

PROJEKT UMOWA DZIERŻAWY

Do umowy nr US/02/01/23

zawarta dnia w Giżycku

pomędzy:

Giżycka Ochrona Zdrowia sp. z o.o. z siedzibą w Giżycku (11-500) przy ul. Warszawskiej 41 wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000822215, NIP: 8451995130, REGON: 385294919, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 16 452 800,00 zł,

zwaną Zamawiającym, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Andrzeja Bujnowskiego,

zwanym w treści umowy Wydzierżawiającym,

a

reprezentowanym przez:.....-

zwanym w treści umowy Dzierżawcą

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa pomieszczeń Wydierżawiającego o łącznej powierzchni **154,76 m²** zlokalizowanych w budynku położonym w Giżycku przy ul. Warszawskiej 41. Usytuowanie pomieszczeń oznaczono na mapie stanowiącej Załącznik Nr 1 do umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że pomieszczenia będące przedmiotem niniejszej umowy stanowią własność Szpitala, a Wydierżawiający jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy.

§ 2

1. Dzierżawca niniejszą umową potwierdza odbiór przedmiotu dzierżawy według stanu jak w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Dzierżawca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia wyłącznie w celu wykonywania usługi żywienia pacjentów szpitala opisanej w podpisanej przez strony odrębnej umowie na usługę w zakresie żywienia pacjentów zawartej w **dniu..... nr US/02/01/23** w wyniku rozstrzygnięcia postępowania prowadzonego jako Usługa Społeczna na udzielanie usługi żywienia.
3. Dzierżawca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny Lokalu stanowiącego przedmiot dzierżawy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
4. Dzierżawca oświadcza, że:
 - 1) nie zaprzestanie świadczenia usługi żywienia z przyczyn leżących po jego stronie,
 - 2) nie przekaze praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot- pod rygorem rozwiązania umowy i naliczenia przez Wydierżawiającego kary umownej.
5. W razie naruszenia obowiązków, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lub 2 Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10.000 zł.

§ 3

1. Dzierżawca w okresie trwania umowy ponosi pełną odpowiedzialność:
 - 1) z tytułu prowadzonej działalności w dzierżawionych pomieszczeniach,
 - 2) za stan porządkowy,
 - 3) za stan sanitarny pomieszczeń (w tym przed instytucjami kontrolującymi np. BHP, Sanepid)
 - 4) za zabezpieczenie dzierżawionych pomieszczeń przed włamaniem i kradzieżą.
2. Do obowiązków Dzierżawcy należą w szczególności bieżące naprawy znajdujących się w pomieszczeniach instalacji oraz naprawa i wymiana na nowe w wypadku zniszczenia bądź wyeksploatowania znajdującego się w pomieszczeniach osprzętu elektrycznego i sanitarnego.
3. Do obowiązku Dzierżawcy należy ponoszenie wszelkich obciążeń związanych z koniecznością poddania się okresowym przeglądom instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej i kanałów wentylacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4

1. Wydierżawiający zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, ogrzewania pomieszczenia, umożliwiających Dzierżawcy korzystanie z lokalu.
2. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji centralnego ogrzewania i elektrycznej, odstępuje natomiast od naliczania kar umownych wynikających z tej awarii, która miałaby wpływ na terminowość wykonywania usługi.
3. Dzierżawca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia dzierżawionych pomieszczeń bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca zobowiązuje się używać dzierżawione pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu oraz przestrzegać przepisów w zakresie ochrony p-poż, bezpieczeństwa i higieny pracy.
5. Dzierżawca nie ma prawa bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego oddawać w całości ani w części osobom trzecim przedmioty dzierżawy do używania, w podnajem, ani go poddzierżawiać.
6. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt konserwacji oraz remontów bieżących dzierżawionych pomieszczeń.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących u Wydierżawiającego procedur i instrukcji w zakresie odpowiadającym prowadzonej działalności, a w szczególności dotyczących właściwej segregacji wytworzonych odpadów.
8. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, utrzymywać przedmiot dzierżawy w należytym stanie technicznym, sanitarnym i ochrony przeciwpożarowej oraz dokonać na własny koszt konserwacji, napraw bieżących, wymaganych przeglądów przedmiotu dzierżawy i nie dopuszczenia do pogorszenia jego stanu technicznego ponad normalne zużycie.
9. Dzierżawca zobligowany jest do bieżącego udrożniania instalacji kanalizacyjnej w obrębie dzierżawionych pomieszczeń w celu zapobiegania zapychania się kanalizacji szpitalnej.
10. Dzierżawca zobowiązany jest raz na dwa miesiące lub w razie potrzeby do czyszczenia studzienki/odstojuka tłuszczu.
11. Za dostarczenie odpadów do miejsca ich składowania (tj. kontenerów) odpowiada Dzierżawca.
12. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wydierżawionych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Dzierżawcy.

§ 5

1. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wydierżawiającego, Dzierżawca obowiązany jest:
 - 1) powiadomić niezwłocznie o tym Wydierżawiającego na piśmie,
 - 2) udostępnić Wydierżawiającemu swobodny dostęp do dzierżawionych powierzchni w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu - w terminie 14 dni od zawiadomienia, a w przypadku awarii - niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 1, Wydierżawiający może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Dzierżawcy.
3. Za czas wyłączenia dzierżawionych powierzchni powyżej 5 dni (trwających nieprzerwanie) z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, Dzierżawcy przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, ustalane każdorazowo przez Wydierżawiającego.

4. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo, jeżeli zajdzie taka potrzeba, do wskazania Dzierżawcy innych pomieszczeń niż wymienionych w § 1, do wykonywania zapisów z umowy o świadczeniu usługi żywienia pacjentów.
5. Wydzierżawiający wyraża zgodę na dokonanie przez Dzierżawcę adaptacji przedmiotu umowy w zakresie i na warunkach określonych w Załączniku Nr 2 do Umowy.
6. Strony zgodnie postanawiają, mając na uwadze, że umowa zawierana jest na wniosek Dzierżawcy, że Dzierżawcy po rozwiązaniu umowy nie będzie przysługiwało wobec Wydzierżawiającego roszczenie o zwrot nakładów.
7. Dzierżawca zobligowany jest przy prowadzeniu prac, o których mowa w ust. 5, do przestrzegania wszelkich wymagań wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Niniejsza umowa stanowi tytuł dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
8. Prace, o których mowa w ust. 5, nie mogą naruszać konstrukcji budynku.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania Wydzierżawiającemu dokumentacji technicznej będącej podstawą prowadzenia prac adaptacyjnych.
10. Fakt zakończenia prowadzenia prac strony stwierdzają w protokole.
11. Wydzierżawiający jako osobę uprawnioną do weryfikacji prowadzenia prac wskazuje Pana Arkadiusza Czetyrbok.
12. Wydzierżawiający zastrzega sobie:
 - 1) prawo kontroli i weryfikacji wykonywanych prac adaptacyjnych,
 - 2) udział w podejmowaniu decyzji o rodzaju użytego materiału i wyposażeniu,
 - 3) uczestnictwo w odbiorze wykonanych prac oraz sporządzaniu protokołu powykonawczego.

§ 6

1. Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu czynsz w wysokości **8,61 PLN brutto** za jeden m² powierzchni tj.: kwotę **1 332,48 brutto miesięcznie**. Ponadto Dzierżawca uiszczać będzie opłaty za świadczenia dodatkowe: energię elektryczną, wodę + odprowadzenie ścieków **zgodnie ze wskazaniem liczników**, za energię ciepłą pobrana będzie stawka ryczałtowa **780,00 zł brutto miesięcznie**. Koszty związane z przekazaniem odpadów komunalnych do utylizacji ponosi Dzierżawca w postaci ryczałtu w wysokości **1 820,00 zł brutto/miesiąc**. Odpady medyczne rozliczane będą na podstawie **kart przekazania odpadu medycznego na zasadach refakturowania**. Stawka ryczałtowa może być zwaloryzowana po każdym roku trwania umowy.
2. Dzierżawca ma obowiązek powiadomić Wydzierżawiającego o ilości urządzeń i maszyn zainstalowanych w dzierżawionych pomieszczeniach.
3. Dzierżawca **ubezpieczy dzierżawione pomieszczenia na własny koszt na kwotę min. 50.000,00 zł**. Kopię umowy ubezpieczenia przedstawi Wydzierżawiającemu najpóźniej w dniu podpisania umowy i zobowiązuje się ją utrzymywać przez cały okres trwania niniejszej umowy. W przypadku upływu ważności Polisy ubezpieczeniowej Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić następną polisę w ciągu 7 dni pod rygorem naliczenia kary umownej w wysokości 3% wartości czynszu brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.

§ 7

1. Należność z tytułu dzierżawy jest płatna miesięcznie w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury przez Wydzierżawiającego.
2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo naliczania odsetek ustawowych w ustawowo określonej wysokości w przypadku niezachowania przez Dzierżawcę terminu płatności.
3. Należność za media wymienione w § 6 ust. 1 będzie płatna w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego.
4. Miesięczne płatności, o których mowa w tym paragrafie, dokonywane będą na podane na fakturze konto

Wydzierżawiającego:

5. Stawka czynszu ustalona w § 6 ust.1 ulega waloryzacji rocznej w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS za poprzedni rok. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od stawki czynszu ostatniego miesiąca poprzedniego roku. Zmiana wysokości czynszu w trybie, o jakim mowa w niniejszym ustępie, nie wymaga aneksu do umowy.

§ 8

Dzierżawca nie ma prawa oddawania lokalu w całości ani w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani w poddzierżawę, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

Niniejsza umowa jest zawarta na czas określony, tj.: okres obowiązywania **umowy nr US/02/01/23** na świadczenie usługi żywienia pacjentów Giżyckiej Ochrony Zdrowia Sp. z o.o.. Przedłużenie obowiązywania umowy na świadczenie usługi żywienia nie wymaga Aneksu do niniejszej umowy.

§ 10

1. Wydierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, z winy Dzierżawcy w przypadku:
 - 1) opóźnienia w płatności jakiegokolwiek należności wynikającej z niniejszej umowy przekraczającej 90 dni,
 - 1) dopuszczenia się samowoli budowlanej, a także w razie naruszenia przez Dzierżawcę postanowień zawartych w § 5 ust. 5-12 dotyczących rozpoczęcia, prowadzenia i zakończenia prac remontowo – adaptacyjnych,
 - 2) oddania lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w poddzierżawę, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 3) gdy Dzierżawca zaprzestanie realizacji usługi żywienia,
 - 4) użytkowania lokalu niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1, Wydierżawiający jest uprawniony do naliczenia Dzierżawcy kary umownej w wysokości 15 000,00 zł.
3. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
4. Umowa dzierżawy ulega automatycznemu rozwiązaniu w każdym przypadku rozwiązania/wygaśnięcia/zakończenia zawartej pomiędzy stronami odrębnej umowy na świadczenie **usługi żywienia pacjentów Giżyckiej Ochrony Zdrowia Sp. z o.o. nr US/02/01/23**.
5. Umowa dzierżawy ulega automatycznemu przedłużeniu w każdym przypadku podpisania Aneksu przedłużającego czas trwania umowy **US/02/01/23** na świadczenie usługi żywienia pacjentów Giżyckiej Ochrony Zdrowia o okres odpowiadający przedłużeniu wskazany w Aneksie.
6. Niniejsza umowa wygasa, bez prawa zgłaszania jakichkolwiek roszczeń ze strony Dzierżawcy z tego tytułu, w przypadku gdy Wydierżawiający utraci prawo dysponowania przedmiotem dzierżawy.
7. Po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy dzierżawy, w tym jej rozwiązaniu przez Wydierżawiającego z przyczyn, o których mowa w ust. 1, automatycznemu rozwiązaniu z przyczyny, o której mowa w ust. 4 i wygaśnięciu z przyczyny, o której mowa w ust. 5, Dzierżawcy nie przysługuje wobec Wydierżawiającego roszczenie zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym poniesionych w związku z przeprowadzeniem prac remontowo – adaptacyjnych.

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się do opróżnienia pomieszczeń i wydania ich Wydierżawiającemu z dniem zakończenia/rozwiązania/wygaśnięcia umowy.
2. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Wydierżawiającemu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym ponad stopień zużycia wynikający z normalnej eksploatacji.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów usunięcia szkód powstałych w przedmiocie dzierżawy lub szkód w mieniu Wydierżawiającego powstałych w wyniku działalności Dzierżawcy.
4. Zwrot Lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy zostanie stwierdzony podpisanym przez obie strony protokołem.

5. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Wydierżawiający ma prawo dochodzić od Dzierżawcy kary umownej w wysokości 500,00 zł za każdy rozpoczęty dzień naruszenia.
6. Łączna wysokość wszystkich kar umownych wynikających z Umowy nie może przekroczyć kwoty 50.000,00 zł.

§ 12

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy, a także oświadczenie o jej rozwiązaniu, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory, jakie mogą powstać w związku z wykonaniem niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu, przez sąd powszechny, właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 13

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca

.....

.....

Załączniki:

- 1) Rzut z umiejscowieniem pomieszczeń wydierżawianych;
- 2) Projekt prac adaptacyjnych;
- 3) Polisa ubezpieczeniowa.