

**UMOWA DZIERŻAWY
(PROJEKT)**

zawarta w dniu roku, w Krakowie, pomiędzy **Szpitałem Specjalistycznym im. Stefana Żeromskiego Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Krakowie, 31-913 Kraków, os. Na Skarpie 66**, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji, publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy - Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000035552, Regon 00063161, NIP 678-26-80-028, zwanym dalej „Wydzierżawiającym” w imieniu i na rzecz którego aktualnie działa:

Dyrektor – lek. med. Andrzej Ślęzak

a

.....
z siedzibą w
(REGON: NIP:.....
wpisanym do rejestru
reprezentowanym przez
zwanym dalej „Dzierżawcą” w imieniu i na rzecz którego działa:

.....

§ 1.

Zawarcie niniejszej umowy następuje w wyniku rozstrzygnięcia pisemnego przetargu nieograniczonego ogłoszonego w dniu r.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę znajdujące się w użytkowaniu Wynajmującego na podstawie umowy ustanowienia użytkowania zawartej w dniu 26.02.2003 r. aktem notarialnym sporządzonym przed notariusz Ireną Ulman-Leśniak (Rep. A Nr 420/2003) a stanowiące własność Miasta Krakowa – miasta na prawach powiatu *pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 1.250 m² (nieużywane pomieszczenia części budynku kotłowni) oraz plac parkingowy o powierzchni 500 m², usytuowane w Krakowie, os. Na Skarpie 66 z przeznaczeniem na działalność medyczną.*
2. Dokładne usytuowanie przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot dzierżawy *jest/nie jest* wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny w wysokości (słownie:..... złotych) miesięcznie. Powyższa kwota powiększona będzie o podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Czynsz dzierżawny nie obejmuje kosztów związanych z eksploatacją pomieszczeń, o których mowa w §1 ust. 1.
3. Na pisemny wniosek Dzierżawcy wpłacone wadium może zostać przeznaczone w całości lub części na poczet czynszu.

4. W razie doprowadzenia ww. mediów do przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu w wysokości:
 - a) centralne ogrzewanie – rozliczane ryczałtowo wg powierzchni ogrzewanej – aktualna cena za 1m² powierzchni ogrzewanej – 3,70 zł/m² netto,
 - b) zimna woda i odprowadzanie ścieków:
 - zimna woda – 2,93 zł/m³ netto,
 - odprowadzanie ścieków – 4 zł/m³ netto,
 - c) ciepła woda – 12,57 zł/m³ netto,powiększonej o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów na: energię elektryczną, wywóz odpadów komunalnych, usług telekomunikacyjnych we własnym zakresie.
6. Dzierżawca zobowiązany jest zainstalować na własny koszt liczniki pomiaru.

§ 4

1. Należności z tytułu czynszu dzierżawnego, o którym mowa w §3 ust. 1 płatne będą do 10-tego każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wydierżawiającego faktur VAT.
2. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1 będą wystawiane przez Wydierżawiającego oraz doręczane Dzierżawcy najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczą. W przypadku opóźnienia w doręczeniu przez Wydierżawiającego faktur VAT termin płatności zostanie wydłużony o okres opóźnienia w doręczeniu danej faktury.
3. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu najmu ustalonych wg wskazań liczników płatne będą przez Dzierżawcę z dołu po zakończeniu każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wydierżawiającego faktur VAT w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia tych faktur Dzierżawcy.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wydierżawiający obciąży Dzierżawcę odsetkami ustawowymi.
5. Należności z tytułu czynszu dzierżawnego płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w wystawionej przez niego fakturze VAT.

§ 5

1. Wysokość czynszu dzierżawnego będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający rok, w którym następuje waloryzacja, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Monitor Polski.
2. Pierwsza waloryzacja stawki czynszowej nastąpi po roku obowiązywania umowy. Kolejne waloryzacje stawki czynszowej następować będą po upływie kolejnych rocznych okresów obowiązywania umowy.

§ 6

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy i zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt kapitalnego remontu i modernizacji pomieszczeń w terminie do dnia, zgodnie z harmonogramem prac przedłożonym Wydierżawiającemu najpóźniej do dnia rozpoczęcia prac, oraz do dostosowania pomieszczeń, na własny koszt, do wymogów obowiązujących w zakresie działalności medycznej, jaka prowadzona będzie przez Dzierżawcę.
2. Prace remontowo-modernizacyjne będą prowadzone w uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wydierżawiającego w sposób nie zakłócający ponad przyjętą w takich wypadkach przeciętną miarę prawidłowego funkcjonowania Wydierżawiającego.

3. Dzierżawca zobowiązuje się w czasie trwania dzierżawy do utrzymywania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym na własny koszt, choćby pojawiła się konieczność poniesienia nakładów innych aniżeli związane z bieżącym utrzymaniem rzeczy i ponadto oświadcza, że nie będzie domagał się z tego tytułu obniżenia czynszu.

§ 7

Wartość nakładów remontowo-modernizacyjnych, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy, zostanie ustalona na podstawie szczegółowego zestawienia sporządzonego przez Dzierżawcę na dzień odbioru prac wynikających z przeprowadzonego remontu kapitalnego.

§ 8

Wydzierżawiając zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli Dzierżawcy pod względem terminowości realizacji zobowiązań remontowo-modernizacyjnych oraz poprawności techniczno-budowlanej prowadzonych prac.

§ 9

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej na piśmie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy albo oddawać przedmiotu dzierżawy bądź jego części w bezpłatne używanie osobom trzecim jak również zmieniać jego przeznaczenia.
2. Dzierżawca jest zobowiązany:
 - 1) użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki,
 - 2) utrzymywać przedmiot dzierżawy na własny koszt w należyтым stanie technicznym, w tym dokonywać w przedmiocie dzierżawy bieżących konserwacji i napraw,
 - 3) dbać o zabezpieczenie przedmiotu najmu dzierżawy przed kradzieżą i pożarem,
 - 4) usuwać, na własny koszt i ryzyko, śnieg oraz sople lodu z dachu budynku,
 - 5) przekazać Wydierżawiającemu kompletu dokumentacji powykonawczej wszystkich branż niezwłocznie po zakończeniu prac, o których mowa w § 6 ust. 1.,
 - 6) po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy przekazać Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem stopnia zużycia będącego następstwem prawidłowej eksploatacji.Strony uzgadniają, że Dzierżawca nie będzie miał roszczenia do Wydierżawiającego o zapłatę wartości ulepszeń.
3. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu najmu dzierżawy w dniu zawarcia niniejszej umowy oraz w dniu odbioru po przeprowadzonym remoncie kapitalnym, jak również jego zwrot po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy nastąpi w drodze pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego wykaz pomieszczeń wraz z określeniem ich powierzchni i stanu technicznego, a podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli stron. Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu dzierżawy stanowić będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Wydierżawiający jest uprawniony do przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy celem sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy w tym zwłaszcza utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie oraz prowadzonej działalności medycznej pod kątem przestrzegania zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej, o której mowa w art. 1 ust. 5 ustawy o zakładach opieki zdrowotnej.

§ 10

Umowa zostaje zawarta na czas określony, na okres od do

§ 11

1. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
 - 1/ bez zgody Wyzierżawiającego używa przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, jak również prowadzi w nim inną działalność aniżeli działalność medyczna lub prowadzi działalność medyczną w zakresie w jakim prowadził ja Szpital na dzień ogłoszenia przetargu, po przeprowadzeniu którego doszło do zawarcia niniejszej umowy lub prowadzi działalność w zakresie okulistyki, kardiologii, chorób zakaźnych, poradni endokrynologicznej, poradni noworodkowej.
 - 2/ wykonuje w sposób nieterminowy lub w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej remont i modernizację przedmiotu dzierżawy lub przekroczy termin zakończenia prac remontowo-modernizacyjnych określony w § 6.
 - 3/ zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt. 3 możliwe jest po uprzednim pisemnym powiadomieniu Dzierżawcy i udzieleniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

§ 12

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
2. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w § 5 nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

§ 13

1. Wyzierżawiający jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 678-26-80-028.
2. Dzierżawca jest / nie jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne odnośne przepisy prawa.

§ 15

Wszelkie opłaty o charakterze publicznoprawnym wynikające z tytułu zawarcia niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę.

§ 16

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

§ 17

Załącznikami do niniejszej umowy są:

- 1) usytuowanie przedmiotu dzierżawy,
- 2) kosztorys i harmonogram prac remontowo – budowlanych,
- 3) oferta Dzierżawcy obejmująca oświadczenia wyszczególnione w Specyfikacji przetargowej.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: