

**Projekt umowy**  
**UMOWA DZIERŻAWY**

zawarta w Białymstoku w dniu .....2020 r. pomiędzy:

**SAMODZIELNYM PUBLICZNYM ZAKŁADEM OPIEKI ZDROWOTNEJ WOJEWÓDZKIM SZPITALEM ZESPOLONYM IM. JĘDRZEJA ŚNIADECKIEGO W BIAŁYMSTOKU**, kod 15-950, ul. M. Skłodowskiej- Curie 26, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000003421, NIP: 542-25-29-292, reprezentowanym przez:

**Dyrektora** – dr n.med. Cezarego Nowosielskiego

zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”,

a

.....  
.....

zwaną dalej „**Dzierżawcą**”

Wydzierżawiający i Dzierżawca będą zwani w dalszej części niniejszej umowy „**Stronami**”, a każda z nich odrębnie „**Stroną**”.

Strony postanawiają co następuje:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę 461 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, położonego przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 25 ( patio wewnętrzne Szpitala) stanowiące część składową nieruchomości położonej na działce nr 1759, wpisanej do Księgi Wieczystej nr B11B/00079059/0, z przeznaczeniem na zrealizowanie i prowadzenie kuchni i stołówki ogólnodostępnej.
2. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zmiany przeznaczenia wydzierżawianej powierzchni, o której mowa w ust. 1.

**§ 2**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia Wydzierżawiającemu czynszu miesięcznego w wysokości ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, powiększonego o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów pobranej energii elektrycznej, wody i ścieków wg wskazań liczników zainstalowanych na koszt Dzierżawcy. Liczniki, o których mowa w zdaniu poprzednim zainstalowane zostaną w terminie ..... od podpisania niniejszej Umowy
3. Miesięczny czynsz, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu oraz miesięczny pobór za energię elektryczną, wodę i ścieki o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, płatny będzie w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury wystawionej na koniec miesiąca za miesiąc, za który przysługuje, na rachunek Wydzierżawiającego .....
4. Za opóźnienie w płatności czynszu, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu oraz za energię elektryczną, wodę i ścieki o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu Wydzierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia.

5. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, będzie waloryzowana według wzrostu wskaźnika cen towarów i usług, podawanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i publikowanego w Monitorze Polskim po zakończeniu każdego roku.

### § 3

1. Dzierżawca nie może przekazywać uprawnień wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich, w szczególności Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy podmiotom trzecim do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego dokonywać zmian przedmiotu dzierżawy, w szczególności przeróbek lub adaptacji.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie do wykonywania na własny koszt niezbędnych prac wyposażeniowo –aranżacyjnych przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności, po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu zakresu prac z Wyzdierżawiającym.
4. Utrzymanie przedmiotu dzierżawy ze znajdującymi się w nim instalacjami w stanie przydatności do użytku w zakresie remontów bieżących, drobnych napraw i konserwacji obciąża Dzierżawcę.
5. Dzierżawca zobowiązany jest bezzwłocznie powiadomić na piśmie Wyzdierżawiającego o konieczności dokonania napraw przedmiotu dzierżawy, które z mocy prawa obciążają Wyzdierżawiającego. W razie braku dokonania zawiadomienia Dzierżawca odpowiada za szkodę.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania czystości na zajmowanej powierzchni oraz w bezpośrednim sąsiedztwie.
7. Dzierżawca zobowiązany będzie do uzyskania we własnym zakresie wymaganych prawem zezwoleń, uzgodnień i opinii niezbędnych do prowadzenia działalności.
8. Dzierżawcę obciąża obowiązek spełnienia na własny koszt i ryzyko wszelkich wymogów oraz uzyskania wszelkich zezwoleń i uzgodnień związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy ze znajdującymi się w nim instalacjami i prowadzoną przez niego działalnością.
9. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wyzdierżawiającemu przez osoby, którymi się posługuje, a także przez swoich klientów i gości.
10. Wyzdierżawiający nie odpowiada za ochronę przedmiotu dzierżawy i znajdującego się w przedmiocie dzierżawy mienia.
11. Jeżeli Dzierżawca nie wykonuje pomimo upomnienia Wyzdierżawiającego obowiązków w zakresie należytego utrzymania przedmiotu dzierżawy, ciążących na nim z mocy niniejszej Umowy lub przepisów prawa, Wyzdierżawiający może dokonać czynności objęte tymi obowiązkami na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Uprawnienie to przysługuje Wyzdierżawiającemu niezależnie od prawa do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
12. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia wszelkich kosztów związanych ze stratami powstałymi na skutek niewłaściwego korzystania z przedmiotu dzierżawy.
13. Wyzdierżawiający zastrzega sobie prawo sprawowania kontroli nad sposobem wykorzystywania przedmiotu umowy przez Dzierżawcę.
14. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, tj. m.in. na własny koszt usunąć automaty z dzierżawionego terenu. Dzierżawca nieodpłatnie pozostawia Wyzdierżawiającemu ulepszenia przedmiotu dzierżawy, które nie dają się odłączyć bez naruszenia całości.
15. W przypadku niewykonania obowiązku określonego w ust. 14, powyżej, Wyzdierżawiający zażąda od Dzierżawcy zwrotu kosztów poniesionych w związku z przywróceniem przedmiotu umowy do stanu pierwotnego.
16. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, ani odszkodowanie z jakichkolwiek tytułów niezależnie od terminu i sposobu rozwiązania umowy.

17. Po zakończeniu dzierżawy i opróżnieniu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany odnowić przedmiot dzierżawy i dokonać nim obciążających napraw, a także zwrócić Wydierżawiającemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w przedmiocie dzierżawy w chwili wydania go Dzierżawcy.

#### § 4

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia.....r. do dnia .....r.

#### § 5

1. Wydierżawiającemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w następujących przypadkach:
  - 1) jeżeli Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje nałożone Umową obowiązki, dopuszczając do powstania szkód;
  - 2) jeżeli Dzierżawca zwleka z zapłatą czynszu co najmniej przez dwa pełne okresy płatności;
  - 3) jeżeli Dzierżawca poddzierżawił, wynajął lub oddał przedmiot najmu lub jego część w bezpłatne używanie;
  - 4) w innych wypadkach istotnego uchybienia przez Dzierżawcę obowiązkom wynikającym z niniejszej Umowy, a ciężącym na nim w związku z niniejszą Umową w tym dewastacji przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.
2. Stronom przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących okolicznościach:
  - 1) zmiany statusu prawnego Wydierżawiającego lub Dzierżawcy;
  - 2) zmiany przepisów prawnych powodujących konieczność zagospodarowania przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego;
  - 3) zamiaru sprzedaży bądź przekazania w nieodpłatne użytkowanie nieruchomości bądź jej części, w której znajduje się przedmiot dzierżawy;
  - 4) rozpoczęcia prac związanych z realizacją koncepcji funkcjonalno - kosztorysowej przebudowy i rozbudowy SP ZOZ Wojewódzkiego Szpitala Zespołowego im. Jędrzeja Śniadeckiego w Białymstoku;
  - 5) wystąpienia potrzeb związanych z wykonywaniem usług medycznych przez Wydierżawiającego, a także innej działalności Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca ma prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 3 –miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 6

1. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu kary umowne:
  - 1) za wypowiedzenie Umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn, za które Dzierżawca ponosi odpowiedzialność, w wysokości 5 – krotnego miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1, obowiązującego w dniu obciążenia.
  - 2) za naruszenie obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 6 w wysokości 10 % miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu obciążenia, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.
2. Strony dopuszczają możliwość kumulowania kar umownych.
3. Jeżeli kara umowna z któregośkolwiek tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, to Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego

§ 7

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory, które mogą wyniknąć przy realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd miejscowo właściwy dla Wyzierzawiającego.
4. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY**

**DZIERŻAWCA**

.....

.....