

UMOWA DZIERŻAWY nr

zawarta w dniu roku w Szczecinie pomiędzy:
Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Szkół Wyższych w Szczecinie
reprezentowanym przez:
Kierownika – Alicję Cymbaluk
zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”
a

.....z siedzibą w
.....
działającą na podstawie
pod numerem.....
z kapitałem zakładowym w kwocie
REGON NIP
zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”
reprezentowaną przez:
o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że przysługuje mu uprawnienie do korzystania z nieruchomości, której właścicielem jest Gmina Miasto Szczecin, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr 15/3 o powierzchni 0,1949 ha położoną w Szczecinie przy al. Wojska Polskiego 97, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw numer SZ1S/00105550/8, zakres prawa określa Umowa ustanowienia użytkowania z dnia 08.09.2006 r. zawarta w formie aktu notarialnego Repertorium „A” numer 4067/2006.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa części wskazanej powyżej nieruchomości tj. pomieszczenia punktu pobrań, na zasadach określonych w niniejszej umowie, oraz w ofercie Dzierżawcy złożonej w postępowaniu nr oraz innych dokumentów sporządzonych w związku ze wskazanym powyżej postępowaniem.
3. Wydierżawiający uzyskał zgodę Gminy Miasto Szczecin z dnia 25 maja 2016r., znak ZBILK.DDG.4142.823.2016.MM, na zawarcie niniejszej umowy.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę pomieszczenie punktu pobrań o łącznej powierzchni 11,91 m² (słownie: jedenaście metrów kwadratowych 91/100) znajdujące się w części przyziemia budynku przy al. Wojska Polskiego 97 w Szczecinie.
2. Układ funkcjonalny pomieszczeń w budynku przedstawia rysunek schematyczny stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy dzierżawy, zawierający zaznaczony przedmiot dzierżawy.

3. Wszystkie wskazane powyżej załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy dzierżawy.
4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Wydierżawione pomieszczenie Dzierżawca wykorzystywać będzie do pobierania materiału do badań laboratoryjnych od pacjentów Wydierżawiającego.
6. Wyżej wymienioną działalność Dzierżawca będzie prowadził w godzinach 7.30-12.00
7. Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy swobodny dostęp do dzierżawionego pomieszczenia w godzinach funkcjonowania Przychodni.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że znany mu jest stan faktyczny i prawny przedmiotu dzierżawy i nie zgłasza z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń.
2. Dzierżawca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla deklarowanej w § 2 umowy działalności.
3. Przedmiot dzierżawy użytkowany będzie przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania zmian w jego substancji bez uzyskania zezwolenia Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt przeprowadzić niezbędną adaptację przedmiotu dzierżawy przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać odpowiednio wcześniej uzgodniony z Wydierżawiającym, w formie pisemnej.
5. Dzierżawca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt konserwacje (naprawy) i remonty bieżące wydierżawionych pomieszczeń oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem.
6. Wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy oraz poniesione na nie nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi, obciążają w całości Dzierżawcę i bez względu na ich charakter, nie podlegają obowiązkowi ich zwrotu przez Wydierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie przez cały okres trwania umowy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia.
8. Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony dzierżawionego mienia we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w dzierżawionych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Dzierżawca.

§ 4

1. Strony ustalają, że wszelkie ewentualne nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej działalności stają się własnością Wydierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.

2. Wszelkie prace remontowo – adaptacyjne i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, o ochronie zabytków, bhp, przeciwpożarowych itd. Obowiązkiem Dzierżawcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień ze strony Wydierżawiającego, jak i właściwych organów administracji, wynikających z przepisów prawa, a wiążących się z przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wobec Wydierżawiającego, jak i osób trzecich.

3. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wydierżawiającego w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu dzierżawy.

5. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia przedstawicielom Wydierżawiającego wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy w celu przeprowadzenia kontroli. Wydierżawiający poinformuje Dzierżawcę o planowanym terminie wstępu do przedmiotu dzierżawy z minimum jednodniowym wyprzedzeniem.

§ 5

1. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydierżawiającemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć się (na własny koszt) od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Dzierżawca zobowiązany jest również ubezpieczyć na własny koszt przedmiot dzierżawy od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych przez cały okres obowiązywania umowy. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy dowód ubezpieczenia (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem odstąpienia przez Wydierżawiającego od niniejszej umowy oraz przedkładania we wskazanym powyżej terminie dowodu kontynuacji ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy.

2. Dzierżawca odpowiada na zasadach określonych w pkt. 1 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne.

§ 6

Dzierżawcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować / poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy w całości lub części lub

oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wyzierzawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7

Dzierżawca zobowiązuje się do oznakowania wynajmowanych pomieszczeń poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Dzierżawcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej przez niego działalności oraz dni i godzin prowadzenia działalności w terminie 14 dni od daty uzgodnienia jej formy, treści oraz sposobu umocowania z Wyzierzawiającym, pod rygorem kary umownej w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu tego obowiązku. Forma graficzna oraz treść tablicy winna zostać uzgodniona z Wyzierzawiającym w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy.

§ 8

1. Miesięczny czynsz dzierżawny za wdzierżawione pomieszczenia laboratorium wynosi 800,00 zł (słownie: osiemset złotych) plus podatek od towarów i usług VAT w należnej ustawowo wysokości, tj. brutto w kwocie 984,00 zł (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote).

2. Wskazany powyżej czynsz za dzierżawę pomieszczeń jest płatny bez wezwania na podstawie poprawnie sporządzonej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na rachunek Wyzierzawiającego w Raiffeisen Bank Polska S.A. Oddział w Szczecinie nr 76 1750 1077 0000 0000 0425 8711. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić czynsz wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

3. Koszty eksploatacji zawarte są w czynszu i stanowią proporcjonalny do zajmowanej powierzchni udział w kosztach utrzymania budynku (w tym: koszty dostawy i zużycia wody i odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej, gazu, wywozu odpadów komunalnych), telefonu, internetu oraz udział w korzystaniu z części wspólnych budynku, w tym toalety, poczekalni, koszty ochrony i monitoringu.

4. Kwota czynsz będzie automatycznie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia..... r do dniar. jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia przez Właściciela nieruchomości decyzji o innym sposobie zagospodarowania lub zbycia przedmiotowej nieruchomości, które powoduje rozwiązanie Umowy Dzierżawy. Z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze.
2. Niniejsza umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu w wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na realizację świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej i mikrobiologii pomiędzy Wyzierzawiającym i Dzierżawcą, w terminie rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy.

§ 10

1. W wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy Dzierżawca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Dzierżawca jest zobowiązany, w terminie wskazanym w powyższym zdaniu, do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, a które są własnością Dzierżawcy po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, Dzierżawca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wydierżawiającym w terminie wskazanym w pkt. 1.
3. Po zakończeniu umowy ze zdania wydierżawionych pomieszczenia punktu pobrań strony sporządzi protokół zdawczo -odbiorczy.
4. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w umowie, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wypadku, gdy po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca nie zwróci Wydierżawiającemu przedmiotu umowy w terminie, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

§ 11

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności,
2. Spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo według siedziby Wydierżawiającego.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Strony.

.....
Wydierżawiający

.....
Dzierżawca