

**UMOWA Nr/24/G
dzierżawy lokalu użytkowego**

zawarta w dniu2024 roku pomiędzy :

Szpitałem dla Nerwowo i Psychicznie Chorych im. St. Kryzana w Starogardzie Gdańskim, ul. Skarszewska nr 7, działającym na podstawie wpisu do rejestru w Sądzie Rejonowym w Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000004396, NIP 592-18-67-506 , Regon 000293611

reprezentowanym przez :

1. Dyrektora Szpitala - lek. med. Jacka Bielana

zwanym dalej „WYDZIERŻAWIAJĄCYM”

a

.....
.....

reprezentowanym przez :

1.
zwanym dalej „DZIERŻAWCA”

– o następującej treści:

§ 1.

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy lokal użytkowy o łącznej powierzchni 62,04 m² wraz z urządzeniami i umeblowaniem (protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy) – na okres od 01 sierpnia 2024 do 31 lipca 2027 r .

§ 2.

1. Wydzierżawiający oświadcza, że lokal użytkowy składa się z:

- | | |
|--|------------------------|
| a) sali przewidzianej na kawiarnię o powierzchni | 46,86 m ² , |
| b) przedsionka o powierzchni | 4,60 m ² , |
| c) pomieszczenia na podręczny magazynek o pow. | 5,29 m ² |
| d) ubikacji o powierzchni | 5,29 m ² |

Ogólna powierzchnia lokalu wynosi 62,04 m².

2. Oddany w dzierżawę lokal użytkowy usytuowany jest na parterze budynku sali rozrywek, położonego na terenie Szpitala dla Nerwowo i Psychicznie Chorych w Starogardzie Gdańskim przy ul. Skarszewskiej Nr 7, stanowiącego część składową kompleksu obiektu Szpitala wpisanego do rejestru zabytków (decyzja Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 17.10.1994 r. – ldz. WKZ-5340/7/94/3444 nr rej. A-1111/94).
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada pozytywną opinię Rady Społecznej Szpitala na dzierżawę przedmiotowego lokalu użytkowego (Uchwała Nr 2/RS/V/24), o której mowa w § 8 pkt.1 Uchwały Nr 193/X/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2011 roku.
4. Wydzierżawiający oświadcza, że jest w trakcie opracowania kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z przedmiarem robót i specyfiką wykonania i odbioru robót, dla zadania pod nazwą: „Wykonanie robót budowlano-konserwatorskich w budynku wielofunkcyjnym terapeutycznym”, których zakres wymaga budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy

§ 3.

Wydzierżawiony lokal użytkowy będzie wykorzystywany przez Dzierżawcę wyłącznie na bar-kawiarnię dla pacjentów, pracowników Szpitala oraz osób odwiedzających pacjentów.

§ 4.

1. Miesięczny czynsz za dzierżawiony lokal użytkowy wynosizł netto (słownie:zł) plus należny podatek VAT, płatny z góry każdego miesiąca kalendarzowego w ciągu 14 dni od wystawienia faktury VAT na konto Wydzierżawiającego w Banku Millennium Nr 60 1160 2202 0000 0003 2445 4151 lub w kasie Szpitala. Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 3, płatne w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT na rachunek bankowy wskazany w fakturze lub w kasie Szpitala.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odsetek ustawowych w przypadku uchybienia terminu w zapłacie faktur.

3. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznych kosztów eksploatacyjnych za:
 - a) centralne ogrzewanie za 1m² zajmowanej powierzchni - wg stawki kalkulacyjnej Wydzierżawiającego obowiązującej dla obiektu, tj. 7,45 zł netto za 1 m² x 62,04 m² powierzchni = 462,20 zł netto plus należny podatek VAT,
 - b) zużytą wodę w formie ryczałtu określonego na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8, poz 70) dla kawiarni, barów kawowych w wysokości 0,8 m³ za 1 miejsce wg. stawki kalkulacyjnej 1 m³ wody z ujęć Wydzierżawiającego, tj. 4,52 zł netto za 1 m³ x ilość miejsc (zgodnie ze złożoną deklaracją przez Dzierżawcę) x 0,8 m³ = zł netto plus należny podatek VAT,
 - c) odbiór ścieków, których ilość dla potrzeb rozliczeniowych przyjmuje się jako równą ilości zużytej wody według aktualnie obowiązującej Taryfy Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji STAR-WIK w Starogardzie Gd. dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Miasta Starogard Gdański i części Gminy Starogard Gdański, obowiązującą na okres 3 lat (od 1 do 12 miesiąca; od 13 do 24 miesiąca; od 25 do 36 miesiąca), zatwierdzonej Decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku, powiększonej o stawki jednostkowe wynikające z kalkulacji z kalkulacji dezynfekcji i oczyszczania ścieków w zakładowej oczyszczalni Szpitala.
W okresie obowiązywania nowej taryfy od 1 do 12 miesiąca:
 - cena za odprowadzone ścieki wynosi 5,27 zł netto za 1 m³ plus należny podatek VAT,
 - koszt dezynfekcji i wstępnego oczyszczania ścieków w zakładowej oczyszczalni wynosi 1,69 zł netto za 1 m³ plus należny podatek VAT,
 czyli łącznie w wysokości: 6,96 zł netto za 1 m³ x (ilość miejsc -zgodnie ze złożoną deklaracją przez Dzierżawcę) x 0,8 m³ = zł netto plus należny podatek VAT.
 - d) energię elektryczną na podstawie wskazań licznika wg. stawek płaconych miesięcznie przez Wydzierżawiającego dostawcy energii.
4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do corocznej waloryzacji wysokości czynszu o wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS oraz zmiany stawek opłat eksploatacyjnych określonych w § 4. pkt 3a),b),c) wynikających ze wzrostu kosztów należnych dostawcom mediów ujętych w kalkulacji Wydzierżawiającego.
5. O zmianie wysokości stawki czynszu oraz stawek opłat eksploatacyjnych Wydzierżawiający powiadomi Dzierżawcę – przedkładając aneks do niniejszej umowy zmieniający wysokość dotychczas stosowanych opłat. Zmiana wysokości opłat następuje bez wypowiedzenia warunków niniejszej umowy.

§ 5.

W związku z wydzierżawieniem lokalu Dzierżawca zobowiązuje się wobec Wydzierżawiającego do:

1. zapewnienia funkcjonowania baru-kawiarni przez 7 dni w tygodniu, przez minimum 8 godzin codziennie,
2. udostępnienia lokalu do trzech razy w roku kalendarzowym we wskazanych przez Wydzierżawiającego terminach, z 5-cio dniowym wyprzedzeniem w celu umożliwienia zakładowym organizacjom związkowym i samorządowym Szpitala zorganizowania zebrań i spotkań zakładowych w sali rozrywek (usytuowanej obok lokalu),
3. zabezpieczenia w napoje gorące i zimne oraz w pozostały asortyment spożywczo-garmażeryjny dostępny w barze-kawiarni podczas organizowanych przez Wydzierżawiającego zebrań i spotkań zakładowych, po uprzednim uzgodnieniu z Dzierżawcą, z wyprzedzeniem co najmniej 7-dniowym,
4. uwzględnienia potrzeb osób korzystających z baru-kawiarni poprzez prowadzenie sprzedaży asortymentu spożywczo-garmażeryjnego, tym kawy, herbaty, napoi chłodzących i dań gorących,
5. przestrzegania przepisów ustawy z dnia 26.10.1982 r. – o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, (Dz.U. z 2021 r. poz. 1119) i ustawy z dnia 09.11.1995 r. – o ochronie zdrowia przed następstwami używania wyrobów tytoniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 276),
6. używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem i nie oddawania lokalu osobom trzecim,
7. nie dokonywania bez zgody Wydzierżawiającego – zmian i przeróbek w dzierżawionym lokalu.
8. zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a) utrzymania w należyтым porządku oraz we właściwym stanie technicznym, sanitarnym dzierżawionego lokalu,
 - b) wykonywania remontów bieżących, napraw o których mowa w art. 662 § 2, art. 681 i 684 kodeksu cywilnego,
 - c) przestrzegania przepisów epidemiologicznych, bhp i p.poż.,
 - d) zabezpieczenia lokalu przed włamaniem, kradzieżą lub dewastacją,
 - e) ubezpieczenia lokalu od kradzieży,
 - f) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich związanych z prowadzoną w lokalu działalnością.

§ 6.

1. Wyzierzawiający w ramach czynszu i opłat wynikających z § 4 ust.3 umowy zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do :
 - a) wydania, po uprzednim sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego i podpisaniu go przez obie strony niniejszej umowy stanowiącego integralną część tej umowy – (załącznik Nr 1) , lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku,
 - b) ogrzewania lokalu,
 - c) udostępnienia korzystania z zimnej wody i odbioru ścieków,
 - d) udostępnienia aparatu telefonicznego do prowadzenia rozmów z numerami wewnętrznymi Wyzierzawiającego,
 - e) udostępnienia korzystania z energii elektrycznej

§ 7.

Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy przed terminem, na który została zawarta, z zachowaniem 2-u miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy zostaną zaplanowane roboty, o których mowa w pkt.4 § 2. umowy w budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy i dalsze trwanie umowy byłoby nie do pogodzenia z ich wykonywaniem.

§ 8.

Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca zalegać będzie z czynszem lub kosztami eksploatacyjnymi za 2 okresy płatności lub dopuści się innych naruszeń istotnych postanowień określonych w § 5 niniejszej umowy.

§ 9.

Po zakończeniu dzierzawy – Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji.

§ 10.

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej (aneks).

§ 11.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 12.

Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla Wyzierzawiającego.

§ 13.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA