

**UMOWA DZIERŻAWY Nr DFK/...../20.....  
Dnia ..... 2020r. w Kup,**

pomiędzy:

- 1) **Stobrowskim Centrum Medycznym Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kup**, adres: ul. Karola Miarki 14, 46-082 Kup, wpisaną przez Sąd Rejonowy w Opolu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców pod numerem: 0000514922 posiadającą NIP: 9910498289 oraz REGON: 53093857, a także kapitał zakładowy w wysokości: 11.900.000,00 zł w całości wniesiony, **którą reprezentuje Marek Drobik – Prezes Zarządu, zwaną w treści umowy „Udzielającym Zamówienia”,**

a

- 2) ..... z siedzibą w ....., ul. ...., ..... , wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez ..... , pod numerem KRS ..... , NIP: ..... , REGON: ..... , zwaną dalej: **„Dzierżawcą”,** reprezentowaną przez:

..... -  
..... -

**została zawarta umowa dzierżawy o następującej treści:**

**§ 1.**

1. Wyzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Opolu Wydział VI Ksiąg Wieczystych posiada urzędzoną księgę wieczystą o numerze KW: OP10/00103363/9.
2. Na nieruchomości określonej w ust. 1 usytuowany jest budynek Szpitala Pulmonologiczno-Reumatologicznego w Kup, w którym znajduje się lokal użytkowy o powierzchni 171,96m<sup>2</sup> (rzut pomieszczeń stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy).
3. Wyzierżawiający oświadcza, że nieruchomość określona w ust. 1 nie jest obciążona jakimikolwiek prawami podmiotów trzecich, które uniemożliwiałyby wykonanie niniejszej umowy, i jest uprawniony do jego wydzierżawienia na rzecz Dzierżawcy.
4. Wyzierżawiający oddaje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę lokal użytkowy określony w ust. 2 w celu wykonania umowy Nr **DZP/KO/...../2021** o udzielenie zamówienia na świadczenia zdrowotne w zakresie analityki medycznej i mikrobiologii z dnia ..... **2020r.** (przedmiot dzierżawy).

**§ 2.**

1. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy określa protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.
2. Poprzez zawarcie umowy Dzierżawca oświadcza, że wszedł w posiadanie przedmiotu dzierżawy i nie ma co do niego jakichkolwiek zastrzeżeń.

**§ 3.**

1. Dzierżawca oświadcza, iż w przedmiocie dzierżawy będzie prowadził działalność leczniczą polegającą na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w zakresie analityki medycznej i mikrobiologii.
2. Prowadzenie przez Dzierżawcę innej działalności, niż określona w postanowieniu ust. 1 wymaga zgody Wydzierżawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 4.**

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez Dzierżawcę w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności leczniczej w zakresie określonym w § 3 ust. 1 umowy, z zastrzeżeniem postanowienia § 3 ust. 2 umowy.
2. Dzierżawca umożliwi Wydzierżawiającemu przeprowadzanie kontroli sposobu korzystania przez Dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy. Kontrole takie będą przeprowadzane w obecności Dzierżawcy lub osoby przez niego upoważnionej, w dogodnym dla obu stron terminie, w każdym czasie za uprzednim pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy co najmniej na 14 dni przed terminem planowanej kontroli. Wydzierżawiający dołoży należytych starań, aby kontrole te nie powodowały zakłóceń działalności Dzierżawcy.

**§ 5.**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu dzierżawy w wysokości **25,00 zł** (słownie: dwadzieścia pięć złotych 00/100), za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni.
2. Strony wspólnie uzgadniają, że Wydzierżawiający zapewni Dzierżawcy dostęp do:
  - 1) ogrzewania, rozliczanego według stawki ryczałtowej w wysokości **4,30 zł** (słownie: cztery złote 00/100) za 1m<sup>2</sup>;
  - 2) wody ciepłej i zimnej wraz z odbiorem ścieków, rozliczanych według wskazań podliczników oraz stawek określonych przez dostawcę na dzień każdorazowego rozliczenia;
  - 3) dostawy energii elektrycznej, rozliczanej według wskazań podlicznika oraz stawek określonych przez dostawcę na dzień każdorazowego rozliczenia.
3. Czynsz dzierżawy może zostać podwyższony jeden raz, w każdym roku kalendarzowym trwania umowy, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, w stosunku do roku ubiegłego, ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, a także proporcjonalnie do wzrostu wysokości podatku od nieruchomości, na podstawie pisemnego zawiadomienia Wydzierżawiającego, od daty otrzymania tego zawiadomienia przez Dzierżawcę. Dokonana w ten sposób zmiana wysokości czynszu dzierżawy nie stanowi zmiany umowy.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3 będą podwyższane/obniżane tylko i wyłącznie w przypadku ich podwyższenia/obniżenia przez właściwego dostawcę lub w wyniku zmiany właściwego dostawcy.
5. Do czynszu dzierżawy i opłat zostanie doliczony podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury VAT, która na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 23%.
6. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawienia faktury VAT bez podpisu Dzierżawcy.
7. Dzierżawca zobowiązuje się wpłacać należności wynikające z faktury VAT na rachunek bankowy podany w jej treści.
8. Wpłata będzie dokonywana po zakończeniu miesiąca rozliczeniowego, w terminie 30 dni liczonych od dnia otrzymania przez Dzierżawcę faktury VAT.
9. Za datę wpłaty Strony przyjmują dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.

10. W przypadku opóźnienia z dokonaniem wpłaty Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego odsetek w wysokości ustawowej. W każdym przypadku poniesienia przez Wydzierżawiającego dodatkowych opłat nałożonych przez dostawców mediów, o których mowa w postanowieniu ust. 2 pkt 2 i 3, w związku z opóźnieniem Dzierżawcy z dokonaniem wpłaty, Dzierżawca będzie nadto zobowiązany do pokrycia ich wartości względem Wydzierżawiającego.
11. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki Dzierżawcy nie mogą być przenoszone na inne podmioty pod jakimkolwiek tytułem prawnym, chyba że Wydzierżawiający wyrazi na to przeniesienie zgodę w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
12. Wynikające z niniejszej umowy prawa i obowiązki nie mogą być przenoszone na inne podmioty w wyniku wykonania umowy poręczenia albo innej umowy zmieniającej strony stosunku obligacyjnego, chyba że Wydzierżawiający wyrazi na to przeniesienie zgodę w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
13. Wydzierżawiający będzie miał uprawnienie do dokonania potrącenia swoich wierzytelności względem Dzierżawcy z każdej wierzytelności Dzierżawcy względem Wydzierżawiającego.

#### **§ 6.**

1. Wydzierżawiający zobowiązany będzie ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od wszelkich ryzyk mogących mu zagrozić w całym okresie trwania umowy.
2. Dzierżawca powinien ubezpieczyć wszelkie ruchomości wprowadzone przez niego do przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk mogących im zagrozić w całym okresie trwania umowy. Wydzierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności względem ruchomości wprowadzonych do przedmiotu dzierżawy, w szczególności w przypadku ich zniszczenia lub utraty z jakiegokolwiek przyczyny, w tym z powodu kradzieży.

#### **§ 7.**

1. Bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie będzie uprawniony do jakiegokolwiek ingerencji w dotychczasowy stan przedmiotu dzierżawy.
2. Wszelkie ulepszenia przedmiotu dzierżawy dokonane przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania niniejszej umowy, po jej rozwiązaniu staną się własnością Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający nie będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Dzierżawcy sumy odpowiadającej ich wartości.

#### **§ 8.**

Bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Dzierżawca nie będzie mógł oddać przedmiotu dzierżawy innemu podmiotowi do używania pod jakimkolwiek tytułem prawnym.

#### **§ 9.**

1. Po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, nie ponosi on jednak odpowiedzialności za zużycie przedmiotu dzierżawy, będące następstwem prawidłowego jego używania.
2. Po rozwiązaniu umowy, Wydzierżawiający będzie posiadał uprawnienie do usunięcia wszelkiego mienia ruchomego należącego do Dzierżawcy, którego usunięcie jest możliwe bez ingerencji w przedmiot dzierżawy, na jego ryzyko i koszt.
3. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, nie krótszym jednak niż 30 dni, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Dla ważności protokołu zdawczo-odbiorczego wystarczy podpisanie go przez Wydzierżawiającego.

4. W przypadku niedokonania zwrotu w terminie określonym zgodnie z postanowieniem ust. 3, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w kwocie odpowiadającej podwójnej wysokości czynszu dzierżawy obowiązującego w chwili rozwiązania umowy.

#### **§ 10.**

1. Umowa zostaje zawarta na czas obowiązywania umowy Nr **DZP/KO/.../2021** o wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie analityki medycznej i mikrobiologii z dnia ..... **2020r.**
2. Umowa ulega rozwiązaniu:
  - 1) z dniem rozwiązania umowy Nr **DZP/KO/.../2021** o wykonywanie świadczeń zdrowotnych w zakresie analityki medycznej i mikrobiologii z dnia ..... **2020r.**;
  - 2) za trzymiesięcznym wypowiedzeniem złożonym przez którąkolwiek ze stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności, bez konieczności podawania przyczyn, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego;
  - 3) bez wypowiedzenia z winy Dzierżawcy, w chwili złożenia stosownego oświadczenia przez Wydierżawiającego:
    - a) w przypadku naruszenia obowiązków wynikających z § 3 ust. 1 i 2, § 4 ust. 1 i 2, § 7 ust. 1 i § 8 umowy;
    - b) gdy Dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawy za co najmniej dwa pełne okresy płatności; w takim przypadku Wydierżawiający będzie zobowiązany do udzielenia Dzierżawcy dodatkowego, miesięcznego terminu do dokonania zapłaty.

#### **§ 11.**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o działalności leczniczej.
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Opolu.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**DZIERŻAWCA:**

**WYDIERŻAWIAJĄCY:**