Załącznik nr 2 do ogłoszenia

**UMOWA DZIERŻAWY NR …………………………**

Dnia ……………r. w Olsztynie pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z Warmińsko – Mazurskim Centrum Onkologii w Olsztynie** z siedzibą przy al. Wojska Polskiego 37, 10-228 Olsztyn, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Nr REGON 510022366, Nr NIP 739-29-54-895 reprezentowanym przez:

**Dyrektora Mariana Stempniaka**

zwanym w dalszej części umowy **„WYDZIERŻAWIAJĄCYM”**

a

…………………………………………………………. z siedzibą przy ul. …………………...

………………………………………………………., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej nr ………. z dnia ………………….. r./KRS nr …………… prowadzonym przez ………. Sąd ….

reprezentowanym / ą przez:

………………………… - ………………………. zamieszkałą/łego przy ul. ………………

……………………………………, zwaną/nego w dalszej części umowy **„DZIERŻAWCĄ”**

**zawarta została umowa** o następującej treści:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę pomieszczenia **Apteki** **ogólnodostępnej** o powierzchni **125,61m²,** znajdujące się w Olsztynie przy al. Wojska Polskiego 37, budynek A parter, wraz z wyposażeniem, a Dzierżawca przyjmuje przedmiot dzierżawy i zobowiązuje się do zapłaty czynszu dzierżawnego.
2. Przejęcie przez Dzierżawcę pomieszczeń nastąpi w dniu ………………na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego sporządzonego przez upoważnionych przedstawicieli stron umowy, który będzie stanowił załącznik nr 1, do umowy.
3. Przejęcie przez Dzierżawcę wyposażenia nastąpi w dniu …………. na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego sporządzonego przez upoważnionych przedstawicieli stron umowy, który będzie stanowił załącznik nr 2, do umowy.

Czynsz będzie naliczany od daty przejęcia przedmiotu dzierżawy.

1. Dzierżawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem pomieszczeń oraz stanem wyposażenia i uznaje je za wystarczające do użytkowania w sposób określony w umowie.
2. Dzierżawca ma obowiązek uruchomić aptekę w terminie 120 dni od dnia podpisania niniejszej umowy. W razie naruszenia powyższego obowiązku Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę w wysokości 1% należnego czynszu miesięcznego, za każdy dzień zwłoki w uruchomieniu apteki.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z ich przeznaczeniem czyli wyłącznie w celu prowadzenia działalności usługowo- handlowej- apteki ogólnodostępnej. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Dzierżawca wraz z przedmiotem dzierżawy przejmie 3 pracowników Apteki Wydzierżawiającego zgodnie z art. 23¹ KP. Wykaz pracowników wraz z informacją o wynagrodzeniu, stażu pracy, zaległym urlopie znajduje się w załączniku nr 3, który stanowi integralną część umowy.
3. Dzierżawca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników, klientów i gości, że nie spowodują szkód w budynku szpitala.
4. Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność zgodnie z obowiązującym prawem w sposób niekolidujący z działalnością statutową SP ZOZ MSW z WMCO w Olsztynie. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń bądź reklam Dzierżawcy na zewnątrz i wewnątrz budynku szpitala oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca nie ma prawa poddzierżawiać, bądź przekazywać przedmiotu dzierżawy dla jakichkolwiek celów innym osobom. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
7. Wszelkie prace dodatkowe lub zmiana przeznaczenia pomieszczeń, remonty, przeróbki i adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz dzierżawionych pomieszczeń mogą być podejmowane tylko za pisemną zgodą Wydzierżawiającego wyrażoną pod rygorem nieważności. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku Dzierżawcy do utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji, oraz przeprowadzenia w tym celu niezbędnych remontów. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji, bieżących napraw oraz remontów go obciążających bez prawa zwrotu tych kosztów od Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca wypełni, na własny koszt, wszelkie wymogi nałożone przez organy kontrolne.
9. Dzierżawca oświadcza, że stan techniczny pomieszczeń i wyposażenia jest mu znany, odpowiada celowi zawartej umowy, nie wnosi i nie będzie wnosił w przyszłości zastrzeżeń co do stanu technicznego ( protokoły zdawczo- odbiorcze stanowią załączniki do niniejszej umowy).
10. Po zakończeniu dzierżawy Wydzierżawiający zatrzyma ulepszenia przedmiotu dzierżawy bez zapłaty nie żądając od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego.
11. W przypadku rozwiązania umowy, z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiający obciąży dzierżawcę karą w wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego.

§ 3

1. Strony ustalają, iż z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny ( w tym podatek od nieruchomości) w wysokości ……………. zł. (słownie ………………….) powiększony o należny podatek vat.

Czynsz za pierwszych …………….. miesięcy zostanie opłacony do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie podpisana niniejsza umowa. Kolejne czynsze dzierżawne będą opłacane, w cyklach miesięcznych, płatnych do 20 dnia każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.

1. Zmiana wysokości czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od towarów i usług vat następuje z mocy prawa i nie wymaga zmiany umowy.
2. Czynsz będzie waloryzowany co roku o oficjalnie opublikowany przez Prezesa GUS wskaźnik inflacji rocznej. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik inflacji nie wymaga zmiany umowy. W przypadku zapłaty z góry czynszu za….. miesięcy Dzierżawca obciążony zostanie notą za rok obrachunkowy, w którym nastąpiła waloryzacja proporcjonalnie do czasu trwania umowy.
3. Dzierżawca wyraża zgodę na wystawianie faktur vat przez Wydzierżawiającego bez podpisu Dzierżawcy.
4. Z tytułu udostępnienia Dzierżawcy świadczeń dodatkowych (mediów) Wydzierżawiający obciążał będzie Dzierżawcę dodatkowymi kosztami:
5. centralne ogrzewanie - naliczane wg wskazań układu pomiarowego zainstalowanego na głównym przyłączu zasilającym przedmiot dzierżawy, w oparciu o średnią cenęza ogrzanie 1m2 powierzchni w danym miesiącu rozliczeniowym (w zł) x powierzchnia lokalu (w m2),
6. woda zimna, ciepła i ścieki– w oparciu o ryczałt lub wskazania podliczników, które zostaną zainstalowane przez Dzierżawce, na jego koszt,
7. energia elektrycznaw oparciu o ryczałt lub wskazania podliczników, które zostaną zainstalowane przez Dzierżawcę, na jego koszt, rozmów telefonicznych – zgodnie z wydrukiem bilingu.

Należności z tych tytułów będą doliczane każdorazowo do czynszu dzierżawnego w wystawionej przez Wydzierżawiającego fakturze vat. Natomiast w przypadku zapłaty przez Dzierżawcę czynszu z góry Dzierżawca będzie otrzymywał osobny dokument księgowy z tytułu świadczeń dodatkowych (mediów).

1. W przypadku wzrostu świadczeń dodatkowych ryczałtowe kwoty określone w ust. 5 zostaną powiększone proporcjonalnie do wzrastających kosztów i naliczone w powyższej stawce od miesiąca, w którym nastąpi wzrost kosztów świadczeń dodatkowych. Zmiana wysokości świadczeń dodatkowych nie wymaga zmiany umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zapewnić we własnym zakresie odbiór wytwarzanych odpadów, na co przedstawi zawarte umowy.

§ 4

Płatności, o których mowa w §3 płatne będą na konto………………………………………. na podstawie faktury vat wystawionej przez Wydzierżawiającego do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego faktura dotyczy.

§ 5

1. Wydzierżawiający zapewnia:

1. Energię elektryczną
2. Zimną i ciepła wodę oraz kanalizację,
3. Centralne ogrzewanie,
4. W przypadku konieczności niezbędnych napraw, do których dokonania zobowiązany jest Wydzierżawiający, Dzierżawca udostępni wynajęte pomieszczenia Wydzierżawiającemu, a w razie konieczności również je zwolni na czas niezbędny do przeprowadzenia naprawy.
5. Dzierżawca udostępni ponadto Wydzierżawiającemu dostęp do szafy teleinformatycznej, znajdującej się w wydzierżawionym pomieszczeniu.
6. Wydzierżawiający ma także prawo, po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy, do kontroli stanu technicznego lokalu.

§ 6

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie wyposażenia wydzierżawionych pomieszczeń, wynikające z jego niewłaściwego używania, a także za uszkodzenia powstałe w wyniku działania osób trzecich.
2. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie wyposażenia pomieszczeń będącego następstwem prawidłowego ich używania.
3. Dzierżawca zobowiązuje się używać pomieszczenia przestrzegając przepisów bhp i ppoż, dbać o ich należyty stan techniczny i sanitarny.
4. Dzierżawca odpowiedzialny jest na zasadach Kodeksu Cywilnego za ewentualne szkody powstałe w wydzierżawionych pomieszczeniach z udziałem klientów, kradzieży i innych zdarzeń losowych. Za wyżej wymienione zdarzenia nie ponosi odpowiedzialności Wydzierżawiający.

§ 7

1. Umowa zawarta została na czas określony 5 lat od……………….. do ………….….…

2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy, ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:

a) sprzedaży lub przejęcia własności nieruchomości, na której usytuowany jest budynek szpitala,

b) połączenia, przekształcenia lub likwidacji Wydzierżawiającego,

c) połączenia, przekształcenia, upadłości lub likwidacji Dzierżawcy

d) jeżeli Dzierżawca będzie zalegał z należnym czynszem lub opłatą za świadczenia dodatkowe za co najmniej dwa okresy płatności lub dopuszczał się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

3. W przypadku, gdyby przedmiot dzierżawy stał się niezbędny dla potrzeb działalności Wydzierżawiającego lub z innych ważnych przyczyn, niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 8

1. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca obowiązany jest rozliczyć się z Wydzierżawiającym, zwrócić pomieszczenia wraz z wyposażeniem i przekazać je Wydzierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty rozwiązania umowy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydzierżawiającemu pomieszczenia wraz z wyposażeniem, w stanie nie pogorszonym, poza zużycie wynikające z normalnego ich eksploatowania.
3. Jeżeli po upływie terminu oznaczonego albo wypowiedzeniu Dzierżawca używa nadal pomieszczenia zobowiązany jest do zapłaty w wysokości trzykrotności stawki czynszu, jaka obowiązywała w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczenia. Jeżeli wysokość wynagrodzenia nie pokrywa poniesionej szkody Wydzierżawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
4. Pozostałe postanowienia § 3 umowy obowiązują również w okresie bezumownego korzystania z pomieszczenia.

§ 9

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki do umowy stanową jej integralną część.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia kierowane do Wydzierżawiającego i Dzierżawcy powinny być składane na piśmie za pokwitowaniem lub przesłane pismem poleconym.
3. Jeżeli Dzierżawca zmienił siedzibę/ miejsce zamieszkania i nie zawiadomił Wydzierżawiającego pismo skierowane do ostatniej siedziby/ miejsca zamieszkania Dzierżawcy wywiera skutki prawne od chwili, w której byłoby doręczone, gdyby Dzierżawca nie zmienił siedziby.
4. Wszelkie spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzyga Sąd Rejonowy w Olsztynie.

§ 11

Niniejszą umowę spisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym otrzymuje każda ze Stron.

**Dzierżawca: Wydzierżawiający**

…………………………………… …………………………………..

Protokół przekazania lokalu spisano w dwóch egzemplarzach jako zał. nr 1 do umowy dzierżawy.

Protokół przekazania wyposażenia lokalu spisano w dwóch egzemplarzach jako zał. nr 2 do umowy dzierżawy.

- Egz. nr 1 - Wydzierżawiający

- Egz. nr 2 – Dzierżawca

*W przypadku wyboru mojej oferty w trybie przetargu nieograniczonego nr…………………………………………….*

*zobowiązuję się podpisać z Wydzierżawiającym umowę wg powyższego wzoru z uwzględnieniem nieznacznych modyfikacji.*

Olsztyn, dnia …………… ……………………………………………………………...

podpis i pieczęć osób wskazanych w dokumencie

uprawniającym do występowania w obrocie prawnym

lub posiadających pełnomocnictwo

Załącznik Nr 1 do umowy dzierżawy nr………

**Protokół przekazania lokalu**

Pomieszczenie usytuowane na parterze budynku A w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej MSW z Warmińsko- Mazurskim Centrum Onkologii w Olsztynie, al. Wojska Polskiego 37.

Spisany dnia……………… w SP ZOZ MSW z WMCO w Olsztynie w sprawie przekazania dla……………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………...

**lokalu Apteki o powierzchni 125,61m².**

Podstawa przekazania: Umowa dzierżawy nr ......................... z dnia …………………………

Wydzierżawiający: Dzierżawca:

1. ………………………… 1. ………………………
2. …………………............ 2. ………………………
3. Stan techniczny lokalu (ściany, sufit, podłoga, stolarka drzwiowa i okienna, itp.): ………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

1. Wyposażenie lokalu ( oświetlenie, armatura, itp.):

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

1. Stwierdzone usterki:

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

1. Uwagi stron:

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………

Podpis Wydzierżawiający: Podpis Dzierżawca:

1. ………………………… 1. ………………………
2. …………………............ 2. ………………………

Załącznik nr 2 do umowy dzierżawy nr………

**Protokół przekazania wyposażenia lokalu**

Wyposażenie znajduje się w pomieszczeniach Apteki ogólnodostępnej, usytuowanej na parterze budynku A w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej MSW z Warmińsko- Mazurskim Centrum Onkologii w Olsztynie, al. Wojska Polskiego 37.

Spisany dnia……………… w SP ZOZ MSW z WMCO w Olsztynie w sprawie przekazania dla……………………………………………………………………………………………..

………………………………………………………………………………………………...

**wyposażenia apteki ogólnodostępnej.**

Podstawa przekazania: Umowa dzierżawy nr ......................... z dnia …………………………

Wydzierżawiający: Dzierżawca:

* 1. ………………………… 1. ………………………
  2. …………………............ 2. ………………………

Wydzierżawiający przekazuje Dzierżawcy wraz z pomieszczeniami następujące wyposażenie:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| l.p. | nazwa wyposażenia | j.m. | ilość | nr inwentarzowy  wyposażenia | określenie stanu technicznego wyposażenia |
|  | czytnik kodów paskowych | szt. | 1 | 01-491-048 |  |
|  | czytnik kodów paskowych | szt. | 1 | 01-491-050 |  |
|  | czytnik kodów paskowych | szt. | 1 | 01-491-049 |  |
|  | czytnik kodów MS 9520 | szt. | 1 | 01-491-266 |  |
|  | czytnik kodów MS 9520 | szt. | 1 | 01-491-267 |  |
|  | waga apteczna WPS 210/C/2 | szt. | 1 | 02-055-002 |  |
|  | waga apteczna WPS 1200/C/2 | szt. | 1 | 02-055-003 |  |
|  | waga apteczna A 250 | szt. | 1 | 02-004-031 |  |
|  | waga apteczna A2000 | szt. | 1 | 02-004-030 |  |
|  | zestaw komputerowy Maxdata Favorit 3000 | szt. | 1 | 01-491-185 |  |
|  | monitor Belinea | szt. | 1 | 01-491-211 |  |
|  | drukarka fiskalna Elzab Omega | szt. | 1 | 01-491-257/3 |  |
|  | drukarka EpsonLX300 | szt. | 1 | 01-491-094 |  |
|  | zestaw komputerowy Fujitsu | szt. | 1 | 01-491-396 |  |
|  | pakiet biurowy Microsoft Office | szt. | 1 | 01-999-057 |  |
|  | program komputerowy Kamsoft | szt. | 1 | 01-999-076 |  |
|  | drukarka OKI 3320 | szt. | 1 | 05-004-036 |  |
|  | witryna chłodnicza RV-2906 | szt. | 1 | 05-004-031 |  |
|  | szafa chłodnicza LIEBHERR | szt. | 1 | 01-486-059 |  |
|  | szafa metalowa | szt. | 1 | 04-004-052 |  |
|  | regał | szt. | 1 | 04-004-047 |  |
|  | lada | szt. | 1 | 04-004-049 |  |
|  | lada apteczna biało- niebieska | szt. | 2 | 04-004-033 |  |
|  | szafa lekarska | szt. | 1 | W-02-000066 |  |
|  | regał apteczny dwuczęściowy | szt. | 4 | W-04-002172 |  |
|  | regał oszklony biało- niebieski | szt. | 1 | W-04-002173 |  |
|  | loża recepturowa biało- niebieska | szt. | 2 | W-04-002175 |  |
|  | szafka kuchenna stojąca | szt. | 2 | W-04-002176 |  |
|  | szafka kuchenna wisząca | szt. | 3 | W-04-002177 |  |
|  | szafka zlewozmywakowa | szt. | 1 | W-04-002178 |  |
|  | półka biało- niebieska | szt. | 2 | W-04-002179 |  |
|  | szafa 2 drzwiowa | szt. | 1 | W-04-002180 |  |
|  | biurko | szt. | 1 | W-04-002181 |  |
|  | regał | szt. | 1 | W-04-002182 |  |
|  | krzesło | szt. | 2 | W-04-002184 |  |
|  | krzesło Bingo | szt. | 8 | W-04-002186 |  |
|  | stół Tracy | szt. | 1 | W-04-002187 |  |
|  | nadstawka | szt. | 1 | W-04-002189 |  |
|  | szafka pod zlew 90 | szt. | 1 | W-04-002191 |  |
|  | szafka 80 | szt. | 1 | W-04-002192 |  |
|  | wieszak Top | szt. | 2 | W-04-002194 |  |
|  | szafa S413 | szt. | 1 | W-04-002195 |  |
|  | biurko L321 | szt. | 1 | W-04-002196 |  |
|  | biurko L320 | szt. | 1 | W-04-002197 |  |
|  | kontener S360 | szt. | 1 | W-04-002198 |  |
|  | szafa S 401 | szt. | 2 | W-04-002199 |  |
|  | stolik Fi75 | szt. | 1 | W-04-002200 |  |
|  | szafa | szt. | 1 | W-04-002201 |  |
|  | narożnik S350 | szt. | 1 | W-04-002202 |  |
|  | regał magazynowy | szt. | 5 | W-04-007823 |  |
|  | kalkulator Citizen SDC 8 | szt. | 1 | W-05-004874 |  |
|  | kalkulator Citizen SDC 8 | szt. | 1 | W-05-004875 |  |
|  | kasetka metalowa przenośna | szt. | 2 | W-05-004876 |  |
|  | gaśnica | szt. | 1 | W-05-004877 |  |
|  | aparat telefoniczny Cyfral | szt. | 1 | W-05-004880 |  |
|  | aparat telefoniczny Cyfral | szt. | 1 | W-05-004881 |  |
|  | zszywacz Rapid elektryczny | szt. | 1 | W-05-004882 |  |
|  | UPS Ever Eco 700 | szt. | 1 | W-05-004947 |  |

Podpis Wydzierżawiający: Podpis Dzierżawca:

1.………………………… 1. ………………………

2.…………………............ 2. ………………………