

**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. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze w dzierżawę *pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 1.250 m<sup>2</sup> (nieużywane pomieszczenia części budynku kotłowni) oraz placu parkingowego o powierzchni 500 m<sup>2</sup>, usytuowanych w Krakowie, os. Na Skarpie 66 z przeznaczeniem na działalność medyczną / pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 400 m<sup>2</sup> (pomieszczenia budynku schronu, pod Oddziałem Pediatricznym), usytuowanych w Krakowie, os. Na Skarpie 66 z przeznaczeniem na działalność medyczną, / dzierżawę części ogrodu o powierzchni użytkowej 1.500 m<sup>2</sup> (część działki nr 246/51 za Oddziałami Dermatologicznym i Obserwacyjno – Zakaźnym) usytuowanych na os. Na Skarpie 66 z przeznaczeniem na parking.*
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. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat z tytułu kosztów eksploatacji lokalu (nie dotyczy III.A.1.3):
    - a) energia cieplna – rozliczana ryczałtowo wg powierzchni ogrzewanej – aktualna cena za  $1\text{m}^2$  powierzchni ogrzewanej –  $3,60\text{ zł/m}^2 + 22\% \text{ VAT}$ ,
    - b) zimna woda i odprowadzanie ścieków:
      - zimna woda –  $2,87\text{ zł/m}^3 + 7\% \text{ VAT}$ ,
      - odprowadzanie ścieków –  $3,43\text{ zł/m}^3 + 7\% \text{ VAT}$ ,
    - c) ciepła woda –  $12,25\text{ zł/m}^3 + 7\% \text{ VAT}$ .
  4. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów na: energię elektryczną, wywóz odpadów komunalnych, 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 przeprowadzenia kapitalnego remontu i modernizacji przedmiotu najmu oraz wyposażenia przedmiotu najmu zgodnie ze wstępnym kosztorysem oraz harmonogramem stanowiącymi załącznik nr 2 do umowy, w terminie ..... lat licząc od dnia zawarcia umowy.
2. Prace remontowo – modernizacyjne będą prowadzone w uzgodnieniu ze służbami technicznymi Wydierżawiającego w sposób nie zakłócający prawidłowego funkcjonowania Zakładu oraz Wydierżawiającego.



## § 7

1. Wartość nakładów remontowo – modernizacyjnych, o których mowa w § 6 ust. 1 umowy ustala się na kwotę .....(słownie:
2. Wartość poniesionych przez Dzierżawcę nakładów nie podlega zwrotowi w przypadku dotrzymania warunków określonych w § 9.
3. W przypadku rozwiązania umowy Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy część poniesionych a nie zamortyzowanych nakładów remontowo – modernizacyjnych. W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę lub w przypadku rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego z przyczyn określonych w § 11 nakłady nie będą zwracane.

## § 8

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli Dzierżawcy pod względem realizacji zobowiązań remontowo – modernizacyjnych. W szczególności Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do kontroli i zatwierdzania szczegółowych kosztorysów oraz rachunków związanych z nakładami remontowo – modernizacyjnych.

## § 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. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Dzierżawca:
  - 1/ bez zgody Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiający 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 Wydzierżawiającego 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:

- 1) usytuowanie przedmiotu dzierżawy,
- 2) kosztorys i harmonogram prac remontowo – budowlanych.

**DZIERŻAWCA:**

**WYDZIERŻAWIAJĄCY:**

