

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. Wydierżawiający sprawując zarząd nad zabudowaną nieruchomością Skarbu Państwa, położoną w Żarach przy ul. Domańskiego 2, oddaje w dzierżawę powierzchnię 128,10 m² w budynku nr 1 wraz z wyposażeniem według Protokołu przekazania.
2. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy wymieniony w ust. 1 do prowadzenia działalności w usługowej (apteki). 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. (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 uiszczanego 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. 685¹ 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 1m³,
 - opłata za ciepłą wodę zgodnie z odczytem za 1m³,
 - opłata za c.o. wg stawki za 1m² pow.,

- opłata za odprowadzenie ścieków zgodnie z odczytem liczników wody za 1m³,
 - opłata za wywóz nieczystości stałych za 1m³ – zł + 8 % VAT
 - opłata podatku od nieruchomości w wysokości zł została ujęta w czynszu.
2. Miesięczne opłaty za czynniki komunalne Dzierżawca zobowiązany jest wnosić 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,
 - 4) w okresie roku trwania dzierżawy apteka prowadzona przez Dzierżawcę w Lokalu nie osiągnie sprzedaży na poziomie średniej miesięcznej sprzedaży w aptekach w skali ogólnopolskiej w roku poprzedzającym rok, w którym dokonana będzie ocena w tym zakresie.
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

.....