Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

Kołobrzeg, dnia 24.11.2026 r

OGŁOSZENIE NR 01/2026
o pisemnym przetargu ofertowym na dzierżawę lokalu użytkowego z przeznaczeniem na zorganizowanie i prowadzenie bufetu-kawiarni dla pacjentów i osób odwiedzających

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowiskowe Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Kołobrzegu, z siedzibą przy ul. Portowej 22, 78-100 Kołobrzeg, zwany dalej „Wydzierżawiającym", ogłasza pisemny przetarg ofertowy na **dzierżawę lokalu użytkowego, o łącznej powierzchni 234,98m² położonego na pierwszym piętrze budynku administracyjnego SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowego MSWiA w Kołobrzegu przy ul. Portowej 22**, z przeznaczeniem na zorganizowanie i prowadzenie bufetu-kawiarni dla pacjentów i osób odwiedzających.

Przetarg prowadzony jest na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 70¹ i następne, z uwzględnieniem art. 54 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2026 r. poz. 156 z późn. zm.) oraz zarządzenia nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych (Dz. Urz. MSWiA z 2016 r. poz. 37).

Ogłoszenie o przetargu wraz z załącznikami zostanie udostępnione na stronie internetowej SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowego MSWiA w Kołobrzegu www.mswia.kolobrzeg.pl, w Biuletynie Informacji Publicznej, w mediach społecznościowych oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wydzierżawiającego.

Szczegółowe warunki dzierżawy, w tym prawa i obowiązki stron, zasady korzystania z lokalu, rozliczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz jej rozwiązania, określa projekt umowy dzierżawy stanowiący załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia i integralną część warunków przetargu. Złożenie oferty oznacza akceptację projektu umowy, z zastrzeżeniem uzupełnienia danych wynikających z wybranej oferty.

I. Tryb postępowania:

Pisemny przetarg ofertowy.

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

II. Okres dzierżawy: od dnia 01.02.2027 r. do dnia 31.12.2029 r.

III. Opis przedmiotu postępowania:

1. Przedmiotem dzierżawy jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 234,98 m², obejmujący salę konsumpcyjną, zaplecze oraz część barową z istniejącą zabudową, przeznaczony do prowadzenia działalności gastronomicznej w formie bufetu-kawiarni.
2. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie, wentylację i klimatyzację.
3. Wydanie lokalu Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. Protokół będzie obejmował w szczególności opis stanu technicznego lokalu, jego wyposażenia, wskazania liczników oraz stwierdzone usterki.
4. Oferent może dokonać oględzin lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Wydzierżawiającym. W celu umówienia oględzin należy kontaktować się z Waldemar Konieczny tel. 0943544620, e-mail: w.konieczny@mswiakolobrzeg.pl.

IV. Warunki, jakie powinien spełniać dzierżawca:

1. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie **30 dni od dnia wydania lokalu:**
   a) **do wykonania, na własny koszt i ryzyko, niezbędnych prac adaptacyjnych, zgodnie z projektem i kosztorysem uprzednio zaakceptowanymi na piśmie przez Wydzierżawiającego, z zachowaniem istniejącej zabudowy części barowej, oraz do wyposażenia części przeznaczonej dla klientów w stoliki i miejsca siedzące, zgodnie z warunkami określonymi w projekcie umowy dzierżawy**,
   b) zapewnić zgodność Przedmiotu dzierżawy oraz prowadzonej w nim działalności z wymaganiami w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
   c) uzyskać opinię sanitarno-epidemiologiczną Państwowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w Kołobrzegu,
   d) uzyskać, na własny koszt, wszystkie inne decyzje, zezwolenia, zgody, koncesje, wpisy i uzgodnienia wymagane przepisami prawa w tym w szczególności określone przepisami:
      – ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2023 r. poz. 2151 z późn. zm.),
      – ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r.poz. 24 z późn. zm.)

2. Dzierżawca ponosi koszty prac adaptacyjnych i wyposażenia lokalu. Zasady dokonywania i rozliczania nakładów określa projekt umowy dzierżawy stanowiący załącznik nr 3 do ogłoszenia.

V. Warunki udziału w przetargu oraz przesłanki wykluczenia oferenta i odrzucenia oferty:

1. W przetargu mogą uczestniczyć podmioty uprawnione do prowadzenia działalności gospodarczej, które spełniają wymagania określone w niniejszym ogłoszeniu.
2. Z udziału w przetargu może zostać wykluczony oferent, który w okresie 3 lat przed upływem terminu składania ofert, w ramach dotychczasowej lub wcześniejszej współpracy z Wydzierżawiającym, dopuścił się z przyczyn leżących po jego stronie istotnego niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z zawartej umowy, w szczególności skutkującego rozwiązaniem umowy z przyczyn leżących po stronie oferenta lub powstaniem obowiązku naprawienia szkody, pod warunkiem że okoliczności te zostały należycie udokumentowane. Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Wydzierżawiający umożliwi oferentowi złożenie wyjaśnień dotyczących wskazanych okoliczności.
3. Z przetargu wyklucza się osoby, na rzecz których oddanie przedmiotu dzierżawy byłoby niedopuszczalne na podstawie § 3 zarządzenia nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych.
4. Z przetargu mogą zostać wykluczeni oferenci posiadający zaległości z tytułu podatków lub składek na ubezpieczenia społeczne albo zdrowotne.
5. Odrzuceniu podlega oferta niezgodna z warunkami przetargu, zawierająca cenę niższą od minimalnego czynszu określonego w ogłoszeniu lub niezawierająca wymaganych dokumentów, z uwzględnieniem zasad ich uzupełniania określonych w pkt XI niniejszego ogłoszenia.

VI. Obowiązki Dzierżawcy:

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do prowadzenia bufetu-kawiarni od poniedziałku do niedzieli co najmniej w godzinach od 12:00 do 22:00, a w dniach przyjazdu i wyjazdu kuracjuszy – od 07:00 do 22:00. Zmiana

godzin prowadzenia działalności możliwa jest na zasadach określonych w projekcie umowy dzierżawy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania należytego porządku i czystości w lokalu oraz wokół dzierżawionego lokalu, wywozu we własnym zakresie opakowań pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej albo prowadzonej adaptacji lokalu.
3. W godzinach otwarcia kawiarni Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania należytego porządku na holu i ogólnodostępnej toalecie na I piętrze.
4. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
5. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może powodować uciążliwości dla pacjentów i zakłócać prowadzonej przez Wydzierżawiającego działalności leczniczej.
6. Dzierżawca obowiązany jest przestrzegać przepisów przeciwpożarowych oraz stosować się do regulaminów obowiązujących u Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawcy przysługuje stosowne obniżenie czynszu w przypadku przerwy w turnusach sanatoryjnych tj. 1/30 kwoty za każdy dzień.
8. Wydzierżawiający jest uprawniony do kontroli stanu lokalu oraz sposobu jego wykorzystywania przez Dzierżawcę, zgodnie z zasadami określonymi w projekcie umowy dzierżawy.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do nieodpłatnego korzystania z sali kawiarni w celu organizacji własnych szkoleń, posiedzeń i innych spotkań. Szczegółowe zasady korzystania z sali oraz ewentualnego obniżenia czynszu określa projekt umowy dzierżawy.
10. Minimalna kwota miesięcznego czynszu dzierżawnego wynosi: **5 000,00 zł netto (słownie: pięć tysięcy zł 00/100)** powiększony o podatek VAT według stawki wynikającej z obowiązujących aktualnie przepisów. Oferowana przez uczestnika przetargu wysokość miesięcznego czynszu netto nie może być niższa od wskazanej wyżej kwoty.
11. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego.
12. Szczegółowe zasady płatności, waloryzacji czynszu oraz naliczania odsetek w przypadku opóźnienia określa projekt umowy dzierżawy.
13. Dzierżawca zobowiązany będzie do wniesienia kaucji zabezpieczającej w wysokości odpowiadającej dwukrotności miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto, w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy, nie później jednak niż przed wydaniem lokalu. Szczegółowe zasady dotyczące kaucji określa projekt umowy dzierżawy.

14. Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu niezależnie od faktycznego zakresu prowadzonej działalności, z zastrzeżeniem przypadków obniżenia czynszu przewidzianych w projekcie umowy dzierżawy.
    Niezależnie od czynszu dzierżawnego Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu, w szczególności z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków i zużycia energii elektrycznej, na zasadach określonych w projekcie umowy dzierżawy.
15. **Dzierżawca zobowiązany jest najpóźniej jeden dzień przed podpisaniem umowy dostarczyć ubezpieczenie OC na kwotę 100.000 złotych wraz z dokumentem potwierdzającym zapłatę.**
16. W lokalu obowiązuje zakaz sprzedaży i wprowadzania do obrotu wyrobów tytoniowych oraz papierosów elektronicznych. Niedopuszczalna jest także sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych o zawartości alkoholu przekraczającej 18%. Prowadzenie jakiejkolwiek sprzedaży napojów alkoholowych wymaga zgodności z obowiązującymi przepisami i uzyskania wymaganych zezwoleń.

VII. Informacja dotycząca sposobu sporządzenia, składania i otwarcia ofert:

1. Ofertę należy sporządzić w języku polskim, pismem maszynowym, komputerowym lub ręcznym, nieścieralnym atramentem.
2. **Oferta wraz z załącznikami i dokumentami powinna być złożona w zaklejonej kopercie i oznakowanej danymi oferenta z dopiskiem: „Oferta na dzierżawę lokalu z przeznaczeniem na zorganizowanie i prowadzenie bufetu-kawiarni dla pacjentów i osób odwiedzających”.**
3. Wszystkie strony dokumentów składających się na ofertę muszą być ponumerowane.
4. Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania oferenta, a każda ze stron parafowana.
5. Każdy oferent ma prawo do złożenia tylko jednej oferty i może zaproponować tylko jedna cenę.
6. **Oferenci zobowiązani są do złożenia oferty zgodnej z wymaganiami niniejszego ogłoszenia pod rygorem odrzucenia z zastrzeżeniem możliwości uzupełnienia zgodnie z pkt XI niniejszego ogłoszenia. Uzupełnienie nie może prowadzić do zmiany zaoferowanej wysokości czynszu.**
7. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

8. Oferty należy składać w terminie **do dnia 08.12.2026 r., do godz. 10:00** na adres: **SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowe MSWiA w Kołobrzegu, ul. Portowa 22, 78-100 Kołobrzeg lub w sekretariacie Sanatorium w godzinach urzędowania tj. od godz. 07:00 – 14:35.** O zachowaniu terminu złożenia oferty decyduje data i godzina jej wpływu do sekretariatu Wydzierżawiającego, a nie data nadania przesyłki.
9. Otwarcie ofert nastąpi w dniu upływu składania ofert **o godz. 10:30, w siedzibie Sanatorium – Sala Dziennego Pobytu.**
10. Otwarcie ofert jest jawne.
11. Oferty złożone po terminie składania ofert zostaną odesłane bądź zwrócone oferentom bez ich otwierania.

VIII. Wyjaśnienia:

1. Oferenci mogą zwracać się do Wydzierżawiającego o wyjaśnienie treści ogłoszenia oraz dokumentów stanowiących jego załączniki.
2. Pytania należy kierować w formie pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: **w.konieczny@mswiakolobrzeg.pl** w terminie do dnia 04.12.2026 r .
3. Wyjaśnienia dotyczące ogłoszenia będą udzielane w formie pisemnej bądź z wykorzystaniem poczty elektronicznej, jednocześnie zostaną zamieszczone na stronie internetowej Sanatorium.
4. Wszelkich informacji dotyczących przetargu udziela: Waldemar Konieczny tel. **0943544620 wew. 4014**.

IX. Kryteria oceny ofert:

1. Jedynym kryterium oceny ofert jest wysokość zaoferowanego miesięcznego czynszu dzierżawnego netto – 100%.
2. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta spełniająca wszystkie wymagania określone w ogłoszeniu, w której zaoferowano najwyższą wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego netto.
3. Oferowana kwota czynszu nie może być niższa od minimalnej kwoty określonej w pkt VI ogłoszenia.

X. Wykaz dokumentów jakie oferent powinien złożyć:

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru sądowego (KRS) lub aktualne zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji Informacji i Działalności Gospodarczej w przypadku osób fizycznych prowadzonych działalność gospodarczą, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania oferty.

2. Pełnomocnictwo do podpisywania oferty, jeżeli osobą podpisującą nie jest osoba upoważniona na podstawie w/w dokumentu.
3. Aktualne zaświadczenie naczelnika właściwego dla Oferenta Urzędu Skarbowego potwierdzające, że Oferent nie zalega z opłacaniem podatków i opłat lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymane w całości wykonanie decyzji w tym zakresie, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty.
4. Aktualne zaświadczenie właściwego dla Oferenta Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że oferent nie zalega z opłaceniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne bądź zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonanie decyzji w tym zakresie, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania oferty.
5. Oświadczenie, że nie zachodzą wobec niego okoliczności wykluczające możliwość oddania mu przedmiotu dzierżawy na podstawie § 3 zarządzenia nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016 r.:

   § 3. Zbycie, oddanie w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych nie może być dokonane na rzecz:
   1) osób pełniących funkcje kierownicze w Zakładzie;
   2) osób trzecich pozostających w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobami, o których mowa w pkt 1.

XI. Dodatkowe informacje:

1. Oferent pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni, liczony od dnia upływu terminu składania ofert.
2. Wszelkie uzupełnienia, zmiany lub wycofanie oferty należy dokonać na pisemny wniosek oferenta przed upływem terminem składania ofert.
3. Oferty zawierające zmiany lub wycofane muszą być złożone w zaklejonej kopercie i oznakowanej danymi oferenta z dopiskiem: **„Oferta na dzierżawę lokalu z przeznaczeniem na zorganizowanie i prowadzenie bufetu-kawiarni dla pacjentów i osób odwiedzających”** z dopiskiem „zmiana oferty” lub „wycofanie oferty”,
4. Oferent nie może dokonać zmian w ofercie lub jej wycofać po upływie terminu składania ofert.

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

5. W przypadku złożenia ofert o tej samej wartości ogłaszający przetarg wezwie oferentów do złożenia ofert dodatkowych.
6. O wyniku przetargu albo o jego zamknięciu bez wyboru którejkolwiek z ofert Wydzierżawiający niezwłocznie powiadomi na piśmie wszystkich uczestników przetargu. Informacja o wyniku zostanie również zamieszczona na stronie internetowej Wydzierżawiającego i tablicy ogłoszeń.
7. W postępowaniu nie przewiduje się odrębnego wewnętrznego trybu wnoszenia protestów i odwołań. Powyższe nie wyłącza uprawnień przysługujących uczestnikom na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
8. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków przetargu lub jego odwołania przed upływem terminu składania ofert, z podaniem informacji o zmianie albo odwołaniu w sposób właściwy dla publikacji ogłoszenia.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie również prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru którejkolwiek z ofert, z zachowaniem obowiązku powiadomienia uczestników.
10. Zawarcie umowy dzierżawy z wybranym oferentem nastąpi w formie pisemnej, w terminie uzgodnionym z Wydzierżawiającym, na warunkach określonych w projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 3 do ogłoszenia, z uwzględnieniem wysokości czynszu zaoferowanej w wybranej ofercie. Wybór oferty nie stanowi zawarcia umowy dzierżawy.

DYREKTOR
Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowego
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
Angielika Milczarek

Dyrektor
SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowego MSWiA w Kołobrzegu
mgr Angielika Milczarek

Załączniki do przetargu/ogłoszenia:

1. Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy.
2. Załącznik nr 2 – Oświadczenie oferenta.
3. Załącznik nr 3 – Wzór umowy.

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

Załącznik nr 1 do ogłoszenia

……., dnia ……

.....
(pieczęć firmowa Oferenta)

FORMULARZ OFERTOWY

Nazwa Oferenta		Uwagi
Siedziba Oferenta		
Adres do korespondencji		
Nr telefonu		
Nr faksu		
Strona www		
Adres e-mail		
Nr NIP		
Nr REGON		
Nr KRS lub wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej		

Nawiązując do ogłoszenia nr …….. na dzierżawę lokalu użytkowego z przeznaczeniem na zorganizowanie i prowadzenie bufetu-kawiarni dla pacjentów i osób odwiedzających o powierzchni 234,98 m2 usytuowanego na pierwszym piętrze

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

w budynku SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowym MSWiA w Kołobrzegu przy ul. Portowej 22, 78-100 Kołobrzeg.

Proponuję kwotę miesięcznego czynszu dzierżawnego:

a) czynsz netto: ..... PLN,

słownie:
.....

.....PLN

b) czynsz brutto: .....PLN,

słownie:
.....

..... PLN

.....
(podpis i pieczątka Oferenta)

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

Załącznik nr 2 do ogłoszenia

……., dnia ……

…….....
(pieczęć firmowa Oferenta)

OŚWIADCZENIE
do pisemnego przetargu ofertowego na
na dzierżawę lokalu użytkowego z przeznaczeniem na zorganizowanie i prowadzenie bufetu-kawiarni dla pacjentów i osób odwiedzających"

Oświadczam, że:

1. **Zapoznałem się z treścią ogłoszenia.**
2. Uzyskałem wszelkie informacje niezbędne do złożenia oferty.
3. **Akceptuję wzór umowy i zobowiązuję się do jej zawarcia w przypadku wyboru mojej oferty, na wymienionych w niej warunkach w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego.**
4. Do niniejszego formularza załączam komplet dokumentów przewidzianych w pisemnym przetargu ofertowym.
5. Oświadczam, że nie pełnię funkcji kierowniczej w SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowym MSWiA w Kołobrzegu ani nie pozostaję w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobą pełniącą taką funkcję.
6. **Dostarczę najpóźniej jeden dzień przed podpisaniem umowy ubezpieczenie OC na kwotę 100.000 złotych wraz z dokumentem potwierdzającym zapłatę**
7. W przypadku odtwarzania muzyki w terminie 5 dni od dnia popisania umowy dostarczę pozwolenie określone przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 24 z poźn. zm.).
8. Oferta została złożona na ..... ponumerowanych i podpisanych (ewentualnie parafowanych) stronach.

…….....
(podpis i pieczątka Oferenta)

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

Załącznik nr 3 do ogłoszenia
WZÓR

UMOWA DZIERŻAWY NR ……

zawarta **w dniu ……..roku** w Kołobrzegu, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Sanatorium Uzdrowiskowym Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Kołobrzegu wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000006495, adres: ul. Portowa 22, 78-100 Kołobrzeg, NIP 671-15-54-411, reprezentowanym przez mgr Angielikę Milczarek – Dyrektora SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowego MSWiA w Kołobrzegu uprawnionego do Reprezentacji Wydzierżawiającego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnego z KRS z dnia …… r., która stanowi załącznik nr 1 do umowy, zwanym dalej: **„WYDZIERŻAWIAJĄCYM”,** a;

……..

……..

wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej zgodnie z wydrukiem z …….. r. stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy

zwanym/ą w treści umowy **„DZIERŻAWCĄ”**
zwanymi łącznie **„STRONAMI”**
o następującej treści:

Zważywszy, że:

1. Oddanie Przedmiotu dzierżawy w dzierżawę podlega zasadom określonym w Zarządzeniu nr 29 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad zbycia, oddania w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie aktywów trwałych samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej utworzonych przez ministra właściwego do spraw

wewnętrznych (Dz. Urz. MSWiA poz. 37);

2. Wydzierżawiający uzyskał zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na oddanie Przedmiotu dzierżawy w dzierżawę, wyrażoną w piśmie z dnia ……r., znak:

3. Dzierżawca został wyłoniony w trybie przetargowym na podstawie zgody Ministra;

Strony zawierają Umowę o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY
§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę lokal użytkowy przeznaczony na prowadzenie bufetu-kawiarni, położony na pierwszym piętrze budynku administracyjnego SP ZOZ Sanatorium Uzdrowiskowego MSWiA w Kołobrzegu przy ul. Portowej 22 w Kołobrzegu, obejmujący salę konsumpcyjną, zaplecze oraz część barową z istniejącą zabudową, o łącznej powierzchni **234,98 m²**, zwany dalej **„Przedmiotem dzierżawy"**. Granice i układ Przedmiotu dzierżawy określa rzut stanowiący Załącznik nr 3 do Umowy.
2. Przedmiot dzierżawy jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną oraz centralne ogrzewanie, wentylację i klimatyzację. Wyposażenie przekazywane Dzierżawcy zostanie szczegółowo wskazane w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że:
   1) posiada tytuł prawny uprawniający go do oddania Przedmiotu dzierżawy w dzierżawę;
   2) uzyskał wymaganą zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na oddanie Przedmiotu dzierżawy w dzierżawę, wyrażoną na piśmie ……r., znak:
   3) oddanie Przedmiotu dzierżawy w dzierżawę nie ogranicza możliwości realizacji zadań statutowych Wydzierżawiającego oraz nie wpływa negatywnie na dostępność, warunki ani jakość udzielanych świadczeń zdrowotnych.

4. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy miał możliwość dokonania oględzin Przedmiotu dzierżawy oraz zapoznania się z jego stanem technicznym i prawnym oraz nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń, a także potwierdza przydatność lokalu do umówionego użytku.
5. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy nastąpi w dniu ..... r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony. W protokole Strony określą w szczególności stan techniczny Przedmiotu dzierżawy, stan i kompletność wyposażenia, wskazania liczników, liczbę przekazanych kluczy oraz stwierdzone usterki.

OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY
§ 2

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot dzierżawy wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w formie bufetu-kawiarni, zgodnie z Umową, obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz wymaganiami właściwych organów.
2. Dzierżawca zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia wydania mu Przedmiotu dzierżawy, o ile poniżej nie wskazano inaczej:
   1) wykonać na własny koszt i ryzyko konieczne prace adaptacyjne, na podstawie projektu oraz kosztorysu uprzednio zaakceptowanych na piśmie przez Wydzierżawiającego, przy zachowaniu istniejącej zabudowy części barowej oraz bez naruszania konstrukcji budynku, instalacji wspólnych i bezpieczeństwa użytkowania obiektu, a także wyposażyć część przeznaczoną dla klientów w stoliki i miejsca siedzące;
   2) zapewnić zgodność Przedmiotu dzierżawy oraz prowadzonej w nim działalności z wymaganiami w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;
   3) uzyskać opinię sanitarno-epidemiologiczną Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w Kołobrzegu;
   4) uzyskać, na własny koszt, wszystkie inne decyzje, zezwolenia, zgody, koncesje, wpisy i uzgodnienia wymagane przepisami prawa dla prowadzenia działalności określonej w ust. 1 oraz utrzymywać je w mocy przez cały okres obowiązywania Umowy;

5) na bieżąco i na własny koszt usuwać uszkodzenia Przedmiotu dzierżawy powstałe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, jego pracowników, współpracowników, podwykonawców, klientów lub innych osób, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot kosztów takich napraw.

3. Wszelkie nakłady, prace adaptacyjne, ulepszenia i zmiany Dzierżawca wykonuje na własny koszt i ryzyko. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, udzielonej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie może dokonywać zmian ani ulepszeń Przedmiotu dzierżawy. O ile Strony nie postanowią na piśmie inaczej przed wykonaniem określonych prac, Dzierżawcy nie przysługuje zwrot wartości poniesionych nakładów. Po zakończeniu Umowy Wydzierżawiający może według swojego wyboru żądać przywrócenia Przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego na koszt Dzierżawcy albo pozostawić wykonane ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich wartości.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności w Przedmiocie dzierżawy od poniedziałku do niedzieli w godz. najpóźniej od 12:00 do 22:00, oraz w dniach przyjazdu i wyjazdu kuracjuszy w godz. od 07:00 do 22:00. Godziny prowadzenia działalności mogą ulec zmianie za obopólną zgodą Stron, wyrażoną w formie aneksu do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać Przedmiot dzierżawy w należytym stanie porządkowym i sanitarnym oraz, na własny koszt i zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarowania odpadami, usuwać odpady i opakowania powstałe w związku z prowadzoną działalnością oraz wykonywanymi pracami adaptacyjnymi.
6. W godzinach otwarcia bufetu-kawiarni Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania należytego porządku na holu i ogólnodostępnej toalecie na pierwszym piętrze.
7. Bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
8. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może powodować uciążliwości dla pacjentów i zakłócać prowadzonej przez Wydzierżawiającego działalności leczniczej.
9. Dzierżawca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących przepisów

przeciwpożarowych, sanitarnych oraz przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, a także dotyczących bezpieczeństwa i organizacji obiektu regulaminów oraz instrukcji Wydzierżawiającego, z którymi został zapoznany lub które zostały mu udostępnione.

10. W przypadku przerwy w turnusach sanatoryjnych organizowanych przez Wydzierżawiającego, za każdy pełny dzień takiej przerwy miesięczny czynsz dzierżawny netto za miesiąc, w którym wystąpiła przerwa, ulega obniżeniu o 1/30 miesięcznej kwoty czynszu netto. Obniżenie nie obejmuje opłat eksploatacyjnych i następuje w rozliczeniu za miesiąc, którego dotyczy przerwa.

11. Wydzierżawiający jest uprawniony do kontroli stanu Przedmiotu dzierżawy oraz sposobu wykonywania Umowy. Kontrola odbywa się w obecności Dzierżawcy lub osoby przez niego upoważnionej, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy co najmniej na 1 dzień roboczy przed planowaną kontrolą. W przypadkach awarii, zagrożenia życia, zdrowia, mienia lub bezpieczeństwa obiektu kontrola może zostać przeprowadzona bez zachowania powyższego terminu. Dzierżawca jest zobowiązany umożliwić dostęp do Przedmiotu dzierżawy oraz udzielić informacji niezbędnych do przeprowadzenia kontroli.

12. Wydzierżawiający może nieodpłatnie korzystać z sali kawiarni w celu organizacji własnych szkoleń, posiedzeń i innych spotkań, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy z co najmniej z wyprzedzeniem wynoszącym 3 dni robocze. Korzystanie powinno być organizowane w sposób możliwie najmniej zakłócający działalność Dzierżawcy. Jeżeli korzystanie przez Wydzierżawiającego uniemożliwi Dzierżawcy prowadzenie działalności przez cały dzień, za każdy taki pełny dzień czynsz netto za dany miesiąc ulega obniżeniu o 1/30 miesięcznej kwoty czynszu netto.

13. Dzierżawca oświadcza, że:

    1) będzie wykorzystywał Przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1, z należytą starannością właściwą dla przedsiębiorcy oraz w sposób zapobiegający jego uszkodzeniu lub nadmiernemu zużyciu; naruszenie tego obowiązku może stanowić podstawę rozwiązania Umowy na zasadach określonych w § 8;

    2) nie będzie prowadził w Przedmiocie dzierżawy sprzedaży, podawania ani wprowadzania do obrotu wyrobów tytoniowych, e – papierosów oraz

alkoholi powyżej 18%;

3) nie będzie bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, udzielonej pod rygorem nieważności, dokonywał zmian, przebudowy, adaptacji ani innych ingerencji w Przedmiot dzierżawy, w szczególności ingerencji w jego konstrukcję, instalacje, układ funkcjonalny lub elementy należące do części wspólnych budynku.

INNE OBOWIĄZKI STRON
§ 3

1. Działalność w Przedmiocie dzierżawy jest prowadzona na rachunek i w imieniu Dzierżawcy. Dzierżawca może posługiwać się przy wykonywaniu Umowy pracownikami, współpracownikami i podwykonawcami, pozostając odpowiedzialnym za ich działania i zaniechania jak za własne.
2. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego, udzielonej pod rygorem nieważności, oddać Przedmiotu dzierżawy ani jego części osobie trzeciej w poddzierżawę, podnajem, użyczenie, do bezpłatnego używania ani umożliwić osobie trzeciej korzystania z niego na podstawie innego stosunku prawnego.
3. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw wynikających z awarii, obciążających Wydzierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest:
   1) niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego o awarii lub potrzebie wykonania napraw obciążających Wydzierżawiającego; w przypadkach nagłych zawiadomienie może nastąpić ustnie lub telefonicznie;
   2) udostępnić Wydzierżawiającemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie naprawy lub remontu – najpóźniej w terminie czternastu dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii albo zagrożenia życia, zdrowia lub mienia niezwłocznie.
4. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 3, Wydzierżawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy.
5. Jeżeli z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wydzierżawiający, Przedmiot dzierżawy zostanie całkowicie wyłączony z używania, czynsz za każdy pełny dzień

wyłączenia ulega obniżeniu o 1/30 miesięcznej kwoty czynszu netto. W przypadku częściowego ograniczenia możliwości korzystania z Przedmiotu dzierżawy Strony ustalą wysokość obniżenia odpowiednio do zakresu i czasu ograniczenia. Obniżenie nie przysługuje w zakresie, w jakim konieczność wyłączenia lokalu powstała wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy.

POUFNOŚĆ
§ 4

1. Strony zobowiązują się do zachowania w poufności informacji uzyskanych w związku z zawarciem lub wykonywaniem niniejszej Umowy, które nie zostały podane do publicznej wiadomości, a których ujawnienie mogłoby naruszyć uzasadniony interes drugiej Strony, w szczególności informacji technicznych, organizacyjnych, finansowych, handlowych, prawnych, dotyczących bezpieczeństwa, dokumentacji, korespondencji, warunków współpracy oraz danych dotyczących kontrahentów lub osób trzecich, zwanych dalej „Informacjami Poufnymi".
2. Informacje Poufne mogą być wykorzystywane wyłącznie w celu zawarcia, wykonywania, rozliczenia lub dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej Umowy.
3. Obowiązek zachowania poufności nie obejmuje informacji, które:
    1) są publicznie dostępne lub zostały podane do publicznej wiadomości w sposób niestanowiący naruszenia Umowy;
    2) były znane Stronie przed ich uzyskaniem od drugiej Strony, o ile nie były objęte obowiązkiem zachowania poufności;
    3) zostały uzyskane zgodnie z prawem od osoby trzeciej, która była uprawniona do ich ujawnienia;
    4) muszą zostać ujawnione na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, orzeczenia sądu, decyzji lub żądania uprawnionego organu;
    5) muszą zostać ujawnione w celu dochodzenia lub obrony praw wynikających z Umowy przed sądem, organem administracji publicznej, organem kontroli lub innym uprawnionym podmiotem;

6) stanowią informację publiczną lub podlegają udostępnieniu na podstawie przepisów o dostępie do informacji publicznej albo innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

4. Każda ze Stron może ujawnić Informacje Poufne swoim pracownikom, współpracownikom, doradcom, pełnomocnikom, podwykonawcom oraz innym osobom działającym na jej rzecz, wyłącznie w zakresie niezbędnym do zawarcia, wykonania, rozliczenia lub dochodzenia roszczeń wynikających z Umowy.
5. Strona ujawniająca Informacje Poufne osobom, o których mowa w ust. 4, zobowiązana jest zapewnić, aby osoby te wykorzystywały Informacje Poufne wyłącznie w celu związanym z wykonywaniem Umowy i zachowały je w poufności.
6. Za zawinione ujawnienie, przekazanie, udostępnienie lub wykorzystanie Informacji Poufnych niezgodnie z niniejszą Umową, Strona naruszająca obowiązek poufności zapłaci drugiej Stronie karę umowną w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
7. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Strony poszkodowanej do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.
8. Obowiązek zachowania poufności obowiązuje przez okres trwania Umowy oraz przez okres 3 lat po jej zakończeniu, rozwiązaniu, wygaśnięciu lub odstąpieniu od niej, chyba że przepisy prawa nakazują wcześniejsze ujawnienie informacji albo dana informacja utraciła charakter poufny.
9. Umowa nie uprawnia Dzierżawcy ani osób działających na jego rzecz do dostępu do dokumentacji medycznej ani innych informacji dotyczących pacjentów Wydzierżawiającego. W przypadku przypadkowego uzyskania dostępu do takich informacji Dzierżawca zobowiązany jest powstrzymać się od ich wykorzystywania lub kopiowania oraz niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego.

CZYNSZ DZIERŻAWNY
§ 5

1. Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie **……zł netto (słownie: ……. 00/100) miesięcznie, do 15 dnia każdego miesiąca,** powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) według stawki wynikającej z obowiązujących przepisów, przelewem na rachunek

bankowy Wydzierżawiającego, prowadzony w **Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Szczecinie nr rachunku: 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001, lub gotówką w kasie Sanatorium.**

2. Czynsz dzierżawny zawiera opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.
3. Za dzień zapłaty czynszu i innych należności pieniężnych wynikających z Umowy uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego lub dzień wpłaty w kasie Sanatorium.
4. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu niezależnie od faktycznego zakresu prowadzonej przez niego działalności, z zastrzeżeniem przypadków obniżenia czynszu określonych w § 2 ust. 10, § 2 ust. 12 oraz § 3 ust. 5 Umowy.
5. W przypadku rozpoczęcia lub zakończenia dzierżawy w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz dzierżawny naliczany jest proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania umowy w danym miesiącu, w stosunku do liczby wszystkich dni tego miesiąca.
6. W celu promowania oferty kawiarni Wydzierżawiający może zwrócić się do Dzierżawcy, w formie pisemnej lub dokumentowej, o udostępnienie miejsca na tablicę informacyjną, baner lub inny nośnik reklamowy. Dzierżawca, w miarę możliwości, udostępni takie miejsce w ramach czynszu dzierżawnego, przy czym łączna powierzchnia reklamowa nie może przekraczać 4 m². Lokalizacja i projekt reklamy wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym, za pośrednictwem osoby do kontaktu wskazanej w §10 Umowy. Treści dotyczące oferty Dzierżawcy wymagają jego akceptacji. Witryna kawiarni nie stanowi powierzchni reklamowej.
7. Niezależnie od kwoty czynszu określonego w ust. 1 Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego, opłat za świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, według rzeczywistych kosztów poniesionych przez Wydzierżawiającego według wskazań podliczników:
    1) zużycia wody i odprowadzenia ścieków – według wskazań podliczników i cen wynikających z kosztów ponoszonych przez Wydzierżawiającego,
    2) energii elektrycznej – według wskazań podlicznika, pomniejszonych o zużycie energii elektrycznej na potrzeby Sanatorium i cen wynikających z kosztów ponoszonych przez Wydzierżawiającego.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 7, będą rozliczane w miesięcznych okresach rozliczeniowych na podstawie faktur VAT, z terminem płatności 14 dni od dnia ich doręczenia lub udostępnienia Dzierżawcy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, podlega corocznej waloryzacji według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski".
10. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia dzierżawy, ze skutkiem od pierwszego dnia kolejnego miesiąca. Każda następna waloryzacja następuje po upływie kolejnych 12 miesięcy.
11. Wydzierżawiający poinformuje Dzierżawcę na piśmie o nowej wysokości czynszu oraz sposobie jej obliczenia. Zmiana wysokości czynszu wynikająca wyłącznie z waloryzacji określonej w niniejszym paragrafie nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
12. Jeżeli ogłoszony wskaźnik wynosi 100% lub mniej, czynsz nie ulega obniżeniu.
13. Wydzierżawiający wystawia i udostępnia faktury zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), jeżeli ma on zastosowanie.

KAUCJA NA ZABEZPIECZENIE
§ 6

1. Dzierżawca wniesie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego kaucję zabezpieczającą w wysokości odpowiadającej dwukrotności miesięcznego czynszu brutto, w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy, nie później jednak niż przed wydaniem Przedmiotu dzierżawy.
2. Do czasu wniesienia kaucji Wydzierżawiający jest uprawniony do wstrzymania się z wydaniem Przedmiotu dzierżawy. Jeżeli Dzierżawca nie wniesie kaucji w terminie określonym w ust. 1, Wydzierżawiający wyznaczy mu dodatkowy termin 3 dni roboczych, a po jego bezskutecznym upływie może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym.
3. Kaucja zabezpiecza wszelkie wymagalne roszczenia Wydzierżawiającego wynikające z Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, opłat eksploatacyjnych, kar umownych, odszkodowania, kosztów usunięcia szkód,

kosztów przywrócenia Przedmiotu dzierżawy do należnego stanu oraz innych należności związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy.

4. W przypadku powstania zobowiązań Dzierżawcy wskazanych w ust. 3 Wydzierżawiający potrąci je z kaucji na zabezpieczenie, na co Dzierżawca wyraża zgodę.
5. W przypadku wykorzystania całości lub części kaucji Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić ją do wymaganej wysokości w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji o jej potrąceniu.
6. W przypadku zmiany wysokości czynszu Dzierżawca uzupełni kaucję do wysokości odpowiadającej dwukrotności aktualnego miesięcznego czynszu brutto w terminie 14 dni od dnia otrzymania informacji o nowej wysokości czynszu.
7. Niewykorzystana część kaucji zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia późniejszego z następujących zdarzeń: zwrotu Przedmiotu dzierżawy Wydzierżawiającemu albo ostatecznego rozliczenia wszystkich należności wynikających z Umowy. Kaucja jest nieoprocentowana.

CZAS TRWANIA UMOWY
§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres trzech lat z mocą obowiązującą **od dnia 01.02.2027 r. do dnia 31.12.2029 r.**
2. Po rozwiązaniu Umowy, niezależnie od przyczyny jej rozwiązania, Dzierżawca zobowiązany jest opróżnić i wydać Przedmiot dzierżawy Wydzierżawiającemu w terminie nie dłuższym niż 7 dni, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Jeżeli po upływie terminu określonego w ust. 2 w Przedmiocie dzierżawy pozostaną rzeczy należące do Dzierżawcy, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do ich odbioru w dodatkowym terminie 7 dni. Po bezskutecznym upływie tego terminu Wydzierżawiający może przenieść rzeczy do odpowiedniego miejsca przechowania na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Za przechowanie rzeczy pozostawionych przez Dzierżawcę, Wydzierżawiającemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości 500 złotych za każdą dobę przechowania.
4. Dzierżawca zwróci Przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania, uprzątnięty, wolny od rzeczy Dzierżawcy i osób trzecich, wraz z kompletnym wyposażeniem przekazanym przy rozpoczęciu dzierżawy, z uwzględnieniem obowiązków dotyczących usunięcia

zmian i ulepszeń określonych w § 2 ust. 3. Przy zwrocie Strony spiszą w szczególności stan liczników, stan wyposażenia, liczbę zwróconych kluczy oraz ewentualne uszkodzenia.

5. Dalsze korzystanie przez Dzierżawcę z Przedmiotu dzierżawy po ustaniu Umowy odbywa się bez tytułu prawnego i nie może być poczytywane za zgodę Wydzierżawiającego na przedłużenie lub kontynuowanie dzierżawy. Brak niezwłocznego podjęcia przez Wydzierżawiającego czynności zmierzających do odzyskania Przedmiotu dzierżawy, jak również przyjęcie należności związanych z dalszym korzystaniem z niego, nie stanowią zgody na przedłużenie Umowy. Przedłużenie lub zawarcie kolejnej umowy wymaga wyraźnego oświadczenia Wydzierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZWIĄZANIE UMOWY I KARY UMOWNE
§ 8

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę zawartą na czas oznaczony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w następujących przypadkach:
   1) trwałej utraty przez Dzierżawcę decyzji, zezwoleń lub innych uprawnień wymaganych do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust. 1;
   2) postawienia Dzierżawcy w stan likwidacji albo trwałego zaprzestania prowadzenia przez niego działalności objętej Umową;
   3) wystąpienia istotnych zmian organizacyjnych, inwestycyjnych lub dotyczących sposobu realizacji zadań statutowych Wydzierżawiającego, powodujących konieczność wykorzystania Przedmiotu dzierżawy do innych celów;
   4) wystąpienia innych istotnych okoliczności uniemożliwiających dalsze wykonywanie Umowy zgodnie z jej celem.
2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
   1) odda Przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę, podnajem, użyczenie lub do korzystania na innej podstawie bez wymaganej zgody Wydzierżawiającego;
   2) pomimo pisemnego wezwania Wydzierżawiającego nadal korzysta

z Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem;

3) bez wymaganej pisemnej zgody dokona zmian, ulepszeń, przebudowy lub adaptacji Przedmiotu dzierżawy;

4) prowadzi sprzedaż wyrobów tytoniowych, oraz e-papierosów elektronicznych w Przedmiocie umowy lub alkoholu powyżej 18%,

5) zalega z opłatą za czynsz i inne należności wynikające z zapisów niniejszej umowy za dwa pełne okresy rozliczeniowe;

6) nie wniesie lub nie uzupełni kaucji w terminach określonych w § 6, mimo bezskutecznego upływu dodatkowego terminu wyznaczonego przez Wydzierżawiającego.

3. Wydzierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że dalsze wykonywanie Umowy uniemożliwiałoby albo istotnie utrudniało realizację zadań statutowych Wydzierżawiającego, ograniczało dostępność świadczeń zdrowotnych lub wpływało negatywnie na warunki albo jakość ich udzielania, a okoliczności tych nie można było racjonalnie przewidzieć w chwili zawarcia Umowy. Oświadczenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać wskazanie przyczyny rozwiązania Umowy.

4. Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną:

1) w przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę z przyczyn, za które wyłącznie ponosi odpowiedzialność Dzierżawca, w wysokości równowartości trzymiesięcznego czynszu brutto;

2) w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy lub jego części bez zgody Wydzierżawiającego osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w wysokości 500 zł za każdy dzień trwania naruszenia, nie więcej jednak niż równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto;

3) za naruszenie zakazu określonego w § 2 ust. 13 pkt 2 – 2.000,00 zł za każdy stwierdzony przypadek, nie więcej jednak łącznie niż równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto;

4) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w opróżnieniu i wydaniu Przedmiotu dzierżawy po ustaniu Umowy w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto obowiązującego w ostatnim miesiącu trwania Umowy.

Zapłata kary umownej nie zwalnia Dzierżawcy z obowiązku niezwłocznego wydania Przedmiotu dzierżawy. Wydzierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary na zasadach ogólnych.

5. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odsetki ustawowe w za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
6. Kary umowne należne z tytułu naruszenia różnych obowiązków mogą być dochodzone łącznie. W przypadku gdy jedno zdarzenie stanowi jednocześnie podstawę naliczenia kilku kar umownych, Wydzierżawiający może naliczyć wyłącznie najwyższą z kar przewidzianych za to zdarzenie. Łączna wysokość kar umownych naliczonych na podstawie § 8 nie może przekroczyć równowartości sześciomiesięcznego czynszu brutto.
7. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa Wydzierżawiającego do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość należnych kar umownych.
8. Wydzierżawiający może zaspokoić z kaucji wymagalne wierzytelności z tytułu kar umownych oraz inne wymagalne wierzytelności powstałe wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy. Zaspokojenie wierzytelności z kaucji nie zwalnia Dzierżawcy z wykonania obowiązków wynikających z Umowy ani z obowiązku uzupełnienia kaucji zgodnie z § 6.

UBEZPIECZENIE I ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON
§ 9

1. Dzierżawca jest zobowiązany przez cały okres obowiązywania Umowy posiadać ubezpieczenie mienia stanowiącego jego własność oraz dokonanych przez niego nakładów od pożaru, zalania i innych typowych zdarzeń losowych.
2. Dzierżawca jest zobowiązany posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz korzystania z Przedmiotu dzierżawy, obejmujące również szkody wyrządzone w mieniu Wydzierżawiającego, na sumę gwarancyjną nie niższą niż **100 000 złotych** na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

3. Na żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca przedłoży dokument potwierdzający zawarcie i obowiązywanie ubezpieczenia oraz opłacenie składki.

4. Wydzierżawiający 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.

5. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej, spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.

6. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez niego działalnością lub korzystaniem z Przedmiotu dzierżawy, w zakresie, w jakim szkody te wynikają z działania lub zaniechania Dzierżawcy albo osób, za które ponosi on odpowiedzialność.

OSOBY DO KONTAKTU
§ 10

1. Strony wyznaczają następujące osoby do bieżących kontaktów związanych z realizacją Umowy:
   1) ze strony Wydzierżawiającego: imię i nazwisko: ……

      stanowisko: …….. ……, nr telefonu: ……..

      adres e-mail: ……;

   2) ze strony Dzierżawcy: imię i nazwisko: ……..

      nr telefonu: ……., adres e-mail: ……

2. Osoby wskazane w ust. 1 są uprawnione do prowadzenia bieżących uzgodnień organizacyjnych i technicznych związanych z wykonywaniem Umowy, w szczególności dotyczących przekazania i korzystania z Przedmiotu dzierżawy,

zgłaszania awarii, usterek, prac technicznych, kontroli, rozliczeń eksploatacyjnych oraz bieżącej organizacji współpracy Stron.

3. Bieżąca korespondencja związana z wykonywaniem Umowy może być prowadzona za pośrednictwem adresów poczty elektronicznej wskazanych w ust. 1, chyba że Umowa lub przepisy prawa wymagają dla danego oświadczenia innej formy.

4. Każda ze Stron może zmienić osobę do kontaktu lub jej dane kontaktowe poprzez zawiadomienie drugiej Strony w formie pisemnej lub dokumentowej, w szczególności za pośrednictwem poczty elektronicznej. Zmiana taka nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE
§ 11

1. Strony zobowiązane są niezwłocznie informować się wzajemnie o każdej zmianie adresu siedziby, adresu do korespondencji oraz adresu poczty elektronicznej wskazanego do kontaktów związanych z wykonywaniem Umowy.
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 umowy dzierżawy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych w umowie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Zmiany umowy dzierżawy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmian, co do których Umowa wyraźnie stanowi, że nie wymagają zawarcia aneksu.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJACY **DZIERŻAWCA**

Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej
Sanatorium Uzdrowiskowe
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji
w Kołobrzegu
78-100 KOŁOBRZEG, ul. Portowa 22

Nr KRS 0000006495; **NIP** 671-15-54-411; **REGON** 330904944
Nr 19 1130 1176 0022 2122 0720 0001

Załączniki:

1) aktualna informacja odpowiadająca odpisowi z KRS Wydzierżawiającego;
2) wydruk CEiDG Dzierżawcy;
3) rzut Przedmiotu dzierżawy z oznaczeniem jego granic;
4) protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu dzierżawy.