**PROJEKT**

**Umowa dzierżawy**

Zawarta w dniu…………………………………………………………………………….r. pomiędzy:

**Specjalistycznym Centrum Medycznym im. św. Jana Pawła II S.A.**

z siedzibą: 57-320 Polanica Zdrój, ul. Jana Pawła II 2 zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy KRS Nr 0000438391, NIP 8831788549, reprezentowana przez:

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

Zwanym dalej **Wydzierżawiającym**

a

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

Z siedzibą:………………………………………………………………………………..

Zwaną w dalszej części **Dzierżawcą**

**§ 1**

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę lokal użytkowy, o powierzchni 116,30 m² przeznaczony do prowadzenia apteki otwartej, położony na parterze budynku B w kompleksie szpitalnym przy ul. Jana Pawła II 2, posadowionym na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta SW1K/00043053/0.

**§ 2**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia w lokalu użytkowym będącym przedmiotem dzierżawy, apteki ogólnodostępnej, co najmniej w dni robocze.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do korzystania z lokalu zgodnie z umową i przeznaczeniem lokalu. Dzierżawca nie może zmienić przedmiotu działalności lokalu na inny niż wskazany w ust 1.
3. Dzierżawca prowadzi aptekę na własny rachunek i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność wynikającą z prowadzonej działalności oraz zobowiązuje się posiadać wszelkie koncesje, licencje, pozwolenia i zezwolenia na prowadzenie apteki.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów ubezpieczeniowych stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów.

**§ 3**

1. W ramach prowadzonej działalności Dzierżawca zobowiązany jest do:
   1. Utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
   2. Przestrzegania przepisów BHP, ochrony środowiska, P/POŻ. I sanitarnych oraz przepisów i zarządzeń porządkowych obowiązujących na terenie Wydzierżawiającego w tym realizacji zadań określonych przez Wydzierżawiającego w przypadku wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych oraz zagrożenia zdarzeniem terrorystycznym.
   3. Ponoszenia wszelkich opłat związanych z prowadzeniem działalności.
   4. Odpowiedniego zabezpieczenia substancji psychotropowych, odurzających i narkotycznych.
   5. Ponoszenia kosztów związanych z zaopatrzeniem apteki oraz utylizacją nie wykorzystanych lub przeterminowanych środków farmaceutycznych i kosmetycznych.
2. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać do depozytu centralnego Wydzierżawiającego klucze zapasowe do dzierżawionych pomieszczeń. Zdeponowane klucze mogą być użyte zgodnie z przepisami wewnętrznymi obowiązującymi u Wydzierżawiającego w czasie nieobecności Dzierżawcy, w przypadku konieczności wejścia do pomieszczeń z powodu pożaru, awarii CO, wodociągowej, energetycznej itp.

**§ 4**

1. W przypadku zaistnienia zdarzeń wynikających z nieprzestrzegania przepisów BHP, p/poż.   
   i sanitarnych Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną.
2. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac remontowych, zakres prac Dzierżawca zobowiązany jest ustalić z Wydzierżawiającym i wykonać po uzyskaniu pisemnej zgody Wydzierżawiającego. Koszty prac remontowych nie obciążają Wydzierżawiającego. Wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu żadnych nakładów na rzecz Dzierżawcy.

**§ 5**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu w szczególności od zdarzeń losowych oraz do ubezpieczenia towaru od kradzieży z włamaniem.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za zaistniałe wypadki losowe osób korzystających z dzierżawionego lokalu.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zorganizowania dostaw towaru w sposób nie powodujący zakłóceń normalnej pracy szpitala.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania umowy na odbiór i utylizację odpadów farmaceutycznych i kosmetycznych – kopia umowy stanowi załącznik do niniejszej umowy.
5. Dzierżawca nie może bez uprzedniej i pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
6. Przez cały czas obowiązywania niniejszej umowy Dzierżawca jest zobowiązany na swój koszt utrzymywać lokal oraz wszelkie należące do niego instalacje w dobrym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać wszelkich koniecznych napraw i remontów, także w zakresie wykraczającym poza bieżącą konserwację (z wyłączeniem napraw i remontów instalacji głównych Wydzierżawiającego).

**§ 6**

1. Koszty dzierżawy lokalu rozliczane będą w okresach miesięcznych, w następujący sposób:
2. Czynsz miesięczny za wydzierżawioną powierzchnię w wysokości …………………..zł brutto/miesiąc.

Wysokość czynszu waloryzowana będzie 1 raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS za rok poprzedni. O powyższym Wydzierżawiający niezwłocznie powiadomi Dzierżawcę w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie 6 miesięcy licząc od dnia podpisania umowy. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy.

1. Niezależnie od czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów z tytułu opłat eksploatacyjnych (media: centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, ścieki, wywóz i składowanie odpadów komunalnych, podatek od nieruchomości, w wysokości wyliczonej na podstawie średniego zużycia tj. ………………. zł/miesiąc brutto,
2. Za zużytą energię elektryczną dzierżawca będzie obciążany według wskazań licznika zgodnie ze stawkami po jakich rozliczany jest Wydzierżawiający.
3. Ryczałt miesięczny ……………… zł/ miesiąc brutto za usługi telefoniczne dla jednego numeru oraz dostęp do Internetu.
4. W przypadku wzrostu cen mediów w okresie obowiązywania umowy Wydzierżawiający określi wartość miesięcznej opłaty uwzględniając poziom wzrostu cen przez dostawców mediów.
5. Czynsz dzierżawny Dzierżawca zobowiązuje się płacić z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
6. Należności wynikające z treści ust 1 pkt b i c Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.
7. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu oraz opłat przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
8. Z dniem podpisania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 1-no miesięcznego czynszu brutto wg stawki określonej w § 6 ust 1 pkt a).

**§ 7**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas od ……………………………r. do dnia …………………………..r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniem.
3. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania przedmiotowej umowy w trybie natychmiastowym z powodu:
4. Rażącego naruszenia lub nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów BHP, p/poż. Lub postanowień niniejszej umowy z jednoczesnym naliczeniem kary umownej w wysokości dwukrotności stawki czynszu obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem umowy,
5. Wydzierżawienia lub oddania do bezpłatnego używania części lub całości pomieszczenia osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego z jednoczesnym naliczeniem kary umownej w wysokości dwukrotności stawki czynszu obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem umowy,
6. Zalegania z zapłatą czynszu co najmniej dwa pełne okresy płatności z jednoczesnym naliczaniem kary umownej w wysokości czterokrotności stawki czynszu obowiązującej w ostatnim miesiącu przed rozwiązaniem umowy,

zapłata kar umownych nie wyklucza dochodzenia dalszego odszkodowania na zasadach ogólnych.

**§ 8**

1. Lokal stanowiący przedmiot dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. Ze strony Wydzierżawiającego osobą uprawnioną do sporządzenia oraz podpisania protokołu jest Pan Jacek Konopka.
2. Po upływie okresu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do natychmiastowego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Zwrotne wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na zasadach określonych w ust.1. Stwierdzone w protokole usterki zostaną usunięte na koszt Dzierżawcy w pierwszej kolejności z kaucji zabezpieczającej. Wyższe koszty Dzierżawca zobowiązany będzie pokryć ze środków własnych na podstawie noty obciążającej. W przypadku niższych kosztów Wydzierżawiający dokona zwrotu pozostałej kwoty kaucji po rozliczeniu kosztów usunięcia usterek.
3. W razie zwłoki w wydaniu lokalu, Wydzierżawiający będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 1/10 czynszu za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu. Ponadto do jej przejęcia także bez obecności Dzierżawcy, łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń fizycznych, na co Dzierżawca wyraża niniejszym zgodę. Ponadto Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do przejęcia rzeczy znajdujących się w lokalu i złożenia ich na ryzyko i koszt Dzierżawcy na przechowanie na okres 1 miesiąca. W tym czasie Dzierżawca – pod warunkiem uprzedniego uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wydzierżawiającego, w tym kosztów przechowania – na swój koszt może odebrać należące do niego rzeczy. Strony ustalają, że powyższe działania Wydzierżawiającego nie spowodują wygaśnięcia ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy wniesionych do nieruchomości.
4. Wydzierżawiający dokona zwrotu kaucji w terminie 14 dni od daty podpisania bezusterkowego protokołu.

**§ 9**

Dzierżawca oświadcza, że nie prowadzi w wydzierżawionym pomieszczeniu usług mających charakter konkurencyjny dla Wydzierżawiającego.

**§ 10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 11**

Ewentualne spory rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wydzierżawiającego.

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

**Wydzierżawiający Dzierżawca**