

**UMOWA Nr - .....**

Zawarta w dniu ..... roku pomiędzy:

**105 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 „Wydzierżawiający”

**a**

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

.....  
zwanym dalej „Dzierżawcą”

**§ 1 PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wydierżawiający sprawując zarząd nad zabudowaną nieruchomością Skarbu Państwa, położoną w Żarach przy ul. Domańskiego 2, oddaje w dzierżawę powierzchnię 57,00 m<sup>2</sup> w budynku nr 1 wraz z wyposażeniem szczegółowo opisanym w Protokole przekazania (przedmiotu dzierżawy).
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wymieniony w ust. 1 do prowadzenia działalności w usługowej ..... Prowadzenie innych usług może nastąpić wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie w formie Aneksu do umowy podpisanego przez obie strony umowy.
- 3.
4. 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. (słownie: .....). Kwota ta będzie powiększona o podatek VAT. Czynsz za miesiąc rozliczeniowy płatny będzie z góry do 15 dnia miesiąca rozliczeniowego na podstawie wystawionej faktury na konto Wydierżawiającego podane na fakturze. Faktura doręczana będzie Dzierżawcy do 5 dnia każdego miesiąca rozliczeniowego. W przypadku opóźnienia w doręczeniu faktury termin zapłaty przedłuży się o liczbę dni opóźnienia.
2. Dzierżawca będzie ponosił koszty dzierżawy od dnia podpisania protokołu przekazania, który nastąpi w terminie do dnia ..... roku.
3. Od czynszu dzierżawnego nie uiszczonego w terminie Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. 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.
5. Zmiana wysokości czynszu w związku z zapisem w ust. 4 powyżej nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie Aneksu do umowy.
6. Strony wyłączają stosowanie do niniejszej umowy art. 685<sup>1</sup> kodeksu cywilnego.

**§3 KOSZTY PRZEDMIOTU DZIERŻAWY**

1. Zgodnie z warunkami przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego Dzierżawca zobowiązany został do wnoszenia opłat dodatkowych poza wymienionym wcześniej czynszem za użytkowanie przedmiotu dzierżawy w cyklu miesięcznym
  - opłata za energię elektryczną zgodnie z odczytem 1kW,
  - opłata za zimną wodę zgodnie z odczytem za 1m<sup>3</sup>,

- opłata za ciepłą wodę zgodnie z odczytem za 1m<sup>3</sup>,
  - opłata za c.o. wg stawki za 1m<sup>2</sup> pow.,
  - opłata za odprowadzenie ścieków zgodnie z odczytem liczników wody za 1m<sup>3</sup>,
  - opłata za wywóz nieczystości stałych za 1m<sup>3</sup> – ..... zł + 8 % VAT
  - opłata podatku od nieruchomości w wysokości ..... zł została ujęta w czynszu.
2. Miesięczne opłaty za czynniki komunalne Dzierżawca zobowiązany jest wносить na podstawie faktur wystawianych przez Wydierżawiającego w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury, na konto Wydierżawiającego podane na fakturze.
  3. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy nastąpi zmiana stawek czynników komunalnych lub zmiana okoliczności mających wpływ na wysokość opłat, Wydierżawiający powiadomi o tym fakcie Dzierżawcę pisemnie. Stawka ta obowiązywać będzie od miesiąca, w którym nastąpiły okoliczności uzasadniające zmianę. Zmiana wysokości stawek nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie Aneksu do umowy.
  4. Wydierżawiający oświadcza, że media potrzebne do wykonania przedmiotu umowy będzie dostarczał do dzierżawionych pomieszczeń w sposób ciągły. W przypadku braku możliwości użytkowania dzierżawionych pomieszczeń przez Dzierżawcę z powodu wstrzymania dostaw mediów, dostępu do przedmiotu dzierżawy, lub innych przyczyn niezależnych od Wydierżawiającego, czynsz za dzierżawę będzie obniżony o 1/30 za każdy dzień.
  5. Podatki i opłaty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Dzierżawca będzie uiszczał we własnym zakresie.

#### **§4 WARUNKI DZIERŻAWY (PRAWA I OBOWIĄZKI STRON)**

1. Wszystkie zmiany w sposobie zagospodarowania nieruchomości dopuszczalne są wyłącznie za pisemną zgodą Wydierżawiającego.
2. Wszelkie koszty eksploatacyjne związane z prowadzoną działalnością wymienioną w §1 ust.2 umowy obciążają wyłącznie Dzierżawcę. Dzierżawcy nie przysługują z tego tytułu żadne roszczenia wobec Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp, ppoż. oraz porządkowych obowiązujących u Wydierżawiającego i do utrzymania pomieszczeń w czystości, zabezpieczenia pomieszczeń, okresowego odnawiania pomieszczeń, prowadzenia bieżących napraw – na własny koszt. Dzierżawca ponosi koszt utrzymania tych elementów pomieszczeń i instalacji, o których mowa w § 1.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia kosztów usunięcia szkód powstałych z winy Dzierżawcy w mieniu Wydierżawiającego w okresie obowiązywania umowy.
5. Wszelkie działania Dzierżawcy na terenie Wydierżawiającego wykraczające poza zakres określony niniejszą umową wymagają pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Dzierżawca uprawniony jest do umieszczenia tablic informacyjnych o prowadzonej działalności oraz reklam. Ich treść, wielkość oraz usytuowanie wymaga pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym.
7. Dzierżawca obowiązany jest na czas trwania dzierżawy ubezpieczyć przedmiot dzierżawy na własny koszt, w dowolnym zakładzie ubezpieczeń w odpowiedniej wysokości.
8. Składki ubezpieczeniowe powinny być opłacane przez Dzierżawcę we właściwych terminach, a dowody ubezpieczeniowe /polisy, kwity/ przedstawione na żądanie Wydierżawiającego do wglądu.
9. Bez pisemnego zezwolenia Wydierżawiającego 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.
10. Wydierżawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy i jego stanu technicznego, po uprzednim powiadomieniu Dzierżawcy.
11. Wydierżawiający 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 zainicjowanych.
12. Po zakończeniu okresu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy wraz z pełnym wyposażeniem w stanie nie pogorszonym - poza stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji na podstawie protokołu przekazania pomieszczeń.
13. 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.

#### **§5 ROZWIĄZANIE 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, po uprzedzeniu Dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu,
  - 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) z zachowaniem jedno miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
- a) jakichkolwiek działań w istotny sposób szkodzących wizerunkowi Szpitala,
  - b) podjęcia jakichkolwiek działań naruszających postanowienia §4 ust.5 umowy,
  - c) naruszenia innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
2. Dzierżawca może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem jedno 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) wygaśnię wymagane przepisami prawa pozwolenie (koncesja) udzielone Dzierżawcy na prowadzenie w Lokalu apteki, zostanie ono cofnięte lub w inny sposób utracone,
3. Umowa może być ponadto rozwiązana przez strony przed końcem okresu na jaki została zawarta na mocy porozumienia stron, które pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

#### **§6 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 1. Wszelkie zmiany dotyczące ustaleń zawartych w niniejszej umowie wymagają każdorazowo formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. Aneksy do niniejszej umowy ważne będą tylko wówczas, gdy zostaną podpisane przez obie strony.
- 3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 4. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
- 5. Umowa o dzierżawę zostaje zawarta na czas określony od dnia ..... r. do ..... r.
- 6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Dzierżawca**

.....

**Wydierżawiający**

.....