

Projekt Umowy dzierżawy lokali

Dnia2026 roku została zawarta umowa pomiędzy :

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Wieluniu

ul. Szpitalna 16 , 98-300 wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej pod numerem 0000022938 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, nr REGON 000310143, NIP 832-17-89-610 reprezentowanym przez:

1. Dyrektora – Annę Freus

zwanym w dalszej części umowy **Wydzierżawiającym**,

a

firmąREGON: ; NIP:

działająca na podstawie wpisu do pod numerem

reprezentowaną przez :

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy **Dzierżawcą**

o następującej treści:

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że na podstawie Aktu notarialnego Nr Repertorium A 4278/2014 z dnia 14.11.2014 r. posiada ograniczone prawo rzeczowe – nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony budynku głównego Szpitala (nr księgi wieczystej SR1W/00044764/0 – identyfikator budynku 101709_4.0013.30/13.1_BUD) położonego w Wieluniu przy ul. Szpitalnej 16, stanowiącego własność Powiatu Wieluńskiego i jest uprawniony do zawarcia niniejszej Umowy.
2. Mocą niniejszej umowy Wydierżawiający wydierżawia a, Dzierżawca bierze w dzierżawę lokal użytkowy o łącznej powierzchni 144,40 m² na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej: badania analityczne, bakteriologiczne i serologii transfuzjologicznej z „Bankiem Krwi”, zwany dalej przedmiotem dzierżawy. Lokalizację przedmiotu dzierżawy obrazuje rzut pomieszczeń będący załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w ust 2 jest wyposażony w instalacje elektryczną, wodno- kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, instalację teletechniczną i komputerową
4. Wydierżawiający zapewnia Dzierżawcy bezpłatny swobodny dostęp do wydierżawianego lokalu oraz wszystkich znajdujących się tam mediów.
5. Dzierżawcy znany jest stan techniczny przedmiotu dzierżawy i oświadcza, że nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń.

§ 2

1. Wydierżawiający przekazuje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony przez obie strony, stwierdzający jego stan techniczny. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowi integralną część umowy, będący załącznikiem nr 2 do umowy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem wskazanym w §1 ust. 2.
3. Wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym naprawy i remonty ponosi Dzierżawca.
4. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzdierżawiającego zmienić wykorzystywania przedmiotu dzierżawy lub jego części na inne cele niż określone w umowie, a także udostępniać przedmiot dzierżawy lub jego część osobom trzecim, w szczególności nie może oddać przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę, czy użyczenie.

§ 3

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.

1. Dzierżawca ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi nakładami koniecznymi na przedmiot dzierżawy w trakcie prowadzenia działalności i nie będzie dochodził roszczeń z tego tytułu po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę przed terminem końcowym określonym w § 9 ust. 1 z przyczyn, za które Wyzdierżawiający nie ponosi odpowiedzialności, Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu kosztów, z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do pokrycia ewentualnych szkód, które powstaną w wyniku jego działalności, wyrządzonych w mieniu Wyzdierżawiającego oraz osób trzecich, które mają prawo dochodzić ich od Wyzdierżawiającego.

§ 4

1. Z tytułu dzierżawy lokali Dzierżawca będzie płacił Wyzdierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości netto:zł (słownie:.....) + obowiązujący podatek VAT% w kwocie: zł (słownie:.....),czynsz miesięczny w wysokości brutto:zł (słownie:.....)
2. Oprócz czynszu Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za:
 - 1) Energię elektryczną – wg wskazań podlicznika wg taryfy Zakładu Energetycznego.
 - 2) Centralne ogrzewanie – opłata za centralne ogrzewanie będzie ustalana co miesiąc -wg ryczałtu obliczonego na podstawie faktur firmy „EC Wieluń”, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i będzie się składała z:
 - a) opłaty stałej
 - b) opłaty zmiennej
 - 3) Woda – wg wskazań zainstalowanych podliczników, stawka za 1m³ zużytej wody, będzie tożsama z wysokością stawki, którą obciążony jest Wyzdierżawiający.
 - 4) Ścieki – wg wskazań zainstalowanych podliczników, stawka za 1m³ odprowadzonych ścieków, będzie tożsama z wysokością stawki, którą obciążony jest Wyzdierżawiający.
 - 5) Podgrzanie wody – stawka za podgrzanie 1 m³ wody będzie ustalana co miesiąc na podstawie faktur „EC Wieluń”. Opłaty z tego tytułu będą obliczane na podstawie odczytów zainstalowanych podliczników ciepłej wody użytkowej. Stawka za podgrzanie będzie tożsama z wysokością stawki, którą obciążony jest Wyzdierżawiający.

3. Czynsz miesięczny, o którym mowa w ust.1 wraz z pozostałymi opłatami z tytułu dzierżawy, o których mowa w ust.2 będą płacone w terminie do dnia 10 –go następnego miesiąca na konto Wydierżawiającego nr
4. Za termin zapłaty w sposób określony w ust.3 uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
5. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany stawek opłat eksploatacyjnych określonych w ust. 2 jako niezależnych od niego w drodze powiadomienia pisemnego, bez potrzeby sporządzania aneksu.
6. Za opóźnienie w zapłacie Wydierżawiający będzie naliczał Dzierżawcy ustawowe odsetki.

§ 5

Czynsz dzierżawy lokalu będzie waloryzowany przez Wydierżawiającego od dnia 01 lutego każdego roku na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę na piśmie o wprowadzeniu nowej stawki czynszu po dokonanej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

§ 6

1. Dzierżawca w dniu zawarcia umowy dzierżawy wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości dwukrotnej wartości czynszu dzierżawnego tj. w kwocie zł w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wydierżawiającego wobec Dzierżawcy z tytułu nienależytego wykonywania umowy w części dotyczącej przedmiotu dzierżawy.
2. Jeżeli pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Dzierżawca zalega z opłatami z tytułu czynszu dzierżawnego lub opłat eksploatacyjnych za 2 kolejne miesiące, Wydierżawiający ma prawo pokryć zaległość z kaucji gwarancyjnej. Po pobraniu Wydierżawiający niezwłocznie wezwie Dzierżawcę do uzupełnienia kaucji o kwotę pobrana na zaległy czynsz dzierżawny.
3. Kaucja, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

§ 7

Po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.

§ 8

1. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w wydierżawianym lokalu, jak również za skutki nie przestrzegania przepisów bhp i ppoż. w okresie dzierżawy.
2. Mienie Dzierżawcy, o którym mowa w ust.1 nie będzie ubezpieczone przez Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca zobowiązany jest w okresie dzierżawy do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz przepisów o odpadach.
4. Dzierżawca oświadcza, iż wszystkie obowiązki leżące po stronie Wydierżawiającego wynikające z Ustawy Prawo Budowlane obciążać będą Dzierżawcę.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas trwania umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, tj. na okres maksymalnie 35 miesięcy od dnia 25 lutego 2026 r. do dnia 31 stycznia 2029 r.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływa w ostatnim dniu miesiąca .
3. Jeżeli Dzierżawca dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. /Lub – Jeżeli Dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych o co najmniej 30 dni, Wydierżawiający, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty zaległości w dodatkowym 14-dniowym terminie jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia także w przypadku:
 - a) gdy bez zgody Wydierżawiającego zostanie zawarta przez Dzierżawcę umowa, o której mowa w § 2 ust. 4 lub nastąpi zmiana przedmiotu działalności,
 - b) gdy Dzierżawca rozpocznie prowadzenie w przedmiocie dzierżawy działalności medycznej konkurencyjnej dla działalności Wydierżawiającego.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 2- miesięcznego czynszu dzierżawy aktualnego na dzień rozwiązania Umowy.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Sądem właściwym do prowadzenia spraw związanych z umowa jest sąd właściwy ze względu na siedzibę Wydierżawiającego.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 oraz § 5 .

§ 12

Integralną część umowy stanowi oferta złożona przez Dzierżawcę w toku postępowania konkursowego (załącznik nr 3)

§ 13

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA