

**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 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 przez Wydierżawiającego w dniu 1 sierpnia 2011 r.

**§ 2.**

1. Wydierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę znajdujący się w użytkowaniu Wydierżawiającego 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 stanowiący własność Miasta Krakowa – miasta na prawach powiatu budynek położony w Krakowie, os. Młodości 10, 31-908 Kraków, o łącznej powierzchni użytkowej 2.350 m<sup>2</sup>, w celu prowadzenia w nim działalności .....
2. Dokładne usytuowanie przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do umowy.
3. Przedmiot dzierżawy jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, teletechniczną (na parterze).

**§ 3.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny w wysokości ..... netto (słownie:..... złotych netto) miesięcznie. Powyższa kwota powiększona będzie o podatek VAT w ustawowej wysokości.

2. Wyzierżawiający dopuszcza obniżenie czynszu dzierżawnego do wysokości 10 zł/m<sup>2</sup> netto do czasu zakończenia remontu, o którym mowa w § 6 ust. 1, nie dłużej jednak niż przez rok od początku obowiązywania umowy. Nie dotyczy to wyremontowanego przez Wyzierżawiającego parteru o powierzchni użytkowej 474 m<sup>2</sup>.
3. Czynsz dzierżawny nie obejmuje kosztów związanych z eksploatacją budynku, o którym mowa w §1 ust. 1.
4. Na pisemny wniosek Dzierżawcy wpłacone wadium może zostać przeznaczone w całości lub części na poczet czynszu.
5. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji budynku z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości:
  - a) zimna woda – 2,93 zł/m<sup>3</sup> netto, powiększone o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) odprowadzanie ścieków – 4 zł/m<sup>3</sup> netto, powiększonej o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia we własnym zakresie umów o dostarczanie energii elektrycznej, wywóz odpadów komunalnych, dostarczanie usług telekomunikacyjnych oraz w zakresie centralnego ogrzewania i dostawy wody ciepłej.
7. Dzierżawca zobowiązany jest zainstalować na własny koszt liczniki pomiaru mediów.

#### **§ 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 Wyzierżawiającego faktur VAT.
2. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1 będą wystawiane przez Wyzierżawiającego oraz doręczane Dzierżawcy najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego dotyczą. W przypadku opóźnienia w doręczeniu przez Wyzierżawiającego faktur VAT termin płatności zostanie wydłużony o okres opóźnienia w doręczeniu danej faktury.
3. Należności z tytułu opłat za eksploatację przedmiotu dzierżawy ustalonych wg wskazań liczników płatne będą przez Dzierżawcę z dołu po zakończeniu każdego miesiąca na podstawie wystawianych przez Wyzierżawiającego faktur VAT w terminie 14 dni licząc od dnia doręczenia tych faktur Dzierżawcy.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wyzierżawiający obciąży Dzierżawcę odsetkami ustawowymi.
5. Należności z tytułu czynszu dzierżawnego płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wyzierżawiającego 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 nie wcześniej niż po dwóch latach 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 budynku stanowiącego przedmiot dzierżawy i zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt remontu tego budynku w terminie do dnia ....., zgodnie z harmonogramem prac przedłożonym Wyzierżawiającemu najpóźniej do dnia rozpoczęcia prac, oraz do dostosowania pomieszczeń, na własny koszt,

do wymogów obowiązujących w zakresie działalności, jaka prowadzona będzie przez Dzierżawcę (co obejmuje również remont lub modernizację windy znajdującej się w budynku, jeśli będzie taka potrzeba).

2. Prace remontowe będą prowadzone w uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązuje się w czasie trwania dzierżawy do utrzymywania przedmiotu dzierżawy 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 remontowych, 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.**

Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli wynajmowanych pomieszczeń pod względem terminowości realizacji zobowiązań remontowych 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 ani rodzaju działalności prowadzonej w przedmiocie dzierżawy.
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, co dotyczy również windy znajdującej się w budynku,
  - 3) dbać o zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy przed kradzieżą i pożarem,
  - 4) usuwać, na własny koszt i ryzyko, śnieg oraz sople lodu z dachu budynku,
  - 5) przekazać Wydierżawiającemu komplet 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 dzierżawy w dniu zawarcia niniejszej umowy, 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, podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
4. Wydierżawiający jest uprawniony do przeprowadzania kontroli przedmiotu dzierżawy celem sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy w tym zwłaszcza z obowiązku utrzymywania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie.

#### **§ 10.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, na okres od ..... do .....
2. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### **§ 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 lub również prowadzi w nim inną działalność aniżeli wskazana w § 1 ust. 1, 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 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 dzierżawy 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 formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
2. Zmiana wysokości czynszu w trybie określonym w § 5 nie stanowi zmiany treści niniejszej umowy.

#### **§ 13.**

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

#### **§ 14.**

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

#### **§ 15.**

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

#### **§ 16.**

Załącznikami do niniejszej umowy są:

- 1) plan usytuowania przedmiotu dzierżawy,
- 2) oferta Dzierżawcy obejmująca oświadczenia wyszczególnione w specyfikacji przetargowej.

**Dzierżawca:**

**Wyzierżawiający:**