

**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 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. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę *pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 206,31 m² (pomieszczenia budynku schronu, pod Oddziałem Pediatrycznym), usytuowanych 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 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 §2 ust. 1.
3. Na pisemny wniosek Dzierżawcy wpłacone wadium może zostać przeznaczone w całości lub części na poczet czynszu.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu w wysokości:
 - a) energia cieplna – rozliczana ryczałtowo wg powierzchni ogrzewanej – aktualna cena za 1m² powierzchni ogrzewanej – 4,22 zł/m² netto,
 - b) zimna woda i odprowadzanie ścieków:

- zimna woda – 3,18 zł/m³ netto,
- odprowadzanie ścieków – 4,72 zł/m³ netto,
- c) ciepła woda – 14,23 zł/m³ netto.
- d) wywóz odpadów pozostałych (komunalnych) – opłata 27,00 zł/m³ netto. Ilość określona ryczałtem w zależności od działalności.

powiększonej o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów na: wywóz odpadów sanitarnych, usług telekomunikacyjnych we własnym zakresie.
5. 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 zobowiązuje się do poprawy stanu technicznego lub podniesienia standardu nieruchomości przedmiotu dzierżawy oraz wyposażenia przedmiotu najmu zgodnie ze wstępnym kosztorysem stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, w terminie lat licząc od dnia zawarcia umowy.
2. Prace poprawiające stan techniczny lub podniesienie standardu nieruchomości prowadzone będą w uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wydierżawiającego w sposób nie zakłócający prawidłowego funkcjonowania Zakładu oraz Wydierżawiającego.

§ 7

1. Wartość nakładów poprawiających stan techniczny lub podniesienie standardu nieruchomości, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy ustala się na kwotę(słownie:), zgodnie z dołączonym wstępnym

kosztorysem. Przystąpienie do wykonania prac remontowych wymaga uzyskania przez Dzierżawcę stosownych pozwoleń i uzgodnień wynikających z odrębnych przepisów.

2. Dzierżawca jest zobowiązany do podania wartości faktycznie poniesionych i udokumentować je fakturami VAT.
3. Wartość poniesionych przez Dzierżawcę nakładów, o których mowa w ustępie 1, nie podlega zwrotowi w przypadku obowiązywania umowy przez okres ustalony w § 9.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego przed terminem określonym w § 9 Wydierżawiający zwróci Dzierżawcy część poniesionych a nie zamortyzowanych nakładów poniesionych na poprawienie stanu technicznego lub podniesienie standardu nieruchomości – proporcjonalnie do okresu trwania umowy. W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę lub w przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn określonych w § 11 nakłady nie będą zwracane.

§ 8

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli Dzierżawcy pod względem realizacji zobowiązań na poprawienie stanu technicznego lub podniesienie standardu nieruchomości.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli i zatwierdzania szczegółowych kosztorysów oraz rachunków związanych z wyżej wymienionymi zobowiązaniami.
3. Dzierżawca ma obowiązek przekazania pracownikowi Działu Technicznego Wydierżawiającego kopii dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2.

§ 9

Umowa zostaje zawarta na czas określony, na okres od do

§ 10

Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, którego ostatni dzień przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
 - 1/ bez zgody Wydierżawiającego używa przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem,
 - 2/ zalega z zapłatą czynszu dzierżawy co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w ust. 1 pkt. 2 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. Wydierżawiający 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

3. Dzierżawca upoważnia Wdzierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 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:

Załącznik nr 1 - usytuowanie przedmiotu dzierżawy oraz planu pomieszczeń

Załącznik nr 2 – kosztorys nakładów zadeklarowanych na poprawienie stanu technicznego lub podniesienie standardu nieruchomości.

DZIERŻAWCA:

WYDZIERŻAWIAJĄCY: