

Umowa dzierżawy nr DEZ/A/29/2020

Zawarta w dniu2020 roku w Wyszkanie pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zespołem Zakładów Opieki Zdrowotnej w Wyszkanie (SPZZOZ w Wyszkanie) z siedzibą przy ul. KEN 1, 07- 200 Wyszkanie; NIP: 762-17-47-265, REGON: 000308726; KRS: 0000016810, reprezentowanym przez:

- Tomasza Borońskiego - Dyrektora

zwanym w treści umowy Wydzierżawiającym,

a

.....

reprezentowanym przez:

-

-

zwanym w treści umowy Dzierżawcą, łącznie zwane Stronami.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest „**Dzierżawa pomieszczeń SPZZOZ w Wyszkanie w celu prowadzenia Apteki Ogólnodostępnej**” o powierzchni 149 m², znajdujących się na parterze Budynku Administracyjno-Diagnostycznego (zlokalizowanego na działce nr 2622/2 przy u. KEN 1 w Wyszkanie, oznaczonego w ewidencji gruntów nr 1-2622/2,9).

2. Przejęcie przez Wydzierżawiającego pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 1 nastąpi w terminie do 5 dni od podpisania umowy. Z przejęcia zostanie sporządzony przez Strony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach protokół zdawczo-odbiorczy.

3. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczeń i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania dzierżawionych pomieszczeń wyłącznie w celu prowadzenia Apteki Ogólnodostępnej, czynnej co najmniej w godzinach od 8:00 do 24:00 codziennie.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do otwarcia apteki najpóźniej w terminie do 3 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy.

3. W przypadku nie otwarcia apteki w terminie określonym w § 2 ust. 2 Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 50,00 zł brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

4. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność oraz zatrudnionych pracowników.

5. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem, w tym: przepisami prawa farmaceutycznego, budowlanego, ochrony środowiska, gospodarowania odpadami, P.Poż. i BHP, sanitarnymi, w sposób nie kolidujący z działalnością statutową Wydzierżawiającego.

6. W razie konieczności Dzierżawca zobowiązuje się do zainstalowania własnym staraniem i na własny koszt wszelkich urządzeń zapewniających bezpieczne i higieniczne warunki pracy, bezpieczeństwo pożarowe i sanitarne oraz ochronę środowiska w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.

7. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń przez Dzierżawcę bądź reklam na zewnątrz budynku oraz na terenie działki Nr 2622/2 wymaga uzyskania wcześniejszej, pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

8. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, poddzierżawić ani oddać do bezpłatnego używania dzierżawionych pomieszczeń lub ich części osobie trzeciej.

9. Remonty, przeróbki i adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz dzierżawionych pomieszczeń mogą być podejmowane jedynie za pisemną zgodą Wydierżawiającego zgodnie z przepisami prawa i na koszt Dzierżawcy.

10. Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji dzierżawionych pomieszczeń oraz bieżących remontów i napraw.

11. Dzierżawca, w razie konieczności wykonania prac przez Wydierżawiającego, udostępni mu przedmiot dzierżawy na czas niezbędny do przeprowadzenia prac.

§ 3

Umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia.....

§ 4

1. Czynsz dzierżawy wynosi miesięczniezł (słownie:.....) plus podatek VAT według stawki aktualnej na dzień wystawienia faktury. Kwota czynszu obejmuje podatek od nieruchomości.

2. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty 300% czynszu ustalonego w § 4 ust. 1.

3. W czasie bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca ponosi koszty mediów na zasadach określonych w § 4 ust. 4.

4. Czynsz dzierżawy, o którym mowa w § 4 ust. 1, płatny jest przez Dzierżawcę co miesiąc z góry, w terminie do 14 dni od dnia wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.

5. Czynsz dzierżawny będzie corocznie waloryzowany o wskaźnik inflacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez GUS za rok poprzedni. O zmianie wysokości czynszu Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.

6. Dzierżawca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją pomieszczeń, w tym za energię elektryczną, energię cieplną, wodę, ścieki, dozór mienia - zgodnie ze stawkami obowiązującymi u Wydierżawiającego w przeliczeniu na 1 m² dzierżawionej powierzchni. Wyliczenie comiesięcznej stawki następuje na podstawie faktur dostawców mediów dla potrzeb SPZZOZ w Wyszkanie. Opłaty za wywóz nieczystości stałych w wysokości 200,00 zł brutto miesięcznie, która nie obejmuje opłaty za odbiór odpadów medycznych.

7. Za dostarczone media Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę płatną w terminie 21 dni od dnia jej wystawienia przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.

8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych obciążających Dzierżawcę, wyszczególnionych w § 4 i § 5, naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 5

1. W całym okresie obowiązywania umowy Dzierżawca będzie uiszczał Wydierżawiającemu, oprócz czynszu dzierżawy i opłat z tytułu kosztów eksploatacji określonych w § 4 umowy, prowizję w wysokości 1% od całości miesięcznego obrotu netto apteki w przypadku przekroczenia kwoty 100.000,00 zł. obrotu netto z danego miesiąca. W przypadku przekroczenia kwoty 200.000,00 zł obrotu netto miesięcznie prowizja będzie wynosić 2% całości obrotu z danego miesiąca.

2. Prowizja będzie wyliczana na podstawie księgowego zestawienia obrotów z danego miesiąca i przedstawiona Wydierżawiającemu przez Dzierżawcę do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Prowizja będzie płatna w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

§ 6

1. Dzierżawca jest zobowiązany, w terminie 7 dni licząc od dnia zawarcia umowy, wpłacić Wydierżawiającemu na rachunek bankowy PKO BP SA 72 1020 1592 0000 2802 0305 6215 kaucję stanowiącą równowartość miesięcznej należności brutto z tytułu czynszu dzierżawy w celu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy i utrzymać kaucję tej wysokości przez cały okres obowiązywania umowy.
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi po zakończeniu umowy, do 7 dni od dnia zwrotu pomieszczeń Wydierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, po potrąceniu przez Wydierżawiającego sum pokrywających poniesione straty, będące następstwem szkód powstałych na skutek nienależytego wykonania umowy.
3. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie przedmiotu dzierżawy wynikające z jego niewłaściwego użytkowania, a także za ewentualne szkody w dzierżawionych pomieszczeniach powstałe w wyniku działania osób trzecich.
4. Wydierżawiający ma prawo potrącić z kaucji kwotę odpowiadającą wysokości szkody powstałej w przedmiocie dzierżawy, ustalonej przez komisję zdawczo-odbiorczą. W razie jej powstania Wydierżawiający niezwłocznie powiadomi pisemnie Dzierżawcę o wysokości kwoty z tytułu usunięcia szkody. Dzierżawca jest zobowiązany uzupełnić kaucję w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia.

§ 7

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach, gdy:
 - a) Dzierżawca zalega z należnymi opłatami za dwa pełne okresy płatności,
 - b) Dzierżawca dokonuje, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, trwałych adaptacji lub przeróbek,
 - c) nastąpi połączenie, przekształcenie lub likwidacja Wydierżawiającego,
 - d) nastąpi połączenie, przekształcenie, upadłość lub likwidacja Dzierżawcy,
 - e) Dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje prowadzenia działalności niezgodnej z zapisami umowy,
 - f) Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy lub jego część osobie trzeciej w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania,
 - g) Dzierżawca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy,
 - h) Dzierżawca nie rozpoczął działalności w terminie określonym w umowie, po uprzednim wyznaczeniu przez Wydierżawiającego dodatkowego 1- miesięcznego terminu na otwarcie apteki. Wyznaczenie terminu dodatkowego nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty kary umownej z tytułu opóźnienia, określonej w § 2 ust. 3 umowy.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Wydierżawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wydierżawiający może od umowy odstąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. Niniejsza umowa może być rozwiązana za porozumieniem Stron.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydierżawiającemu dzierżawione pomieszczenia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy lub terminie uzgodnionym.

§ 9

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że co innego wynika z treści niniejszej umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Zawiadomienia, uzgodnienia i oświadczenia pomiędzy Stronami powinny być składane w formie pisemnej.
4. Wyzierżawiający ma obowiązek informować o wszelkich zmianach istotnych dla wykonywania mniejszej umowy.
5. Wszelkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA


RADOCA PRAWNY
mgr Małgorzata Łubińska

