

Projekt Umowy dzierżawy lokali

Dnia2017 roku została zawarta umowa pomiędzy :

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Wieluniu

ul. Szpitalna 16 , 98-300 wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem 0000022938 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, nr REGON 000310143, NIP 832-17-89-610 reprezentowanym przez:

1. Dyrektora – pan Janusz Atłachowicz

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

firmą

REGON: ; NIP:; działająca na podstawie wpisu do pod numerem reprezentowaną przez :

1.

2.

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie Aktu notarialnego Nr Repertorium A 4278/2014 z dnia 14.11.2014 r. posiada ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony budynku głównego Szpitala (nr księgi wieczystej SR1W/00044764/0 – identyfikator budynku 101709_4.0013.30/13.1_BUD) położonego w Wieluniu przy ul. Szpitalnej 16, stanowiącego własność Powiatu Wieluńskiego i jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy.
2. Mocą niniejszej umowy Wydierżawiający wydierżawia a, Dzierżawca bierze w dzierżawę lokale użytkowe o łącznej powierzchnim² na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej: badania analityczne, bakteriologiczne i serologii transfuzjologicznej z „Bankiem Krwi”, zwane dalej przedmiotem dzierżawy. Lokalizację przedmiotu dzierżawy obrazują rzuty będące załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust 2 jest wyposażony w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, instalację teletechniczną i komputerową
4. Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy bezpłatny swobodny dostęp do wydierżawianych lokali oraz wszystkich mediów.
5. Dzierżawcy znany jest stan techniczny przedmiotu dzierżawy i oświadcza, że nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń.
6. Dzierżawca wykona niezbędne do prowadzenia działalności wymienionej w ust 2. na swój koszt prace remontowe i adaptacyjne przedmiotu dzierżawy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, po zaakceptowaniu przez Wydierżawiającego planu remontu i zakresu prac do wykonania.
7. Po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, Dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na realizację prac, o których mowa w ust. 6.

§ 2

1. Wydierżawiający przekazuje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 2 wraz z zakupionym mieniem ruchomym.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony przez obie strony, stwierdzający jego stan techniczny. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi integralną część umowy (załącznik nr 2).
2. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w §1 ust. 2.

3. Wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym naprawy i remonty ponosi Dzierżawca.
4. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego zmienić wykorzystywania przedmiotu dzierżawy lub jego części na inne cele niż określone w umowie, a także udostępniać przedmiot dzierżawy lub jego część osobom trzecim, w szczególności nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, czy użyczenie.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
2. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami koniecznymi na przedmiot dzierżawy w trakcie prowadzenia działalności i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę przed terminem końcowym określonym w § 9 ust. 1 z przyczyn, za które Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu kosztów, z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia ewentualnych szkód, które powstaną w wyniku jego działalności, wyrządzonych w mieniu Wydierżawiającego oraz osób trzecich, które mają prawo dochodzić ich od Wydierżawiającego.

§ 4

1. Z tytułu dzierżawy lokali Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości netto:zł (słownie:.....) + obowiązujący podatek VAT% w kwocie: zł (słownie:), czynsz miesięczny w wysokości brutto:zł (słownie:.....)
2. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za:
 - 1) Energię elektryczną – wg wskazań podlicznika zainstalowanego przez Dzierżawcę wg taryfy Zakładu Energetycznego.
 - 2) Centralne ogrzewanie – opłata za centralne ogrzewanie będzie ustalana co miesiąc -wg ryczału obliczonego na podstawie faktur firmy „EC Wieluń”, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i będzie się składała z:
 - a) opłaty stałej
 - b) opłaty zmiennej
 - 3) Woda – 3,02 PLN netto + VAT za 1m³ wg wskazań podliczników zainstalowanych przez Dzierżawcę lub ryczału ustalonego wspólnie przez strony
 - 4) Ścieki – 4,53 PLN netto + VAT za 1m³ wg wskazań podliczników wody zainstalowanych przez Dzierżawcę lub ryczału ustalonego wspólnie przez strony
 - 5) Podgrzanie wody – stawka za podgrzanie 1 m³ wody będzie ustalana co miesiąc na podstawie faktur „EC Wieluń”. Opłaty z tego tytułu będą obliczane na podstawie odczytów podliczników ciepłej wody użytkowej zainstalowanych przez Dzierżawcę lub ryczału ustalonego wspólnie przez strony. Stawka za podgrzanie będzie tożsama z wysokością stawki, którą obciążony jest Wydierżawiający.
 - 6) Telefony podłączone do centrali Wydierżawiającego 16,50 zł + VAT (od 1abonamentu) + koszty rozmów.
3. Czynsz miesięczny, o którym mowa w ust.1 wraz z pozostałymi opłatami z tytułu dzierżawy, o których mowa w ust.2 będą płatne w terminie do dnia 10 –go następnego miesiąca na konto Wydierżawiającego nr
4. Za termin zapłaty w sposób określony w ust.3 uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie co roczne prawo zmiany stawek opłat eksploatacyjnych określonych w ust. 2 jako niezależnych od niego w drodze powiadomienia pisemnego, bez potrzeby sporządzania aneksu.
6. Za opóźnienie w zapłacie Wydierżawiający będzie naliczał Dzierżawcy ustawowe odsetki.

§ 5

Czynsz dzierżawy lokalu będzie waloryzowany przez Wydierżawiającego od dnia 01 lutego każdego roku na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie o wprowadzeniu nowej stawki czynszu po dokonanej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

§ 6

1. Dzierżawca w dniu zawarcia umowy dzierżawy wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości dwukrotnej wartości czynszu dzierżawnego tj. w kwocie zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu nienależytego wykonywania umowy w części dotyczącej przedmiotu dzierżawy.
2. Jeżeli pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Dzierżawca zalega z opłatami z tytułu czynszu dzierżawnego za 2 kolejne miesiące, Wydierżawiający ma prawo pokryć zaległość z kaucji gwarancyjnej. Po pobraniu Wydierżawiający niezwłocznie wezwie Dzierżawcę do uzupełnienia kaucji o kwotę pobrana na zaległy czynsz dzierżawny.
3. Kaucja, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

§ 7

Po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.

§ 8

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w wydierżawianym lokalu, jak również za skutki nie przestrzegania przepisów bhp i ppoż. w okresie dzierżawy.
2. Mienie Dzierżawcy, o którym mowa w ust. 1 nie będzie ubezpieczone przez Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie dzierżawy do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz przepisów o odpadach.
4. Dzierżawca oświadcza, iż wszystkie obowiązki leżące po stronie Wydierżawiającego wynikające z Ustawy Prawo Budowlane obciążać będą Dzierżawcę.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas trwania umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, tj. na okres maksymalnie 44 miesiące od dnia do dnia.....
2. Po dokonaniu przez Dzierżawcę adaptacji pomieszczeń przeznaczonych docelowo przez Wydierżawiającego na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej (maksymalnie po okresie 8 m-cy od daty podpisania umowy, t. j. po dniu niniejsza umowa zostanie aneksowana w zakresie powierzchni dzierżawionych lokali).
3. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływa w ostatnim dniu miesiąca .
4. Jeżeli Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia także w przypadku:
 - a) gdy bez zgody Wydierżawiającego zostanie zawarta przez Dzierżawcę umowa, o której mowa w § 2 ust. 3 lub nastąpi zmiana przedmiotu działalności,
 - b) gdy Dzierżawca rozpocznie prowadzenie w przedmiocie dzierżawy działalności medycznej konkurencyjnej dla działalności Wydierżawiającego.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2- miesięcznego czynszu dzierżawy aktualnego na dzień rozwiązania Umowy.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Sędem właściwym do prowadzenia spraw związanych z umową jest sąd właściwy ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 oraz § 5.

§ 12

Integralną część umowy stanowi oferta złożona przez Dzierżawcę w toku postępowania konkursowego (załącznik nr 3)

§ 13

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

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA