

Załącznik nr 2 do SWKO z dnia r.

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu w Warszawie pomiędzy:

Centralnym Szpitalem Klinicznym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Warszawie, 02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000133822, NIP 521-29-25-596, REGON 006472651,

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”,

reprezentowanym przez: Dyrektora – prof. dr hab. n. med. Waldemara Wierzbę – Kierownika Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS z dnia, która stanowi załącznik do niniejszej Umowy,

a

....., wpisanym/ą do Krajowego Rejestru Sądowego, rejestru, prowadzonego przez, pod nr KRS....., / działającym/ą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP REGON

zwanym/ą dalej w treści umowy „Dzierżawcą”

reprezentowanym/ą przez:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest uprawniony do wydzierżawienia powierzchni stołówki w budynku „G” na terenie CSK MSWiA w Warszawie przy ulicy Wołoskiej 137, szczegółowo opisanej w ust. 2 niniejszego paragrafu, zwanej dalej „Lokalem”.
2. Powierzchnia poszczególnych pomieszczeń Lokalu wynosi:
 - a) powierzchnia stołówki I piętro w budynku „G” – 353,80 m², (nie obejmuje pomieszczenia socjalnego przeznaczonego dla pracowników Wydzierżawiającego o pow. 25,9 m², które nie jest przedmiotem dzierżawy)
 - b) powierzchnia na parterze w budynku „G” – 132,80 m².
3. Wydzierżawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do Lokalu oraz pozyskał zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji na oddanie Lokalu w dzierżawę Dzierżawcy.

§ 2

Wzór umowy dzierżawy - stołówka

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy Lokal do używania i pobierania pożytków na warunkach określonych w Umowie, a Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu czynsz, o którym mowa w § 8 ust. 1 Umowy.
2. Wydanie Lokalu Dzierżawcy nastąpi najpóźniej następnego dnia po dniu zawarcia Umowy, na podstawie podpisanego przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy, zawierającego opis stanu technicznego Lokalu oraz rodzaj i stan techniczny (w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w Lokalu) na dzień zawarcia Umowy. W ten sam sposób nastąpi wydanie Lokalu Wyzierżawiającemu po zakończeniu dzierżawy.
3. W protokole zdawczo-odbiorczym Strony opiszą stan techniczny i wyposażenie Lokalu w chwili wydania Dzierżawcy. Wraz z wydaniem Lokalu Wyzierżawiający przekaze Dzierżawcy komplet kluczy do Lokalu, których odbiór Dzierżawca poświadczy w załączonym protokole.
4. Stan Lokalu, opisany w protokole stanowiącym załącznik nr 1, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu Stron po zakończeniu Umowy.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystany na prowadzenie przez Dzierżawcę stołówki ogólnodostępnej.
2. Zmiana lub rozszerzenie rodzaju działalności prowadzonej w Lokalu każdorazowo wymaga zgody Wyzierżawiającego, wyrażonej w formie pisemnej.
3. Dzierżawca oświadcza, że dokonał oględzin Lokalu przed zawarciem niniejszej Umowy i nie wnosi, biorąc pod uwagę cel dzierżawy i przeznaczenie Lokalu, jakichkolwiek zastrzeżeń co do jego położenia i stanu technicznego, a także wyposażenia.

OBOWIĄZKI STRON

§ 4

1. Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z Lokalu, energii elektrycznej, zimnej wody, odprowadzania ścieków.
2. Wyzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, spowodowanej działaniem Dzierżawcy lub siły wyższej, a także za szkody spowodowane działaniem osób trzecich.
3. Wyzierżawiający zobowiązuje się do udostępnienia pracownikom Dzierżawcy toalety.

§5

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a) używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy;
 - b) dbałości o estetykę i wystrój zewnętrzny Lokalu, dostosowany do wymagań właściwych służb architektonicznych;
 - c) niedokonywania, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, zmian naruszających w sposób trwały substancję Lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje,

Wzór umowy dzierżawy - stołówka

- a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudów układu wnętrza;
- d) utrzymywania porządku i czystości wokół wydzierżawianego Lokalu oraz wywozu we własnym zakresie i na własny koszt odpadów pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej albo prowadzonego remontu;
 - e) oznakowania pomieszczeń stołówki, wywieszenia regulaminu stołówki w widocznym dla korzystających miejscu, zapewnienia umundurowania pracowników stołówki wraz z oznaczeniami wskazującymi na miejsce zatrudnienia;
 - f) nie wydzierżawiania ani nieoddawania Lokalu do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej zgody na piśmie ze strony Wydierżawiającego;
 - g) zapewnienia dostępu pracowników Wydierżawiającego do pomieszczenia socjalnego o pow. 25,9 m², znajdującego się na terenie stołówki na I piętrze w budynku „G”.
2. W przypadku naruszenia obowiązku prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu, w sposób opisany w niniejszej Umowie, Wydierżawiający wezwie pisemnie Dzierżawcę do prawidłowego wykonywania Umowy. W przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Wydierżawiający ma prawo naliczyć Dzierżawcy kary umowne w wysokości 5000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązku prowadzenia działalności gospodarczej w Lokalu.
 3. Dzierżawca może dokonywać nakładów na Lokal tylko za uprzednią pisemną zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, na własny koszt i bez prawa zwrotu nakładów. Niniejszym Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu poniesionych nakładów na przedmiot dzierżawy.
 4. Dzierżawca wykona na własny koszt i własnym staraniem konieczne do prowadzenia w Lokalu działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy prace adaptacyjne, w tym wyposaży Lokal w niezbędne instalacje i sprzęt do produkcji i obsługi kuchni. Zakres prac adaptacyjnych podlega uzgodnieniu z Wydierżawiającym.
 5. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe Lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
 6. Dzierżawca zobowiązuje się do rejestrowania wszystkich transakcji sprzedaży dokonywanych na terenie Lokalu przy pomocy kasy fiskalnej oraz w systemie informatycznym wykorzystywanym do rejestracji transakcji sprzedaży, zdolnym do generowania sprawozdań, o których mowa w § 8 ust. 15. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego faktu niezarejestrowania jakiegokolwiek transakcji sprzedaży, Wydierżawiający będzie miał prawo naliczyć Dzierżawcy kary umowne w wysokości 200 zł (słownie: dwustu złotych) za każdy przypadek niezarejestrowania jakiegokolwiek transakcji sprzedaży.
 7. Przed rozpoczęciem sprzedaży w Lokalu Dzierżawca zobowiązany jest do poinformowania Wydierżawiającego o ilości i numerach kas fiskalnych, których będzie używał do sprzedaży w Lokalu. Dzierżawca zobowiązuje się także do zgłaszania przerw w użyciu danych kas oraz ich wymianie na kasy fiskalne o innych numerach w ramach comiesięcznego sprawozdania ze sprzedaży.
 8. Dzierżawca zapoznał się i przyjmuje do wiadomości informacje o zasadach przetwarzania jego danych osobowych przez Wydierżawiającego stanowiące załącznik nr 2 do Umowy.

Wzór umowy dzierżawy - stolówka

§6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania w trakcie trwania umowy, na własny koszt i we własnym zakresie, koniecznych napraw Lokalu oraz jego wyposażenia technicznego i technologicznego, związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, w szczególności:
 - a) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych, pokryć dachowych;
 - b) konserwacji i naprawy okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli;
 - c) konserwacji, naprawy, wymiany mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, grzejników oraz innych urządzeń sanitarnych, łącznie z wewnętrznymi instalacjami wodociągowo-kanalizacyjnymi i centralnego ogrzewania;
 - d) konserwacji i naprawy urządzeń elektrycznych;
 - e) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w Lokalu;
 - f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, opróżniania i czyszczenia tłuszczowników;
 - g) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej, poczynając od licznika energii elektrycznej;
 - h) naprawy, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych;
 - i) odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie Lokalu w należytej czystości, malowania wszystkich pomieszczeń i naprawy tynków, malowania drzwi i okien.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do przeprowadzenia na własny koszt okresowych badań przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych), instalacji elektrycznej i piorunochronnych (w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów) oraz innych instalacji zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za powierzone mienie.

§7

1. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wydzierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest:
 - a) niezwłocznie powiadomić o tym Wydzierżawiającego na piśmie,
 - b) udostępnić Wydzierżawiającego swobodny dostęp do Lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu, najpóźniej w 14 dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 1 niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy.
3. Dzierżawca, w związku z użytkowaniem Lokalu oraz z wykonywaniem praw Dzierżawcy wynikających z Umowy, przez cały okres obowiązywania Umowy, zobowiązany jest:
 - a) zastosować się do odpowiednich przepisów i prawnie uzasadnionych wymogów odpowiednich władz, w tym, w szczególności organów inspekcji sanitarno-epidemiologicznej,

Wzór umowy dzierżawy - stołówka

- b) posiadać ubezpieczenie w wysokości co najmniej 200 000 zł zapewniającego ochronę przed zagrożeniami, ze szczególnym uwzględnieniem podstawowego zakresu, tj. ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów,
 - c) utrzymywać ważność umowy, o której mowa w pkt b) niniejszego ustępu przez cały okres obowiązywania Umowy dzierżawy i udostępniać, na każde żądanie Wydierżawiającego, dokumenty potwierdzające zawarcie umowy ubezpieczenia,
 - d) przez cały okres obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do postępowania z odpadami, w szczególności niebezpiecznymi, w sposób zgodny z zasadami określonym w szczególności w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach oraz ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
 - e) Dzierżawca będzie utrzymywał Lokal oraz wszelkie znajdujące się w nim urządzenia i wyposażenie, w dobrym stanie, pozwalającym na ich pełne wykorzystanie, w stanie odpowiadającym normalnemu zużyciu eksploatacyjnemu.
4. Dzierżawca będzie używał Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, obowiązującymi przepisami prawa i przy pełnym poszanowaniu regulacji wewnętrznych obowiązujących u Wydierżawiającego, oraz ma obowiązek przestrzegać przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych, bhp, ochrony mienia, jak również respektować zakaz palenia obowiązujący zarówno w budynkach Szpitala jak i terenach zewnętrznych do niego przynależnych.
5. Dzierżawca jest uprawniony, po uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego, do dokonywania zmian, remontów, przebudowy oraz modernizacji Lokalu, w tym także robót wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, w celu prowadzenia w Lokalu działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy w zakresie, w jakim nie narusza to konstrukcji Lokalu oraz Budynku. W przypadku pisemnej zgody Wydierżawiającego wyżej wymienione zmiany, remonty, przebudowa oraz modernizacja Lokalu dokonywana jest we własnym zakresie i na własny koszt Dzierżawcy bez obowiązku ich zwrotu przez Wydierżawiającego.

CZYNSZ

§ 8

1. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu miesięcznego czynszu dzierżawnego składającego się z:
- a) Czynszu Stałego:
 - i. Za powierzchnię na I piętrze w budynku „G”, o której mowa w § 1 ust. 2 lit. a): w wysokości netto (słownie: złotych polskich 00/100) za każdy m² wydierżawionej powierzchni wraz z podatkiem VAT w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego
 - ii. Za powierzchnię na parterze w budynku „G” o której mowa w § 1 ust. 2 lit. b): w wysokości 20 zł netto (słownie: dwadzieścia złotych polskich 00/100) za każdy m² wydierżawionej powierzchni wraz z podatkiem VAT w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego,
z zastrzeżeniem ust. 2.
- W kwotę czynszu wliczony jest podatek od nieruchomości.

Wzór umowy dzierżawy - stołówka

- b) Czyszu Prowizyjnego naliczanego od wartości przychodu netto ze sprzedaży w stołówce obliczonego na podstawie Sprawozdania, o którym mowa w ust. 15. Wysokość Czyszu Prowizyjnego uzależniona jest od wysokości miesięcznych przychodów netto Dzierżawcy i wynosi:

Miesięczne przychody netto Dzierżawcy w PLN	Wysokość Czyszu Prowizyjnego
do 50 000%
50 001 – 100 000%
100 001 – 200 000%
od 200 001%

2. Czyszu Stały będzie płacony z góry. Wydierżawiający wystawi fakturę w terminie do piętnastego (15) dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego płatność dotyczy. W przypadku niepełnych miesięcy dzierżawy kwota Czyszu Stałego zostanie wyliczona proporcjonalnie do liczby dni okresu dzierżawy przypadających w danym miesiącu.
 3. Czyszu Prowizyjny będzie płacony miesięcznie z dołu. Wydierżawiający wystawi fakturę w terminie do piętnastego (15) dnia każdego następnego miesiąca kalendarzowego, którego płatność dotyczy.
 4. Zarówno Czyszu Stały, jak i Czyszu Prowizyjny, będą płacone przez Dzierżawcę na rachunek bankowy wskazany przez Wydierżawiającego w fakturze w terminie czternastu (14) dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
 5. Niezależnie od czyszu określonego w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego opłat za media wynikających ze wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych lub według rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Wydierżawiającego bądź przeliczonych na 1 m² dzierżawionej powierzchni w przypadku braku podłączonego podlicznika z tytułu:
 - a) ogrzewania Lokalu za pośrednictwem ogólnej sieci c.o.,
 - b) energii elektrycznej,
 - c) dostawy wody,
 - d) dostawy gazu,
 - e) dostępu do kanalizacji.
- Opłaty za media Dzierżawca będzie uiszczał na podstawie faktury w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
6. Czyszu dzierżawy ustalony w ust. 1 i ust. 2 nie obejmuje opłat za ekspozycję tablic informacyjnych i reklamowych, które mogą być realizowane na podstawie odrębnie zawieranych umów.
 7. W sytuacji, gdy z winy Dzierżawcy Wydierżawiający zostanie obciążony kosztami reakcji na nieuzasadnione pobudzenie systemów alarmowych zainstalowanych w Budynku, Wydierżawiający obciąży poniesionymi z tego tytułu kosztami Dzierżawcę.
 8. W sytuacji, gdy z winy Dzierżawcy, Wydierżawiający zostanie obciążony jakimikolwiek kosztami, w szczególności karami administracyjnymi wynikającymi z naruszenia lub nieprzestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności nieprawidłowej gospodarki odpadami przez Dzierżawcę, Wydierżawiający obciąży

Wzór umowy dzierżawy - stołówka

- poniesionymi z tego tytułu kosztami Dzierżawcę.
9. Za termin dotrzymania przez Dzierżawcę ustalonego Umową terminu płatności ustala się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
 10. W przypadku nieuregulowania w terminie jakichkolwiek należności wynikających z niniejszej Umowy, Wydierżawiający będzie naliczał odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
 11. Czynn timer płatny będzie na rachunek Wydierżawiającego wskazany na fakturze.
 12. Wysokość Czynn timer Stałego określona w ust. 1 lit. a będzie automatycznie zwiększana od 01 lutego każdego następnego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W przypadku wskaźnika ujemnego, czynn timer nie ulega zmianie. Pierwsza waloryzacja czynn timer nastąpi nie wcześniej niż z dniem 01 lutego 2023r.
 13. Wysokość czynn timer i opłat, o których mowa w § 8 ust. 1 i ust. 5 umowy może ulec zmianie:
 - a. W przypadku zmiany wysokości podatków;
 - b. W przypadku zmiany cen mediów i usług.
 14. W odniesieniu do usług telekomunikacyjnych, Dzierżawca zobowiązuje się podpisać odrębne umowy z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym.
 15. W okresie realizacji prac adaptacyjnych określonych w § 5 ust. 3 Umowy, nie dłużej jednak niż w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu jedynie miesięczny Czynn timer Stały w wysokości 10% wartości czynn timer określonego w § 8 ust. 1 lit. a wraz z podatkiem od towarów i usług w wysokości wynikającej z przepisów prawa obowiązujących w dniu powstania obowiązku podatkowego. Po upływie tego okresu Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty czynn timer w wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu, niezależnie od etapu zaawansowania prac/robót budowlanych. Wraz z czynn timerem, o którym mowa w niniejszym ustępie, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty innych opłat o których mowa w niniejszym paragrafie.
 16. Dzierżawca zobowiązany jest do doręczania Wydierżawiającemu w formie elektronicznej w terminie pięciu (5) dni kalendarzowych od zakończenia miesiąca objętego płatnością za dzierżawę, pisemnych sprawozdań o osiągniętych w Lokalu przychodach netto (tj. o wartości przychodów pomniejszonej o naliczony podatek VAT) i brutto. Ponadto, na każde żądanie Wydierżawiającego, Dzierżawca, w terminie pięciu (5) dni roboczych od otrzymania żądania, dostarczy Wydierżawiającemu zestawienie obrotów na poszczególny asortyment oferowany w Lokalu. W terminie dwudziestu (20) dni od zakończenia miesiąca objętego płatnością za dzierżawę, Dzierżawca jest zobowiązany do doręczenia Wydierżawiającemu oryginału sprawozdania oraz dokumentów potwierdzających w sposób satysfakcjonujący dla Wydierżawiającego prawidłowość kwot zawartych w sprawozdaniach oraz ich obliczeń, w szczególności oryginałów fiskalnych raportów z kas fiskalnych rejestrujących sprzedaż. Sprawozdania muszą być podpisane przez osobę lub osoby uprawnione do reprezentacji Dzierżawcy. W przypadku stwierdzenia przez Wydierżawiającego różnic dotyczących wysokości przychodów netto wynikających ze sprawozdania i dokumentów, Dzierżawca będzie zobowiązany do wyjaśnienia powstałych różnic. W szczególności Dzierżawca będzie zobowiązany do przedstawienia Wydierżawiającemu dokumentów potwierdzających dokonanie

zwrotów w Lokalu.

**ZABEZPIECZENIE PŁATNOŚCI CZYNSZU, OPŁAT
EKSPLOATACYJNYCH ORAZ WYDANIE LOKALU**

§ 9

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy będących w związku z niniejszą Umową, Dzierżawca ustanowi zabezpieczenia na następujących zasadach:
 - a) najpóźniej w dniu protokolarnego przekazania Lokalu Dzierżawca prześle Wydierżawiającemu dowód dokonanej wpłaty na wskazany przez Wydierżawiającego rachunek bankowy kaucji gwarancyjnej, w wysokości 60 000 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
 - b) kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego w stosunku do Dzierżawcy, w szczególności z tytułu płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych, kar umownych, kosztów wykonania zastępczego, kosztów napraw lub usunięcia zniszczeń Lokalu oraz naprawienia wyrządzonych przez Dzierżawcę lub osoby trzecie, za które odpowiedzialność ponosi Dzierżawca szkód, w tym związanych z opróżnieniem Lokalu,
 - c) w przypadku zmniejszenia wysokości kaucji w trakcie trwania Umowy Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego uzupełnienia sumy kaucji do kwoty określonej w pkt 1) niniejszego paragrafu,
 - d) kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi Dzierżawcy w terminie trzydziestu 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy i opróżnienia Lokalu, po uprzednim rozliczeniu należności przysługujących Wydierżawiającemu lub kosztów egzekucji opróżnienia Lokalu, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Dzierżawcę w pisemnym wezwaniu do zwrotu kaucji.
 - e) zamiast kaucji, Wydierżawiający przewiduje możliwość wniesienia zabezpieczenia na kwotę, o której mowa w pkt 1) w formie nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, płatnej na każde żądanie, przy czym zarówno treść dokumentu, jak również gwarant wymaga akceptacji Wydierżawiającego. Gwarancja musi pozostawać ważna przez cały okres obowiązywania Umowy. Dzierżawca jest zobowiązany przedstawić Wydierżawiającemu dokument gwarancji niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od zawarcia Umowy,
 - f) w przypadku nie przekazania potwierdzenia dokonania zabezpieczenia w formie kaucji bądź gwarancji na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, Wydierżawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Wydierżawiający złoży Dzierżawcy pisemne oświadczenie w ciągu 14 dni od dnia ziszczenia się przesłanki uprawniającej do odstąpienia.
2. Niezależnie od zabezpieczenia opisanego ust. 1, w celu zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy o zapłatę czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie, kar umownych i innych roszczeń odszkodowawczych pozostających w związku z Umową, Dzierżawca w ciągu 7 dni od dnia zawarcia Umowy wyda Wydierżawiającemu odpis aktu notarialnego (w oryginale), w którym Dzierżawca podda się egzekucji wobec Wydierżawiającego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC

Wzór umowy dzierżawy - stołówka

i który obejmie obowiązek zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego sumy pieniężnej do wysokości 100 000 zł. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty, będzie upływ terminu 14 dni roboczych od dnia doręczenia Dzierżawcy (pismo wysłane na adres Wykonawcy wskazany w odpowiednim rejestrze lub ewidencji, a dwukrotnie awizowane i nie odebrane traktuje się jako dostarczone) wezwania do zapłaty za pomocą przesyłki poleconej.

3. Ponadto Dzierżawca dostarczy w terminie 7 dni od zawarcia Umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 KPC co do wydania Lokalu w terminie 7 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy.
4. Uprawnienie Wyzierżawiającego dotyczące wystąpienia o nadanie odpisowi aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
5. Niedostarczenie Wyzierżawiającemu odpisu aktu notarialnego z oświadczeniami, o których mowa w ust. 2 i 3 w terminie przewidzianym w tych postanowieniach uprawnia Wyzierżawiającego do odstąpienia od Umowy.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat od dnia jej zawarcia tj. do dnia r.
2. Dzierżawca rozpocznie działalność, określoną zgodnie z § 3 ust. 1 niniejszej Umowy w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy.
3. Wyzierżawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Dzierżawca:
 - a) nie dokonał uzgodnienia z Wyzierżawiającym, o którym mowa w §3 ust. 2,
 - b) nie rozpoczął działalności w terminie określonym w §10 ust. 2.

§ 11

1. Wyzierżawiający może rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy Dzierżawca:
 - a) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub jego części, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używa lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, albo, gdy lokal zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - c) prowadzi w lokalu sprzedaż alkoholu lub papierosów,
 - d) dokona bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmian i ulepszeń lokalu lub budynku, w którym Lokal się znajduje,
 - e) odda Lokal do użytkowania, w tym nieodpłatnego w całości lub w części osobie trzeciej,
 - f) korzysta w sposób niezgodny z celem dzierżawy lub przeznaczeniem Lokalu,
 - g) nie uzgodni z Wyzierżawiającym okresowych przerw i/lub godzin i/lub dni funkcjonowania stołówki,
 - h) gdy zostanie złożony wniosek o wszczęcie postępowania likwidacyjnego

Wzór umowy dzierżawy - stolówka

Dzierżawcy lub wszczęto postępowanie egzekucyjne uniemożliwiające wykonywanie Umowy,

- i) nie prowadzi gospodarki odpadami na zasadach określonych w § 7 ust. 3 pkt d) Umowy,
 - j) naruszył zasady umieszczania na terenie Wydierżawiającego reklam i innych materiałów marketingowych lub w sposób niezgodny z § 8 ust. 5 Umowy.
9. Wydierżawiający może w każdym czasie obowiązywania Umowy dokonywać kontroli przestrzegania warunków Umowy oraz zobowiązań wynikających z Umowy. W tym celu Wydierżawiający może kierować do Dzierżawcy zapytania i może żądać wyjaśnień. Kontrola będzie prowadzona przy udziale Dzierżawcy, a z kontroli zostanie sporządzony protokół.

OBOWIĄZKI STRON PO ROZWIĄZANIU UMOWY

§ 12

1. W terminie 3 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do opróżnienia Lokalu ze wszystkich sprzętów i materiałów do niego należących, uprzątnięcia i wydania Wydierżawiającemu Lokalu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikłego z normalnego korzystania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego Lokalu stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 2 ust. 3 Umowy.
2. Wydierżawiający wg własnego uznania, może zachować nakłady poczynione w Lokalu przez Dzierżawcę albo żądać przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego.
3. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę zobowiązania zwrotu Lokalu Wydierżawiającemu zgodnie z ust. 1, Wydierżawiający ma prawo obciążyć Dzierżawcę opłatą za bezumowne korzystanie z Lokalu wynoszącą 10 % kwoty czynszu dzierżawy brutto, o którym mowa w § 8 ust. 1 lit. a za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w wykonaniu w całości zobowiązania wskazanego w ust. 1.
4. W przypadku zwłoki Dzierżawcy w opróżnieniu lub uporządkowaniu Lokalu lub w przywróceniu lokalu do stanu poprzedniego, Wydierżawiający ma prawo zlecić te czynności osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy (wykonanie zastępcze), w tym może złożyć sprzęt i materiały Dzierżawcy na przechowanie osobom trzecim zawodowo trudniącym się tego typu usługami na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

DOREČZENIA

§ 13

1. Wszelkie pisma doręczane będą Stronom pod adres:
 - 1) Wydierżawiający - CSK MSWiA w Warszawie, 02-507 Warszawa, ul. Wołoska 137
 - 2) Dzierżawcy -
2. 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.

Wzór umowy dzierżawy - stołówka

3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Dzierżawca nie może przenieść wierzitelności wynikających z Umowy na osoby trzecie, ani rozporządzać nimi w jakiegokolwiek prawem przewidzianej formie bez pisemnej zgody Wydierżawiającego. Dzierżawca nie może również zawrzeć umowy bez pisemnej zgody Wydierżawiającego z osobą trzecią o wstąpienie w prawa wierzyciela (art. 518 Kodeksu cywilnego), ani dokonywać żadnej innej czynności prawnej rodzącej takie skutki.

§ 15

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Spory, mogące wynikać ze stosowania niniejszej Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 17

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

§ 18

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego i innych przepisów powszechnie obowiązujących.

Załączniki:

Załącznik nr 1 - protokół zdawczo-odbiorczy,

Załącznik nr 2 - klauzula informacyjna

Dzierżawca

Wydierżawiający

Wojciech Orant
Centralny Szpital Kliniczny
MSWiA w Warszawie
Waldemar Wiertha

SPECJALISTA
SEKCJI SPRZEDAŻY
Bartosz Tomaszewski
tel. (22) 508-20-57

ZASTĘPCA DYREKTORA
ds. FINANSOWYCH
Centralnego Szpitala Klinicznego
MSWiA w Warszawie
Wojciech Orant

Aleksandra Białkowska

RADCA PRAWNY
WA-13676