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,

reprezentowanym przez:

Mariana Stempniaka - Dyrektora

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 władający nieruchomością położoną w Olsztynie przy al. Wojska Polskiego 37, oddaje **Dzierżawcy** do używania i pobierania pożytków lokal (punkt zaopatrzenia w środki pomocnicze -sklep medyczny) mieszczący się na terenie SP ZOZ MSW z W – MCO w Olsztynie, przy al. Wojska Polskiego 37 **w budynku B,** o łącznej powierzchni użytkowej **39,03m²**

Protokół przekazania lokalu wraz z jego opisem, jako załącznik nr 1, stanowi integralną część umowy.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do przejęcia i odkupienia od Wydzierżawiającego stanu asortymentowego punktu zaopatrzenia w środki pomocnicze- sklepu medycznego. Protokół

przekazania asortymentu sporządzony na dzień przekazania lokalu wraz z jego opisem oraz podaniem wartości księgowej, jako załącznik nr … , stanowi integralną część umowy.

§ 2

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony (3 lata) od .....r. do .....r. i obowiązuje począwszy od .....r.

2. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w przypadku niedotrzymania przez Dzierżawcę któregokolwiek z warunków niniejszej umowy (poprzez pisemne zawiadomienie Dzierżawcy o jej rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia) do których zalicza się:

2.1. zwłokę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,

2.2. używanie przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem , nie przestawanie jego używania w taki sposób mimo upomnienia albo zaniedbywanie przedmiotu umowy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,

2.3. poddzierżawianie przedmiotu umowy osobie trzeciej bez zgody Wydzierżawiającego.

3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku cofnięcia zgody na dzierżawę przez Ministra Spraw Wewnętrznych, bez następstw finansowych dla SP ZOZ MSW z W – MCO w Olsztynie.

4. 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.

5. Dzierżawca w przypadku wystąpienia okoliczności o których mowa w ust. 2 i 3 po pisemnym żądaniu Wydzierżawiającego, zobowiązany będzie najdalej w ciągu **7 dni** zwolnić przedmiot umowy. Za opóźnienie zwrotu przedmiotu umowy powyżej **3 dni.** Dzierżawca będzie płacić odszkodowanie w wysokości dwukrotnej dziennej stawki czynszu i pozostałych opłat za każdy dzień opóźnienia.

6. Dzierżawca w celu umieszczenia reklamy dotyczącej przedmiotu umowy (na pomieszczeniu), przedstawi Wydzierżawiającemu treść (w formie pisemnej) oraz formę reklamy w celu jej akceptacji i uzyskania zezwolenia na jej umieszczenie.

§ 3

1. Dzierżawca na własny koszt zobowiązany będzie w terminie **jednego miesiąca** od daty zawarcia umowy dzierżawy przystosować wydzierżawione pomieszczenia na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Przed przystąpieniem do robót Dzierżawca zobowiązany będzie:

a) uzgodnić projekt adaptacji z Wydzierżawiającym,

b) uzyskać opinię inspektora ochrony przeciwpożarowej i bhp,

c) uzyskać opinię Państwowego Inspektora Sanitarnego MSW na obszarze województwa warmińsko-mazurskiego,

d) uzyskać wszystkie inne wymagane przepisami pozwolenia i opinie.

2. Za wykonane roboty adaptacyjne i remontowe za zgodą Wydzierżawiającego, po zakończeniu umowy Dzierżawcy nie przysługuje od Wydzierżawiającego zwrot poniesionych kosztów w żadnej postaci.

§ 4

1. Wydzierżawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz posiada numer identyfikacyjny NIP: 739-29-54-895.

2. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług, posiada numer identyfikacyjny NIP: ..... i upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktury VAT bez swojego podpisu.

3. Wydzierżawiający przesyłać będzie Dzierżawcy faktury VAT na adres jego miejsca zamieszkania / siedziby podany w umowie.

§ 5

1. Strony ustalają, że miesięczna **stawka czynszu netto za 1m^2** wydzierżawionej powierzchni określonej w § 1 pkt 1, wynosi **..... zł netto** (słownie ..... złotych netto).

Łącznie czynsz miesięczny będzie wynosił: ..... zł netto (słownie: ..... złotych netto).

2. Łącznie czynsz miesięczny będzie wynosił: .....**zł brutto (słownie: .....złotych brutto, powiększony o podatek VAT).**

3. Dzierżawca płacił będzie Wydzierżawiającemu należność z tytułu korzystania: ze źródeł energii elektrycznej, rozmów telefonicznych, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości oraz refundować będzie podatek od nieruchomości wg następujących stawek:

- **refundacja podatku od nieruchomości** – ... zł/m^2/m-c x powierzchnia lokalu (w m^2)

- **wywóz nieczystości** - ... zł/m^3 x ilość wytworzonych odpadów komunalnych (w m^3) w miesiącu rozliczeniowym

- **centralne ogrzewanie** - naliczane wg wskazań układu pomiarowego zainstalowanego na głównym przyłączu zasilającym przedmiot umowy, w oparciu o średnią cenę za ogrzanie 1m^2 powierzchni w danym miesiącu rozliczeniowym (w zł) x powierzchnia lokalu (w m^2)

- **energia elektryczna** - w oparciu o ryczałt ilości zużytych kWh (.....kWh/dobę x ..... dni w m-cu) w danym miesiącu rozliczeniowym x średnia cena (w zł) za 1 KWh w danym miesiącu rozliczeniowym

- **rozmów telefonicznych** – zgodnie z wydrukiem bilingu.

Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu należności wynikające z tytułu wykonania badań stanu technicznego instalacji elektrycznych przypisanych do wydzierżawianego lokalu, w ramach kontroli okresowej pięcioletniej (1 raz na 5 lat) stanowiącej wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 62 ust.1 pkt. 2 Ustawy Prawo Budowlane, które Wydzierżawiający będzie dokonywał kompleksowo na swoich obiektach firmą.

4. Do czynszu i należności, określonych w ust. 2 i 3 Wydzierżawiający doliczać będzie podatek VAT w wysokości określonej obowiązującymi przepisami.

5. Czynsz i należności, o których mowa w ust. 2 i 3 płatne będą miesięcznie z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.

6. W przypadku nieodebrania przesłanej faktury strony za datę wymagalności zapłaty przyjmują ..... dzień danego miesiąca, którego dotyczy płatność.

§ 6

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie faktur, Wydzierżawiającemu przysługuje prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

2. Z każdej opóźnionej wpłaty Wydzierżawiający w pierwszej kolejności pokrywać będzie należne odsetki.

§ 7

1. W ramach zajęcia przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić działalność w zakresie: sprzedaży środków pomocniczych, ortopedycznych, higienicznych, stomijnych itp.

2. Dzierżawcy nie wolno odstępować w całości lub w części praw wynikających z niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia (rozwiązania) umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w całości w stanie niepogorszonym. Wydzierżawiający ma prawo zatrzymać dokonane przez Dzierżawcę nakłady na przedmiot umowy, w tym nakłady związane z adaptacją pomieszczeń.

2. Dzierżawca pokryje wszystkie koszty ewentualnego uporządkowania nieruchomości (dzierżawionego pomieszczenia) oraz pokryje koszty usunięcia powstałych w okresie obowiązywania niniejszej umowy wszelkich szkód w mieniu SP ZOZ MSW z W – MCO w Olsztynie powstałych w wyniku działalności Dzierżawcy.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności:

1.1. W terminie jednego miesiąca od daty zawarcia umowy, dokonać adaptacji wydzierżawionych pomieszczeń na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej według projektu zaakceptowanego przez Wydzierżawiającego (po uzyskaniu wszelkich wymaganych opinii i zezwoleń), prowadząc roboty w sposób nie zakłócający korzystania z budynku przez innych użytkowników, w tym pacjentów Wydzierżawiającego.

1.2.We własnym zakresie utrzymywać czystość i porządek w wydzierżawianym pomieszczeniu, jak również na własny koszt dokonywać napraw i konserwacji.

1.3. Zapewnić bezkolizyjne korzystanie pacjentów z ciągów komunikacyjnych.

1.4. Prowadzić działalność gospodarczą w ramach wykorzystania przedmiotu umowy osobiście lub przez zatrudnionych przez siebie pracowników.

1.5. Ubezpieczyć obowiązkowym ubezpieczeniem na czas trwania niniejszej umowy swoją działalność od odpowiedzialności cywilnej, nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych na własny koszt w firmie ubezpieczeniowej, oraz przedstawić kserokopię ubezpieczenia Wydzierżawiającemu.

1.6. Zabezpieczyć lokal na własny koszt pod względem ochrony przeciwpożarowej oraz przedstawić Wydzierżawiającemu oświadczenie o zabezpieczeniu lokalu pod względem ppoż.

1.7. Nie dokonywania bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego żadnych przeróbek i ulepszeń w przedmiocie umowy.

1.8. Prowadzić działalność gospodarczą wg branży przedstawionej w ofercie przetargowej chyba, że zmiana branży została wcześniej uzgodniona z Wydzierżawiającym. W przypadku takiej konieczności uzyskać zgodę Państwowej Inspekcji Sanitarnej MSW w Olsztynie na prowadzenie sprzedaży asortymentu, który takiej zgody wymaga i przedstawić kserokopię Wydzierżawiającemu.

1.9. Prowadzić na własny koszt zabiegi Dezynfekcji, Dezynsekcji i Deratyzacji prowadzonego punktu (przeprowadzone zabiegi muszą być rejestrowane i udokumentowane).

1.10. Udostępniać przedmiot umowy do kontroli sposobu jego wykorzystania upoważnionym pracownikom Wydzierżawiającego:

- ..... – ..... - (tel. .....)

- ..... – ..... - (tel. .....)

2. Niedotrzymanie, któregokolwiek z powyższych obowiązków upoważnia Wydzierżawiającego do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 10

1. Czynsz waloryzowany będzie co rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalany przez Prezesa GUS. Zmiana ta nie wymaga wypowiedzenia umowy ani aneksu.

2. Wypowiedzenia ani aneksu do umowy nie wymaga również zmiana stawek za należności z tytułu korzystania ze źródeł energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, ścieków,

centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości oraz czynszu spowodowana zmianą wysokości podatku od nieruchomości. Nowe stawki obowiązywać będą od daty wprowadzenia zmiany przez dostawcę lub usługodawcę, a w przypadku podatku od nieruchomości od daty zmiany przepisów.

3. Podwyżka czynszu w większym zakresie niż wynikający z ust.1, z powodu innych zmian wymaga porozumienia stron w formie aneksu.

§ 11

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec Wydzierżawiającego i osób trzecich za wszelkie szkody związane z używaniem przedmiotu umowy, choćby nie ponosił winy za ich zaistnienie.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a właściwym do rozstrzygania sporów jest sąd ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.

§ 13

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

Dzierżawca: **Wydzierżawiający**

....

RADCA PRAWNY
Wojciech Giziński

Załącznik do umowy dzierżawy nr.....

Protokół przekazania lokalu

Pomieszczenie usytuowane na I piętrze budynku B 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: punkt zaopatrzenia w środki pomocnicze -sklep medyczny o powierzchni 39,03m².

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

Wydzierżawiający:

1. .....
2. .....

Dzierżawca:

1. .....
2. .....

I. Stan techniczny lokalu (ściany, sufit, podłoga, stolarka drzwiowa i okienna, itp.):
.....
.....
.....
.....
.....

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

III. Stwierdzone usterki:
.....
.....
.....

IV. Uwagi stron:
.....
.....
.....

Podpis Wydzierżawiający:

1. .....

Podpis Dzierżawca:

1. .....