

WZÓR UMOWY DZIERŻAWY /SKLEP MEDYCZNY-ORTOPEDYCZNY

Umowa zostaje zawarta w następstwie przeprowadzonego konkursu ofert ogłoszonego w dniu zgodnie z Zarządzeniem Nr 81/2020 Dyrektora Naczelnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego z dnia 17.04.2020r. pomiędzy:

Uniwersyteckim Centrum Klinicznym z siedzibą: 80-952 Gdańsk, ul. Dębinki 7, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy, pod nr KRS 0000122150, NIP 9570730409, reprezentowanym przez:

1. Jakuba Kraszewskiego - Dyrektora Naczelnego
 2. Hannę Mleczek - Główną Księgową
- zwanym w dalszej treści umowy **Wydzierżawiającym**

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, iż na dzień zawarcia umowy posiada tytuł prawny wynikający z prawa do zarządu i używania nieruchomości Centrum Medycyny Inwazyjnej położonej w Gdańsku przy ul. Mariana Smoluchowskiego 17.
2. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenie o powierzchni 59,66m² wg załącznika nr 1 do umowy, usytuowane na poziomie 1 CMI oraz pomieszczenie o powierzchni 11,68m² na poziomie 3, przeznaczone na sklep z zaopatrzeniem medycznym, ortopedycznym.
3. Integralną częścią umowy są protokoły zdawczo-odbiorcze, spisywane przez obie strony w momencie przekazywania pomieszczeń w dzierżawę i następnie jego odbioru po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy określające:
 - a) stan techniczny pomieszczenia,
 - b) rodzaj, ilość i stan techniczny przekazywanego i odbieranego wyposażenia,
 - c) wyposażenie w instalacje wewnętrzne, z których korzystać będzie Dzierżawca.
4. Dzierżawca oświadcza że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu dzierżawy i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu.
5. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia przez okres 7 lat.
6. Wydanie kluczy do wydierżawionego pomieszczenia nastąpi po spisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 2

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości netto (słownie:) + należna stawka podatku VAT. W stawce tej zawarta jest opłata za najem, podatek od nieruchomości i wywóz odpadów komunalnych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest segregować kartony i pozostawić je w miejscu do tego przeznaczonym, wskazanym przez Wydierżawiającego.

3. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za media, które naliczane będą na podstawie zużycia – odczyt liczników lub ryczałtów obliczonych wg przyjętych wskaźników przez Wydzierżawiającego, wewnętrznych regulacji i regulaminów oraz obowiązujących cen ustalonych przez dostawców mediów i usług, z uwzględnieniem obowiązujących zasad naliczania podatku VAT. Zmiana cen przez dostawców spowoduje automatyczne przeliczenie kosztów czynnika objętego zmianą.
4. Czynsz dzierżawy płatny jest z góry na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego w terminie do dwudziestego dnia miesiąca na konto podane na fakturze.
5. Opłaty za media opomiarowane płatne są z dołu, w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą na podstawie faktury wystawianej przez Wydzierżawiającego, na konto wskazane na fakturze.
6. Wydzierżawiający obciąża Dzierżawcę opłatami z tytułu połączeń telefonicznych zrealizowanych przez Dzierżawcę z udostępnionej przez Wydzierżawiającego linii telefonicznej na podstawie miesięcznych bilingów telefonicznych. Faktura płatna będzie w terminie do ostatniego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą, na konto Wydzierżawiającego podane na fakturze.
7. Założenie ewentualnych podliczników obciąża Dzierżawcę. W przypadku konieczności podłączenia niezbędnych mediów w celu poprawnej realizacji działalności, Dzierżawca przeprowadza te prace na własny koszt, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego.
8. Kwota czynszu dzierżawy ulegać będzie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy – bez konieczności sporządzania aneksu. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie z dniem 01.02.2022r.
9. Dzierżawca nie może prowadzić konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Wydzierżawiającego.
10. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat Wydzierżawiający naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości.
11. Dzierżawca zobowiązany jest rozpocząć działalność gospodarczą w dzierżawionych pomieszczeniach w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od zawarcia umowy.
12. Dla zabezpieczenia nieopłaconych przez Dzierżawcę należności Wydzierżawiającemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. Dla jego realizacji Wydzierżawiający może od momentu powstania zadłużenia jednostronnie zamknąć wydzierżawione pomieszczenia i zabezpieczyć znajdujące się w nim wyposażenie i materiały Dzierżawcy. Odblokowanie nastąpi po uregulowaniu należności lub uzgodnieniu innych sposobów rozwiązania problemu. Ostateczna decyzja w tej sprawie należy do Wydzierżawiającego.

§ 3

Na terenie całego szpitala obowiązuje bezwzględny zakaz używania papierosów i papierosów elektronicznych. Osoba paląca zapłaci mandat w wysokości 500 zł.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wyposażenia i przystosowania dzierżawionych pomieszczeń do prowadzonej działalności na własny koszt, bez prawa dochodzenia zwrotu od Wydzierżawiającego.
2. Wyposażenie i wystrój poszczególnych pomieszczeń muszą spełniać wymogi bezpieczeństwa p.poż.
3. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy w celu przystosowania go do prowadzonej działalności i podniesienia jego estetyki stają się własnością Wydzierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
4. Zmiana przez Dzierżawcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania wydzierżawionych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego pod rygorem nieważności.

§ 5

Dzierżawca zobowiązany jest:

- a) do stałego utrzymywania pomieszczeń w należyтым stanie technicznym,

- b) wykonywania na własny koszt wszystkich bieżących remontów i konserwacji oraz utrzymywania w pomieszczeniach porządku i czystości,
- c) do zapoznania się i przestrzegania przepisów bhp, p.poż, porządkowych i ochrony mienia ogólnie obowiązujących na terenie CMI,
- d) do nie dokonywania bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- e) do nie oddawania dzierżawionych pomieszczeń w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego,
- f) do właściwego zabezpieczenia dzierżawionej powierzchni, w szczególności pod względem p.poż. i bhp,
- g) do zawarcia na swój koszt stosownych polis, umów ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody powstałe ze wszystkich zdarzeń, czego należy dopełnić i dostarczyć Wyzierżawiającemu dowód ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy nie później niż w terminie 1 go miesiąca od dnia zawarcia umowy.

§ 6

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzania okresowych kontroli sposobu eksploatacji wydzierżawionych pomieszczeń przy współudziale Dzierżawcy.
2. W przypadkach uzasadnionych wyższą koniecznością (pożar, awaria, zalanie, itp.) przedstawiciele Wyzierżawiającego, podczas nieobecności Dzierżawcy, mają prawo do komisijnego otwarcia pomieszczeń dla dokonania niezbędnych czynności mających na celu zapobieżenie powstaniu szkód lub ich powiększaniu.
3. Dzierżawca oraz zatrudnieni przez niego pracownicy mają prawo przebywania w pomieszczeniach w godz.6.00-21.00.

§ 7

1. Wyzierżawiającemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą przewidzianych w niniejszej umowie opłat za dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem wcześniejszego wezwania i udzielenia dwumiesięcznego terminu do zapłaty zaległych opłat,
 - b) oddania pomieszczeń w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierżawiającego,
 - c) używania pomieszczeń w sposób sprzeczny z Umową,
 - d) nie dostarczenia Wyzierżawiającemu polis i umów ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy w terminie , o którym mowa w z § 5 lit. g
2. Niniejsza umowa może być rozwiązana:
 - a) w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron,
 - b) w uzasadnionych przypadkach - bez okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli działania jednej ze stron grożą stronie drugiej, tj. wypowiedzanej umowę, poważną lub nieodwracalną szkodą i w sposób istotny łamią postanowienia niniejszej umowy.
3. Umowę może rozwiązać każda ze stron za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku rozwiązania Niniejszej umowy, a także jej wygaśnięcia, Dzierżawca w terminie 14 dni zobowiązany jest do opuszczenia i wydania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą eksploatację bez odrębnego wezwania, a na żądanie Wyzierżawiającego również do przywrócenia stanu pierwotnego. Nadto Dzierżawca jest zobowiązany we wskazanym wyżej 14 dniowym terminie do rozliczenia się z Wyzierżawiającym oraz do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy.
5. Po zakończeniu umowy wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

6. W przypadku nie wydania Wydierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 3, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kary umownej w wysokości czterokrotności stawki czynszu określonego w § 2 ust. 1 i kosztów eksploatacji wynikających z § 2 ust. 3. Powyższa kara umowna nie wyklucza dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu niniejszej umowy i inne szkody na zasadach ogólnych, jeśli kara umowna nie pokryje wyrządzonej szkody.

§ 8

1. Dzierżawca oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucję gwarancyjną) w wysokości 4895,89 zł na którą zaliczone zostało wadium w tej wysokości wpłacone przez Dzierżawcę, zgodnie ze Szczegółowymi warunkami konkursu ofert. Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dzierżawy, w szczególności na pokrycie kar umownych, opłat dzierżawnych, kosztów eksploatacyjnych, kosztów naprawy i przywrócenia stanu pierwotnego przedmiotu dzierżawy, z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które Wydierżawiający nie wyraził zgody.

2. Kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o której mowa w ust. 1 niewykorzystana na pokrycie roszczeń i kosztów, o których mowa w ust. 1 i 4 zostanie zwrócona w ciągu 30 dni po upływie terminu obowiązywania umowy i zwolnieniu przez dzierżawcę dzierżawionych pomieszczeń.

3. Dzierżawca wyraża zgodę na dokonanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń Wydierżawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

4. Stwierdzone w protokole zdawczo –odbiorczym pogorszenie stanu technicznego w porównaniu ze stanem przejmowanym przez Dzierżawcę, a nie będące następstwem prawidłowego użytkowania, naprawione będą na koszt Dzierżawcy z zabezpieczonej na poczet należytego wykonania umowy kaucji gwarancyjnej.

§ 9

1. Strony zachowują prawo do renegotjacji wszystkich warunków umowy w dowolnym terminie, po wystąpieniu istotnych dla strony zainteresowanej powodów uzasadniających potrzebę zmian w treści umowy.

2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do tej umowy podpisanego przez obie strony. Formy pisemnej pod rygorem ich nieważności, wymagają również wszystkie istotne uzgodnienia wynikające z treści i realizacji tej umowy.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego, przepisy p.poż., bhp i porządkowe obowiązujące u Wydierżawiającego.

4. Ewentualne spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

5. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Dzierżawca.

6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach: 1 dla Wydierżawiającego i 1 dla Dzierżawcy.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA