**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 5 pomieszczeń wraz z wyposażeniem, oznaczonych nr 3/7/B, 3/8/B, 3/9/B, 3/10/B, 3/11/B wraz z korytarzem, o łącznej powierzchni 122,60 m² przeznaczonych do prowadzenia działalności biurowej, położone na II piętrze budynku B w kompleksie szpitalnym przy ul. Jana Pawła II 2, posadowionym na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW 40353.

**§ 2**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia działalności biurowej w dniach: ………………………………. w godz. ……………………..
2. Dzierżawca prowadzi działalność na własny rachunek i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność wynikającą z prowadzonej działalności.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia umów ubezpieczeniowych stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów - ubezpieczyć przedmiot dzierżawy, na czas trwania przedmiotowej umowy.

**§ 3**

W ramach prowadzonej działalności Dzierżawca zobowiązany jest do:

1. Utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Przestrzegania przepisów BHP, P/POŻ., i innych obowiązujących u Wydzierżawiającego.
3. Ponoszenia wszelkich opłat związanych z prowadzeniem działalności.

**§ 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.
3. Prace remontowe wynikające z bieżącego utrzymania pomieszczeń jak malowanie ścian oraz sufitów, drobne naprawy usterek nie wymagają zgody Wydzierżawiającego.
4. W przypadku dokonania ulepszeń, uzgodnionych z Wydzierżawiającym, Dzierżawca może być zwolniony z przywrócenia pomieszczeń do stanu poprzedniego. Z tytułu wykonanych prac nie przysługują Dzierżawcy roszczenia tytułem zwrotu ich kosztów.

**§ 5**

1. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za zaistniałe wypadki losowe osób korzystających z dzierżawionych lokali.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zorganizowania pracy poszczególnych biur w sposób nie powodujący zakłóceń normalnej pracy Przychodni Specjalistycznej.
3. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.
4. Z dniem podpisania umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości 5.000,00 zł.

**§ 6**

1. Koszty dzierżawy lokalu rozliczane będą 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 detalicznych i 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.

1. Niezależnie od czynszu dzierżawnego, Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów z tytułu opłat eksploatacyjnych (media: centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, energia elektryczna, ścieki, odpady komunalne, podatek od nieruchomości, w wysokości wyliczonej na podstawie kosztów tj. 1 737,60 zł/miesiąc brutto,
2. Ryczałt miesięczny 15,00 zł/brutto za usługi telefoniczne dla jednego numeru oraz dostęp do Internetu.
3. W przypadku wzrostu cen mediów w okresie obowiązywania umowy Wydzierżawiający określi wartość miesięcznej opłaty uwzględniając poziom wzrostu cen przez dostawców mediów.
4. Czynsz dzierżawny Dzierżawca zobowiązuje się płacić z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
5. Należności wynikające z treści ust 1 pkt b i c Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury.
6. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu oraz opłat przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający naliczy odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

**§ 7**

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas od ……………………………r. do dnia …………………………..r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za uprzednim 2 miesięcznym wypowiedzeniem z ważnych przyczyn zaistniałych w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, a których strony nie mogły przewidzieć wcześniej.
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 pomieszczeń lub 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.

**§ 8**

1. Lokale stanowiące przedmiot dzierżawy zostaną wydane Dzierżawcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony, do protokołu załącza się spis wyposażenia znajdującego się w pomieszczeniach, który stanowi załącznik do niniejszej umowy. Ze strony Wydzierżawiającego osobą uprawnioną do sporządzenia oraz podpisania protokołu jest Pan Jacek Konopka.
2. Po upływie okresu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do 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.
3. Przy usuwaniu usterek Wydzierżawiający pokryje ich koszty z kaucji, o której mowa w § 5 ust 4. 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.
4. Wydzierżawiający dokona zwrotu kaucji w terminie 14 dni od daty podpisania bezusterkowego protokołu.
5. Przy rozliczeniu nakładów uwzględnia się postanowienia § 4 ust 3 i 4.

**§ 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.

**Dzierżawca Wydzierżawiający**