

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu roku w Skierniewicach pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach, 96-100 Skierniewice, NIP: 836-108-18-57, Regon 000657119, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział KRS pod numerem 0000017228, reprezentowanym przez:

..... - **Dyrektora**

zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej części **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej m2 znajdujące się w pawilonie przy ul. Kopernika 5 -lokal spółdzielczy -własnościowy Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego im. Stanisława Rybickiego w Skierniewicach z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej w dziedzinie

§ 2

1. Stawka czynszu za dzierżawę pomieszczeń wynosi: zł plus VAT/m2 (słownie netto: zł plus podatek VAT)/metr kwadratowy, co daje **kwotę miesięcznego czynszu wynoszącą:**złoty plus podatek VAT, razem:złoty brutto (słownie:.....złoty brutto), z zastrzeżeniem ust. 2.
3. Dzierżawca jest zobowiązany płacić czynsz w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienia w transakcjach handlowych
4. Wysokość czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wg. średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na początku każdego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja zostanie zastosowana po upływie pełnego roku kalendarzowego obowiązywania umowy ze skutkiem od dnia 01.01.2022 r.

§ 3

1. Niezależnie od czynszu ,który zawiera opłaty za c.o. , Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięczne opłaty w szczególności za:
 - a) energię elektryczną – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg wskazań podlicznika i wg obowiązujących cen,
 - b) zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie refaktury wystawionej przez Wydierżawiającego wg wskazań podlicznika i wg obowiązujących cen,
2. Dzierżawca jest zobowiązany realizować należności, o których mowa w § 3 ust. 1 w terminie 14 dni od daty wystawienia refaktury, przelewem na konto Wydierżawiającego wskazane na fakturze.
3. Dzierżawca zobowiązany jest wywozić odpady komunalne we własnym zakresie i na własny koszt. Brak realizacji tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokościzłotych za każdy miesiąc kalendarzowy, w którym nastąpiło naruszenie.

§ 4

1. Tytułem zabezpieczenia należności Dzierżawca wniósł na rachunek Wydierżawiającego o numerze 54 1500 1689 1216 8002 4822 0000 w związku z umową dzierżawy kwotę zabezpieczenia w wysokości trzymiesięcznego czynszu dzierżawy brutto w wysokości zł (słownie: zł). Strony ustalają, że wniesiona kwota zabezpieczenia pozostaje na rachunku Wydierżawiającego w celu zabezpieczenia niniejszej umowy dzierżawy.
2. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem równym oprocentowaniu konta bankowego, na które wpłacono kwotę zabezpieczenia jednak nie wyższym niż połowa stopy redyskonta weksli stosowanej przez NBP z dnia wymagalności tej kwoty w terminie 7 dni licząc od dnia zwrotu pomieszczeń na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 5

1. Dzierżawca zapoznał się ze stanem pomieszczeń oddawanych w dzierżawę i oświadcza, że po przeprowadzeniu remontu adaptacyjnego, który Dzierżawca wykona na własny koszt i ryzyko, nadają się do użytku zgodnie z celem niniejszej umowy.
2. Wydierżawiający zgadza się na wykonanie przez Dzierżawcę remontu adaptacyjnego pomieszczeń oddawanych w dzierżawę poprzez przeprowadzenie w terminie do dnia ich remontu w zakresie określonym w kosztorysie stanowiącym wraz z rzutem pomieszczeń z zaznaczonymi zmianami remontowymi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Strony zgodnie potwierdzają, że część prac remontowych z zakresu remontu adaptacyjnego, o którym mowa w ust. 1 i 2, została już zrealizowana w ramach umowy użyczenia, której zawarcie poprzedzało niniejszą umowę dzierżawy.
4. Ewentualne dalsze planowane przez Dzierżawcę roboty adaptacyjne czy przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wydierżawiającym, któremu Dzierżawca obowiązany jest z odpowiednim wyprzedzeniem przedstawić planowany zakres zmian, adaptacji i modernizacji. Dzierżawca nie ma prawa rozpocząć robót bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego. Naruszenie tego obowiązku skutkować może nałożeniem na Dzierżawcę kary umownej w wysokości 3.000 złotych (trzy tysiące złotych).
5. Wszystkie nakłady będące wynikiem wykonanych przez Dzierżawcę robót, modernizacji i adaptacji, zarówno wskazane w ust. 1-3 (nakłady na remont adaptacyjny zrealizowane w ramach umowy użyczenia oraz niniejszej dzierżawy), jak i nakłady późniejsze, realizowane zgodnie z ust. 4, Dzierżawca wykonywać będzie na własny koszt i ryzyko i pozostawi po zakończeniu dzierżawy Wydierżawiającemu bez obowiązku zwrotu tych kosztów przez Wydierżawiającego, względnie usunie je na żądanie Wydierżawiającego (ewentualne usunięcie również na koszt Dzierżawcy), z zastrzeżeniem ust. 5.
6. Wydierżawiający **dopuszcza możliwość rozliczenia części kosztów remontu, o którym mowa w § 5 ust. 1-3**, na podstawie kosztorysu przedstawionego przez Dzierżawcę, z potwierdzeniem faktycznego wykonania prac wskazanych w kosztorysie i ich wyceny przez Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz zaakceptowanego przez Wydierżawiającego. Rozliczenie nastąpi do wysokości kwoty **90.000 zł (słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)** w drodze sukcesywnego potrącenia z wzajemną wierzytelnością Wydierżawiającego z tytułu czynszu dzierżawy, po zaakceptowaniu przedstawionego kosztorysu zatwierdzonego przez Inspektora Nadzoru Budowlanego i po potwierdzeniu faktycznego wykonania robót przez Inspektora Nadzoru Budowlanego i Wydierżawiającego.

7. Przez cały okres dzierżawy Dzierżawca obowiązany jest do utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z wymaganiami odpowiednimi do rodzaju wykonywanej działalności, w szczególności z wymaganiami dotyczącymi warunków ogólnoprzestrzennych, sanitarnych i instalacyjnych.
8. Dzierżawcę obciąża również obowiązek bieżącej konserwacji pomieszczeń (malowanie ścian wraz z usuwaniem ubytków tynku), w tym urządzeń i instalacji znajdujących się w przedmiocie dzierżawy, z tym zastrzeżeniem, że w zakresie dużych awarii, które nie powstały z winy Dzierżawcy, Dzierżawca zobowiązany jest zgłosić je Wydierżawiającemu, który dokona odpowiedniego zgłoszenia do Spółdzielni, do której przynależy Lokal. Przeglądy i konserwacje Lokalu oraz urządzeń i instalacji znajdujących się w Lokalu, obciążają Wydierżawiającego.

§ 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem, oraz do szczególnej dbałości o stan sanitarny, techniczny i przeciwpożarowy oddanych w dzierżawę pomieszczeń.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo osób i mienia zarówno w dzierżawionych pomieszczeniach, jak i w ich bezpośrednim otoczeniu. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do skrupulatnego zapobiegania wypadkom tj. poślizgnięcia, upadki itp., które mogą skutkować szkodami na osobie lub mieniu.
3. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w dzierżawionych pomieszczeniach w okresie dzierżawy. Dzierżawca ponosi również odpowiedzialność za szkody na osobie lub w mieniu, wyrządzone nienależytym utrzymaniem dzierżawionych pomieszczeń oraz powierzchni, za które ponosi odpowiedzialność zgodnie z ust. 2.
4. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome Dzierżawcy znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach. Dzierżawca może we własnym zakresie i na własny koszt zawrzeć umowę ubezpieczenia mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy od ryzyk związanych z pożarem, zalaniem etc.
5. Dzierżawca, którego pracownicy wykonują pracę na terenie przedmiotu dzierżawy zobowiązany jest przestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ppoż ponosi za to odpowiedzialność (oznaczenie schodów, poręczy etc.).

§ 7

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres **od dnia 01.07.2021 r. do dnia 30.06.2024 r.**

§ 8

1. Strony mogą rozwiązać umowę dzierżawy w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
2. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (bez wypowiedzenia), po uprzednim wezwaniu Dzierżawcy do zaniechania naruszeń i wyznaczeniu mu dodatkowego, miesięcznego terminu na doprowadzenie do stanu zgodnego z umową, w przypadku gdy:
 - a) przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) powstaje opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy za więcej niż dwa pełne okresy płatności,
 - c) przedmiot dzierżawy lub jego część została oddana do korzystania osobom trzecim, bez zgody Wydierżawiającego,
 - d) Dzierżawca naruszył zasady prowadzenia remontu dzierżawionych pomieszczeń (brak zgody Wydierżawiającego na rozpoczęcie robót, nienależyte prowadzenie robót, etc.);
 - e) Dzierżawca nie wywiązuje się lub nienależycie wywiązuje się z innych warunków umowy.

§ 9

1. Po zakończeniu stosunku dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia w stanie nie pogorszym z uwzględnieniem zwykłego zużycia, a także z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 5.
2. Zwrot pomieszczeń następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10

1. Dzierżawcy nie przysługuje prawo poddzierżawy pomieszczeń, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku podnajmu/poddzierżawy części dzierżawionej powierzchni np. na tablicę reklamową, stoisko reklamowe, inną działalność niekolidującą z charakterem prowadzonej przez Dzierżawcę działalności ani nie naruszającą porządku w Budynku, w którym usytuowany jest Lokal, Dzierżawca winien przed zawarciem umowy podnajmu/poddzierżawy zwrócić się do Wydierżawiającego pisemnie lub mailowo z wnioskiem o zgodę.

§ 11

Wszelkie kary umowne zastrzeżone w niniejszej umowie podlegać mogą sumowaniu i mogą zostać potrącone przez Wydierżawiającego z jakiegokolwiek wzajemnej wierzytelności Dzierżawcy, również z innej umowy. Jeżeli szkoda Wydierżawiającego przewyższa wysokość naliczonych kar umownych, Wydierżawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 12

1. Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym właściwym miejscowo dla Wydierżawiającego.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. Osobą nadzorującą umowę ze strony Wydierżawiającego jest Kierownik Działu Administracyjno-Technicznego, e-mail:a osobą uprawnioną do kontaktów ze strony Dzierżawcy jest, e-mail:
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załącznik nr 1 – Rzut dzierżawionych pomieszczeń

Załącznik nr 2 – Zakres remontu podnoszącego standard dzierżawionych pomieszczeń wymaganego przez Wydierżawiającego (kosztorys + rzut pomieszczeń wraz z zaznaczonymi zmianami budowlanymi)

.....
/ Dzierżawca/

.....
/ Wydierżawiający /