

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r. w Świebodzinie pomiędzy:

Lubuskim Centrum Ortopedii im. dr. Lecha Wierusza Sp. z o. o. z siedzibą w Świebodzinie, ul. Zamkowa 1, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000590170, NIP: 9271938119, REGON 00029030, wysokość kapitału zakładowego 18.000000,00 zł reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – **Elżbietę Kozak** zwaną w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....

reprezentowaną/-ym przez

Zwanym w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

Strony oświadczają, iż dnia r. na skutek postępowania przetargowego nr sprawy ZP.PN.13.2017 zawarły umowę nr ZP/...../2017., której przedmiotem jest świadczenie usług całodobowego żywienia pacjentów. Wobec powyższego, stosownie do § 7 ust. 6 w/w umowy Strony postanawiają zawrzeć umowę o następującej treści:

§1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę lokal należący do Wydierżawiającego, położony w Świebodzinie przy ul. Zamkowej 1, o powierzchni 79,0 m², dla którego Sąd Rejonowy w Świebodzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę pod numerem KW: ZG1S/00021537/5 (dalej jako „Lokal”), wg stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Wydanie Lokalu nastąpi dnia 31.12.2017r. na podstawie protokołu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
2. Dzierżawca oświadcza, że Lokal przystosuje do umówionego użytku.
3. Dzierżawca będzie wykorzystywał Lokal na prowadzenie w nim wyłącznie działalności gospodarczej określonej w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust.1 (tj. działalności związanej z całodobowym wyżywieniem pacjentów Wydierżawiającego).
4. Wszelkie roszczenia osób trzecich związane z wykonywaniem przez Dzierżawcę działalności gospodarczej powstałe z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy obciążają bezpośrednio i wyłącznie Dzierżawcę.
5. Dzierżawca nie może zmienić w całości lub części przeznaczenia Lokalu, o którym mowa w ust.3 bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Wydierżawiający lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli w Lokalu, w celu sprawdzenia czy Dzierżawca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Kontrola będzie przeprowadzana w obecności osoby upoważnionej przez Dzierżawcę tj.
7. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania wszelkich obowiązujących u Wydierżawiającego regulaminów, zarządzeń i procedur dotyczących porządku i korzystania z pomieszczeń Wydierżawiającego, oświadcza, iż zapoznał się z w/w zasadami i nie wnosi do nich uwag.
8. Dzierżawca nie prawa do poddzierżawienia, podnajęcia lub oddania Lokalu do bezpłatnego użytkowania, tak w całości, jak i w części, bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§2

1. Dzierżawca będzie ponosił na rzecz Wydierżawiającego z tytułu dzierżawy Lokalu następujące należności, z zastrzeżeniem ust. 2-8:
 - a) czynsz miesięczny w kwocie 977,18 zł + VAT,

- b) opłata za energię elektryczną wg odczytu stanu podlicznika spisanego na koniec miesiąca zgodnie ze stawką określoną Zarządzeniem Prezesa Zarządu Wydierżawiającego nr 2 z dnia 06.02.2017r.+ VAT (stawka na dzień zawarcia umowy wynosi: 0,53 zł +VAT za 1 kWh), z zastrzeżeniem ust. 4,
 - c) opłata za zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków wg stawki za 1m³określonej Zarządzeniem Prezesa Zarządu Wydierżawiającego nr 2 z dnia 06.02.2017r.+ VAT(stawka na dzień zawarcia umowy wynosi: 5,23 zł+VAT + ścieki 7,82 zł + VAT), z zastrzeżeniem ust.4,
 - d) opłata za wywóz nieczystości stałych wg stawki określonej Zarządzeniem Prezesa Zarządu Wydierżawiającego nr 2 z dnia 06.02.2017r.+ VAT (stawka na dzień zawarcia umowy wynosi 1,54 zł+VAT za 1m²), z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Obowiązek płatności czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem wydania Lokalu. Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy. Kwotę podatku VAT ustala się wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
 3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 pkt a) ulegać będzie zmianie raz w roku w zależności od wysokości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS za rok poprzedzający, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik.
 4. W przypadku uchylenia lub zmiany Zarządzenia Prezesa Zarządu Wydierżawiającego, o którym mowa w ust. 1 pkt b) - d) Dzierżawca zobowiązany jest do uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 pkt b) – d) wg stawek określonych w nowym lub zmienionym Zarządzeniu Prezesa Zarządu, począwszy od dnia ich wejścia w życie. Zarządzenia, o których mowa w zdaniu poprzednim stanowią każdorazowo załącznik do niniejszej umowy, bez konieczności dokonywania jej zmiany i zawierania aneksu. O uchyleniu lub zmianie w/w Zarządzenia Wydierżawiający powiadomi każdorazowo Dzierżawcę.
 5. Zapłata czynszu i opłat, o których mowa w ust. 1 następuje z dołu w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury przez Wydierżawiającego.
 6. Czynsz i opłaty, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca wpłacać będzie na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze VAT.
 7. Za dzień uiszczenia należności, o których mowa w ust.6 uważa się dzień uznania należności na rachunku Wydierżawiającego.
 8. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu czynszu lub opłat, o których mowa w ust. 1 Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu odsetek ustawowych za opóźnienie.

§3

1. Dzierżawca może dokonywać zmian, ulepszeń i modernizacji w Lokalu po uprzednim, każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wydierżawiającego na ich wykonanie.
2. W każdym przypadku wykonania przez Dzierżawcę remontu, modernizacji, ulepszeń lub innych zmian w Lokalu, Dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów bez względu na ich rodzaj. Dzierżawca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wydierżawiającego z w/w tytułu.
3. Strony ustalają prawo Wydierżawiającego do zachowania ulepszeń i innych zmian dokonanych w Lokalu przez Dzierżawcę bez obowiązku rozliczenia się z Dzierżawcą. Dzierżawca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wydierżawiającego z w/w tytułu.
4. Dzierżawca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do:
 - 1) dokonywania na własny koszt bieżących remontów Lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - a) malowania pomieszczeń Lokalu, w tym stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Lokalu oraz ich wymiany,
 - c) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w Lokalu bez wymiany przewodów,
 - d) naprawy tynków,
 - e) konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń grzewczych i sanitarnych, w które wyposażony jest Lokal,
 - f) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych Lokaludo pionów zbiorczych,
 - g) usuwania wszelkich szkód powstałych z przyczyn leżących po jego stronie,
 - h) utrzymania Lokalu i jego otoczenia w należytych stanie sanitarno-porządkowym,

- 2) wyposażenia Lokalu w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.
5. Dzierżawca jest zobowiązany zabezpieczyć zgromadzone przez siebie w Lokalu towary, pieniądze i wyposażenie na swój koszt oraz posiadać ubezpieczenie OC zawierające klauzulę ubezpieczenia szkody w nieruchomości, z której Ubezpieczający (Dzierżawca) korzysta na podstawie niniejszej umowy. Ubezpieczenie następuje na koszt Dzierżawcy. Kopię polisy i dowód opłacenia składki Dzierżawca dostarczy Wydierżawiającemu z chwilą zawarcia umowy. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia, ubytki czy też kradzieże w przedmiotach/mieniu znajdujących się w Lokalu.
6. Wydierżawiający ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone z przyczyn leżących po jego stronie.

§4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2018 r., z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku zakończenia trwania umowy, o której mowa w preambule (tj. umowy nr ZP/.../2017 z dnia r.) niniejsza umowa wygasa, bez konieczności podejmowania przez Strony dodatkowych czynności.
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie winno zostać dokonane pod rygorem nieważności na piśmie i wymaga wskazania przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie umowy, którymi są:
 - zmiana sytuacji finansowej Wydierżawiającego lub Dzierżawcy,
 - wola wykorzystania Lokalu na cele związane z działalnością prowadzoną przez Wydierżawiającego,
 - opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat przez Dzierżawcę, z zastrzeżeniem ust.5 pkt b),
 - inne ważne przyczyny skutkujących uznaniem, iż dalsze trwanie stosunku dzierżawy nie znajduje uzasadnienia.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Wydierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
 - a) wykorzystuje Lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie określonych umową należności co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi wraz z opłatami miesięcznymi,
 - c) poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego używania cały Lokal lub jego część bez uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - d) bez uprzedniej, pisemnej zgody Wydierżawiającego zmienił przeznaczenie Lokalu lub jego część,
 - e) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom dotyczącym porządku lub zasadom obowiązującym u Wydierżawiającego, o których mowa w §1 ust. 7 lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców/inne osoby z lokali lub innych nieruchomości należących do Wydierżawiającego lub przez samego Wydierżawiającego,
 - f) nie wykonuje w Lokalu czynności, o których mowa w §3 ust. 4, o ile Wydierżawiający powiadomił Dzierżawcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych obowiązków i wyznaczył mu odpowiedni termin na usunięcie/zaprzestanie naruszeń umowy,
 - g) nie zawarł lub nie dostarczył kopii polisy lub dowodu opłacenia składki, o których mowa w §3 ust. 5.
6. W przypadku zakończenia trwania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązany jest rozliczyć się z Wydierżawiającym i opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wydierżawiającego. Przekazanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
7. Nieopuszczenie przez Dzierżawcę Lokalu w wyznaczonym terminie, o którym mowa w ust.6 daje prawo Wydierżawiającemu do naliczania kary umownej, oprócz odszkodowania w wysokości czynszu i opłat, o których mowa w §2, w wysokości 5% kwoty czynszu brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, aż do chwili opuszczenia Lokalu przez Dzierżawcę.
8. W przypadku, gdy szkoda przewyższa wysokość kary umownej, o której mowa w ust. 7 Wydierżawiający może dochodzić od Dzierżawcy odszkodowania przewyższającego wysokość rzeczowej kary na zasadach ogólnych.

§ 5

1. Po zakończeniu trwania niniejszej umowy, przy zachowaniu postanowień §4, Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu Lokal w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem ust.2 i przy uwzględnieniu zużycia Lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.
2. Jakakolwiek inwestycja, modernizacja, ulepszenie lub inna zmiana w Lokalu, której dokonał Dzierżawca, przekazana zostanie Wydzierżawiającemu bez konieczności rozliczania się z Dzierżawcą. Dzierżawca oświadcza, iż zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Wydzierżawiającego z w/w tytułu.
3. Jeżeli Dzierżawca odda Wydzierżawiającemu Lokal w stanie innym niż określa to ust. 1 i 2, Wydzierżawiający ma prawo obciążyć Dzierżawcę wszelkimi kosztami poniesionymi na przywrócenie Lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy, przy uwzględnieniu zużycia Lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 6

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że umowa stanowi inaczej.

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie powiadomienia dla drugiej Strony dla swej ważności wymagają formy pisemnej i będą przesyłane listem poleconym na adres Strony określony w komparycji umowy bądź będą doręczane osobiście. Inne sposoby komunikowania się Stron uznaje się za bezskuteczne. Każda ze Stron zobowiązana jest do niezwłocznego, nie później jednak niż w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia zaistnienia zmiany, poinformowania drugiej Strony o zmianie wskazanego wyżej adresu, zaś w razie braku informacji o takiej zmianie, pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.
3. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy zostanie uznane za nieważne lub prawnie bezskuteczne, nie naruszy to ważności i skuteczności pozostałych postanowień niniejszej umowy.
4. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia właściwym dla rozpoznania będzie właściwy rzeczowo sąd siedziby Wydzierżawiającego.
5. Strony zobowiązane są do zachowania w poufności postanowień niniejszej umowy jak również informacji uzyskanych, bezpośrednio lub pośrednio, w związku z negocjacjami, zawarciem i wykonaniem niniejszej umowy, w szczególności informacji finansowych dotyczących drugiej Strony, za wyjątkiem informacji, do ujawnienia których dana Strona jest zobowiązana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub na ujawnienie których druga Strona wyraziła zgodę.
6. Integralną częścią niniejszej umowy są:
 - oświadczenie Dzierżawcy o braku pokrewieństwa lub powinowactwa z osobami będącymi członkami organów Spółki, członkami organów wspólników Spółki oraz członków zarządu,
 - protokół zdawczo-odbiorczy,
 - kopia polisy z dowodem opłacenia składki,
 - Zarządzenie Prezesa Zarządu Wydzierżawiającego nr 2 z dnia 06.02.2017r.
7. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA