

WZÓR

UMOWA
DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO

DYREKTOR
Szpitala Wojewódzkiego w Poznaniu

Piotr Nowicki

Zawarta w Poznaniu w dniu [] [] 2021 r. pomiędzy:

Szpitałem Wojewódzkim w Poznaniu z siedzibą przy ul. Juraszów 7-19, 60-479 Poznań, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000002653, posiadającym numer NIP 781-16-18-944 oraz numer REGON 000292209, reprezentowanym przez:

Dyrektora Szpitala – Piotra Nowickiego

,zwanym dalej "**Wydzierżawiającym**",

a

firmą

reprezentowaną przez:

[]

,zwanym dalej "**Dzierżawcą**",

przy czym Wydzierżawiający i Dzierżawca dalej łącznie są zwani „**Stronami**” a każdy z osobna „**Stroną**”.

Strony zawierają umowę dzierżawy lokalu użytkowego (zwaną dalej „Umową”) o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oświadcza, że dysponuje lokalem użytkowym składającym się z pomieszczeń laboratorium o powierzchni 78,28 m².
2. Pomieszczenia laboratorium zlokalizowane są w Szpitalu Rehabilitacyjno – Kardiologicznym, ul. Sanatoryjna 34, 64-600 Oborniki, na kondygnacji parteru w budynku E, zgodnie z zaznaczeniem na planie sytuacyjnym budynku, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.
3. Wykaz pomieszczeń z podaniem ich powierzchni, określony został w załączniku nr 1 do Umowy.
4. W dalszej treści Umowy pomieszczenia laboratorium, zwane będą Przedmiotem dzierżawy.

Piotr Nowicki

§ 2

1. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy do używania Przedmiot dzierżawy określony w § 1, a Dzierżawca przyjmuje go w dzierżawę.
2. Dzierżawca oświadcza, że wykorzystywać będzie Przedmiot dzierżawy do udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej.
3. Przekazanie Przedmiotu dzierżawy określonego w § 1, nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy, co udokumentowane zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przy udziale obu Stron, dołączonym do niniejszej umowy.
4. Postanowienie ust. 3 odnośnie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego stosuje się odpowiednio do zwrotu Przedmiotu dzierżawy w przypadkach, gdy umowa przestaje obowiązywać.

§ 3

1. Wyzierzawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy określony w §1, jest wolny od wad i znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu dzierżawy i nie wnosi w przedmiotowym zakresie żadnych uwag czy zastrzeżeń.

§ 4

1. Dzierżawca oświadcza, że Przedmiotu dzierżawy nie będzie używać w żadnym innym celu, niż określony w § 2 ust. 2.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do używania Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Ponadto przy zachowaniu przepisów prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
3. Zmiana wykorzystania Przedmiotu dzierżawy poczytana będzie, jako rażące naruszenie warunków umowy i stanowić będzie podstawę do natychmiastowego jej rozwiązania z winy Dzierżawcy.
4. Dzierżawca nie ma prawa oddawania Przedmiotu dzierżawy w całości, ani w części w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego.

§ 5

1. Konserwacje, remonty bieżące i kapitalne Przedmiotu dzierżawy, obciążają Dzierżawcę z częstotliwością wynikającą z technologii użytkowania Przedmiotu dzierżawy oraz celem jego zachowania w stanie nie pogorszonym.
2. Ewentualne planowane przez Dzierżawcę adaptacje czy przebudowa pomieszczeń laboratorium, muszą być każdorazowo uzgadniane z Wyzierzawiającym i wymagają jego pisemnej zgody na przeprowadzenie prac, określenie wysokości ich sfinansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu umowy.
3. Strony ustalają, że po zakończeniu dzierżawy ewentualne nakłady dokonane przez Dzierżawcę przypadną Wyzierzawiającemu bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów przez Dzierżawcę.
4. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyny określonej w § 4 ust. 3, nakłady poniesione przez Dzierżawcę przypadną Wyzierzawiającemu. Dzierżawca nie ma prawa domagać się zwrotu kosztów z tytułu poniesionych nakładów.

§ 6

1. Dzierżawca płacić będzie Wyzierzawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości zł. (słownie: złoty) za 1 m².
2. Do czynszu dzierżawnego doliczony będzie podatek VAT w ustawowej wysokości.

3. Czynsz dzierżawny określony w ust. 1 będzie podwyższany po upływie każdego roku, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS.
4. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającego, a dostarczonej Dzierżawcy nie później niż do 4-tego dnia każdego miesiąca.
5. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT lub rachunku bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Dzierżawcy.
6. Należny czynsz dzierżawny uiszczany będzie na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze.
7. Za datę płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
8. W przypadku zwłoki w uiszczaniu czynszu dzierżawnego, Wydierżawiającemu przysługują odsetki w ustawowej wysokości za każdy rozpoczęty dzień zwłoki.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania następujących opłat związanych z korzystaniem z Przedmiotu dzierżawy:
 - 1) opłat za energię elektryczną - w wysokości proporcjonalnej do wynajmowanej powierzchni na podstawie faktycznie poniesionych przez Wydierżawiającego kosztów
 - 2) opłat za zimną wodę i ścieki - w wysokości proporcjonalnej do wynajmowanej powierzchni na podstawie faktycznie poniesionych przez Wydierżawiającego kosztów.
 - 3) opłat za wywóz nieczystości - Dzierżawca pokrywać będzie koszty wywozu nieczystości stałych w zryczałtowanej wysokości odpowiadającej cenie wywozu 1/4 kontenera w każdym miesiącu kalendarzowym
 - 4) opłat za centralne ogrzewanie - w wysokości proporcjonalnej do wynajmowanej powierzchni na podstawie faktycznie poniesionych przez Wydierżawiającego kosztów
 - 5) opłata za odpady medyczne - ilość kg x cena wynikająca z umowy zawartej przez Wydierżawiającego na wywóz odpadów medycznych.
 - 6) rozmowy telefoniczne - rozliczane zgodnie z bilingiem rozmów.

Wysokość tych opłat wynikać będzie z taryf obowiązujących Wydierżawiającego.

2. Wydierżawiający wystawiać będzie faktury VAT na Dzierżawcę do 15 dnia miesiąca, następującego po miesiącu, który podlega rozliczeniu. Termin płatności ustala się na 7 dni od daty doręczenia Dzierżawcy faktury.. Płatności dokonywane będą przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w fakturze.
3. Za zwłokę w zapłacie faktury Wydierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe naliczone za okres zwłoki
4. Za datę zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

§ 8

Umowa zostaje zawarta na okres od dnia _____ 2021 r. do dnia _____ r.

§ 9

Wydierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do dodatkowego świadczenia w postaci zapewnienia swobodnego dojazdu do Przedmiotu dzierżawy z tym zastrzeżeniem, iż korzystanie przez Dzierżawcę z tego świadczenia nie będzie utrudniało statutowej działalności Wydierżawiającego

§ 10

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, w którym:
 - 1) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego lub opłat za świadczenia za jeden pełen okres płatności i pomimo wezwania do uregulowania należności nie dokonał tego w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania
 - 2) Używa Przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową a w szczególności narusza postanowienia umowy określone w § 2 ust. 2 i § 4 ust 2 i 4.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym, Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu Przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego.

§ 11

W czasie trwania umowy każda ze stron może ją rozwiązać z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w razie:

- likwidacji Wydierżawiającego lub Dzierżawcy,
- cofnięcia zgody przez organ założycielski Wydierżawiającego na dzierżawę pomieszczeń laboratoryjnych wchodzących w skład Przedmiotu dzierżawy,
- zmiany dotychczasowego przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy wskutek przeprowadzenia restrukturyzacji.

§ 12

1. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić Przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Po zakończeniu umowy, przy zwrocie Przedmiotu dzierżawy, Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia Przedmiotu dzierżawy.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 15

Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonaniu umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu rzeczowo właściwemu Sądowi w Poznaniu.

§ 16

Dzierżawca nie może pod rygorem nieważności przenieść praw, obowiązków lub wierzytelności wynikających z umowy na osoby trzecie bez zgody Podmiotu Tworzącego Wydierżawiającego – wyrażonej w formie pisemnej w trybie i na zasadach określonych w art. 54 ust. 5 Ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 295 ze zm.).



§17

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

Załącznik nr 1 do umowy - Wykaz pomieszczeń z podaniem ich powierzchni, plan sytuacyjny

Wydierżawiający

Dzierżawca


Radca Prawny
Tomasz Krawczyński