyzierzawiający nie wyraża zgody na reklamy napojów alkoholowych w żadnym wypadku, nawet jeśli przepisy powszechnie obowiązujące dopuszczają lub dopuszczają być może możliwość reklamy napoju alkoholowego.
5. Wyzierzawiający oświadcza, że uzyskał zgodę Ministra właściwego do spraw Wewnętrznych i Administracji na zawarcie niniejszej umowy, wymaganej na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące dzierżawy.

§ 12

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 4 ust. 10.

§ 13

1. Strony wskazują następujące osoby do kontaktu w sprawach związanych z wykonywaniem umowy:
 - 1) ze strony Wyzierzawiającego imię i nazwisko, telefon, email;
 - 2) ze strony Dzierżawcy imię i nazwisko, telefon, email.
2. Dzierżawca oświadcza, że osoba wskazana w ust. 1 powyżej uprawniona jest do przyjmowania pisemnych oświadczeń, kierowanych zgodnie z niniejszą umową do Dzierżawcy.

§ 14

Właściwym do rozstrzygnięcia sporów mogących wyniknąć w wyniku realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 15

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

Dzierżawca

Wydierżawiający

ZAŁĄCZNIKI

3. **SZKIC LOKALU**
4. **KALKULACJA CENY CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY**
5. **PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIÓRCZY – PRZEKAZANIA LOKALU**