

UMOWA Nr -

Zawarta w dniu roku pomiędzy:

**105 Kresowy Szpitalem Wojskowym z Przychodnią
Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej
68-200 Żary, ul. Domańskiego 2,
NIP 928-173-91-20; REGON 970327974, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem
Sądu Rejonowego w Zielonej Górze pod numerem KRS 0000004712**

reprezentowanym przez:

Komendant – płk lek. med. Artur Lipczyński
zwanym dalej „Wydierżawiający”

a

.....
.....
NIP:, REGON:, KRS:

.....
zwanym dalej „Dzierżawcą”

§1 PRZEDMIOT UMOWY

1. 105 Kresowy Szpital Wojskowy z Przychodnią SP ZOZ w Żarach sprawując zarząd nad zabudowaną nieruchomością Skarbu Państwa, położoną w Żarach przy ul. Domańskiego 2, oddaje w dzierżawę powierzchnię 6,5 m² w budynku nr 1 wraz z wszystkimi przynależnościami według Protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wymieniony w ust. 1 do prowadzenia działalności gospodarczej. Prowadzenie innych usług może nastąpić wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego w drodze Aneksu do Umowy.
3. Prowadzona przez Dzierżawcę działalność, nie może być konkurencyjna w stosunku do statutowej działalności Wydierżawiającego.

§2 CENA I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości zł. Kwota ta będzie powiększona o podatek VAT. Czynsz za miesiąc rozliczeniowy płatny będzie z góry do 15 dnia miesiąca rozliczeniowego na podstawie wystawionej faktury VAT na konto Wydierżawiającego podane na fakturze.
2. Od czynszu dzierżawny nie uiszczanego w terminie Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe.
3. W okresie trwania umowy stawka czynszu ulega zmianie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług podawany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim w terminach rocznych od następnego miesiąca po dniu ogłoszenia. Pierwsza zmiana czynszu nastąpi po okresie nie krótszym niż 12 miesięcy obowiązywania umowy.
4. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie Aneksu do umowy.

§3 KOSZTY PRZEDMIOTU DZIERŻAWY

1. Zgodnie z warunkami dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do wnoszenia opłaty za czynniki komunalne poza wymienionym wcześniej czynszem.
2. Za użytkowanie przedmiotu dzierżawy wprowadza się dodatkowe opłaty w cyklu miesięcznym:
 - opłata za energię elektryczną – na podstawie wskazań licznika;

- opłata podatku od nieruchomości w wysokości zł. została ujęta w czynszu.
3. Miesięczne opłaty za czynniki komunalne Dzierżawca zobowiązany jest wnosić na podstawie faktur wystawianych do 26 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym przez Wydzierżawiającego w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, na konto Wydzierżawiającego.
 4. Jeżeli w czasie trwania stosunku dzierżawy nastąpi zmiana stawek czynników komunalnych lub zmiana okoliczności mających wpływ na wysokość opłat, Wydzierżawiający określi nową wysokość opłat o czym powiadomi Dzierżawcę. Stawka ta obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca, w którym nastąpiły okoliczności uzasadniające zmianę.
 5. Podatki i opłaty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Dzierżawca będzie uiszczał we własnym zakresie.

§4 WARUNKI DZIERŻAWY (PRAWA I OBOWIĄZKI STRON)

1. Dzierżawca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie zdatnym do użytku, dokonywania na własny koszt konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych oraz ponoszenia wydatków związanych ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją lokalu.
2. W razie nie dokonania przez Dzierżawcę ciążącego na nim obowiązku wykonania konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych, Wydzierżawiający niezależnie od innych następstw umownych lub praw, jakie mogłyby mu z tego tytułu przysługiwać w myśl ogólnych przepisów ustawowych, będzie miał prawo wykonania tych napraw we własnym zakresie lub przez osoby trzecie.
3. Wszelkie działania Dzierżawcy na terenie Wydzierżawiającego wykraczające poza zakres określony niniejszą umową wymagają pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
4. Wydzierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy i jego stanu.
5. Dzierżawca prowadzi działalność gospodarczą na własną odpowiedzialność oraz odpowiada za wszelkie szkody powstałe w czasie trwania umowy, wobec Wydzierżawiającego jak i osób trzecich.
6. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o. i elektrycznej lub powstałe w wyniku zdarzeń przez niego nie zawnionych.
7. Dzierżawca uprawniony jest do umieszczenia tablic informacyjnych o prowadzonej działalności oraz reklam. Ich treść, wielkość oraz usytuowanie wymaga uzgodnienia z Wydzierżawiającym.
8. Wydzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu prowadzenia przez Dzierżawcę działalności wymienionej w §.1 umowy. Dzierżawcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wydzierżawiającego.
9. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp, ppoż. oraz porządkowych obowiązujących u Wydzierżawiającego i do utrzymania pomieszczeń w czystości, zabezpieczenia pomieszczeń, okresowego odnawiania pomieszczeń, prowadzenia bieżących napraw – na własny koszt.
10. Bez pisemnego zezwolenia Wydzierżawiającego nie wolno Dzierżawcy odstępować w całości lub części osobom trzecim praw wynikających z niniejszej umowy ani podnajmować w całości lub części przedmiotu dzierżawy pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy oraz unieważnienia zawartych przez Dzierżawcę umów cesji i podnajmu.
11. Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości dopuszczalne są wyłącznie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu wszelkich dokumentów związanych z planowanymi pracami adaptacyjnymi/ budowlanymi uzyskanych zarówno przed jak i w trakcie wykonywania tych prac.
12. Dzierżawca pokrywa wszelkie koszty związane z uzyskaniem jakichkolwiek pozwoleń oraz innych dokumentów wymaganych do przeprowadzenia zmian adaptacyjnych.
13. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego poinformowania Wydzierżawiającego o planowanym terminie przeprowadzania prac adaptacyjnych oraz przekazania szczegółowych informacji o wykonawcach tych prac (pełna nazwa i adres wykonawcy, NIP, REGON).
14. Dzierżawca zobowiązany jest na czas trwania umowy ubezpieczyć przedmiot dzierżawy na własny koszt, w dowolnym zakładzie ubezpieczeń w odpowiedniej wysokości.
15. Składki ubezpieczeniowe powinny być opłacone przez Dzierżawcę we właściwych terminach, a dowody ubezpieczeń

eniowe/polisy, kwity/ przedstawione na żądanie Wydierżawiającego do wglądu.

16. Po zakończeniu umowy Dzierżawca zobowiązany jest oddać Wydierżawiającemu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym- poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji- w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.

§5 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Rozwiązanie umowy przez Wydierżawiającego może nastąpić:
 - 1) bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku:
 - a) zaprzestania przez Dzierżawcę prowadzenia działalności określonej niniejszą umową,
 - b) gdy Dzierżawca wykorzystuje pomieszczenia w sposób sprzeczny z postanowieniami §1 ust.2 albo gdy pomieszczenia te zaniedbuje do tego stopnia, że stan ich ulegnie pogorszeniu w stosunku do ich stanu z dnia zawarcia umowy,
 - c) Dzierżawca prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Wydierżawiającego,
 - d) zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - e) gdy Dzierżawca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu na terenie Wydierżawiającego porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub budynków uciążliwym,
2. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:
 - 1) wobec Wydierżawiającego prowadzone jest postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub układowe,
 - 2) Wydierżawiający dopuszcza się rażącego naruszenia postanowień umowy, poprzez takie nieuzasadnione działanie, które powoduje utrudnienie w wykonywaniu przez Dzierżawcę usług określonych niniejszą umową.
3. Umowa wygasa po upływie terminu na jaki została zawarta. Przed upływem tego terminu Strony mogą przedłużyć jej ważność na podstawie pisemnego aneksu, w którym ustalą również warunki rozwiązania lub wypowiedzenia tej umowy.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia Stron.
5. Własność nakładów ulepszających przedmiot umowy służy Dzierżawcy przez cały okres trwania dzierżawy.
6. W przypadku wygaśnięcia umowy po upływie okresu na jaki została zawarta umowa, Wydierżawiający może wg swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Wówczas Dzierżawcy nie przysługuje przeciwko Wydierżawiającemu roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
7. Postanowienia ustępów poprzedzających nie dotyczą własności maszyn i urządzeń nie stanowiących elementów instalacji technicznych budynku, wniesionych przez Dzierżawcę do przedmiotu dzierżawy, których właścicielem zawsze pozostaje Dzierżawca.

§6 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany dotyczące ustaleń zawartych w niniejszej umowie wymagają każdorazowo formy pisemnej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Integralną częścią niniejszej umowy są następujące załączniki nr 1 – Protokół zdawczo- odbiorczy.
4. Umowa o dzierżawy zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do r. z możliwością przedłużenia w formie Aneksu do Umowy.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
6. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

Dzierżawca

.....

Wydierżawiający

.....