# UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w formie i drogą elektroniczną pomiędzy:

Zespołem Opieki Zdrowotnej w Szczytnie z siedzibą w Szczytnie przy ul. M.C. Skłodowskiej 12, 12-100 Szczytno, NIP 745-15-93-187, REGON 000311622,

reprezentowanym przez:

Dyrektor – Beatę Kostrzewa,

zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”,**”**, a

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

zwaną dalej **„Dzierżawcą”**.

# § 1 Przedmiot Umowy

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków lokal użytkowy o powierzchni100m2 zlokalizowany przy ul. M.C. Skłodowskiej 12, nr ew. działki: 12/8, obręb geodezyjny: 5, gmina (miasto): Miasto Szczytno, zwany dalej „Przedmiotem Umowy”, z przeznaczeniem na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie wykonywania badań rezonansu magnetycznego. Rzut lokalu wraz z wykazem pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Dzierżawca jest uprawniony do wykonania na własny koszt prac remontowo-budowlanych mających na celu przystosowanie Przedmiotu Umowy do przeznaczenia wskazanego w ust. 1. Dzierżawca zobowiązuje się, że prace adaptacyjne zostaną wykonane zgodnie z projektami wykonawczymi, obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności wymogami prawa dotyczącymi pracowni rezonansu magnetycznego oraz zgodnie z aktualną wiedzą techniczną i sztuką budowlaną. Ponadto dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że Przedmiot Umowy jest nowo wybudowanym obiektem, w okresie gwarancji Wykonawcy (Gwarant). Stąd też wszelkie prace remontowo-budowlane mające na celu przystosowanie Przedmiotu umowy do celu umowy winny być wykonane w uzgodnieniu z Gwarantem, w sposób nienaruszający warunków gwarancji. Przed przystąpieniem do wykonania prac adaptacyjnych wskazanych w ust. 2 Dzierżawca poinformuje Wydzierżawiającego o zakresie tych prac.
3. Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy Przedmiot Umowy nie później niż do dnia …………… Przekazanie Przedmiotu Umowy zostanie stwierdzone Protokołem Przekazania podpisanym przez obie Strony albo ich upoważnionych przedstawicieli.

# § 2 Czynsz i inne opłaty

1. Z tytułu dzierżawy Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu czynsz w kwocie 00,00 zł (słownie: złotych 00/100) netto za 1 m2 powierzchni Przedmiotu Umowy, tj. w kwocie ………. Czynsz zostanie powiększony o podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Oprócz zapłaty czynszu, Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać Wydzierżawiającemu następujące opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z Przedmiotu Umowy:

a) za możliwość korzystania z ogólnodostępnej toalety Dzierżawca będzie płacił Wydzierżawiającemu comiesięczną opłatę w wysokości \_\_\_\_\_zł.

1. Czynsz płatny jest co miesiąc z góry, w terminie do 20 dnia każdego miesiąca, poczynając od dnia następującego po dniu podpisania Protokołu Przekazania.
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się wystawiać i doręczać Dzierżawcy fakturę VAT obejmującą należności wskazane w niniejszym paragrafie w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Należności wskazane w niniejszym paragrafie Dzierżawca wpłacać będzie na rachunek bankowy Wydzierżawiającego nr ……………
4. Na wniosek Dzierżawcy, Wydzierżawiający może wyrazić zgodę na zastosowanie 50% stawki czynszowej, o której mowa w ust. 1, w okresie od dnia zawarcia Umowy do dnia rozpoczęcia działalności przez Dzierżawcę w Przedmiocie Umowy.

# § 3 Prawa i obowiązki Stron

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
	1. używania Przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w § 1 ust. 1;
	2. prowadzenia działalności wskazanej w § 1 ust. 1 bez nieuzasadnionych przerw;
	3. nieoddawania bez zgody Wydzierżawiającego Przedmiotu Umowy osobie trzeciej w poddzierżawę, najem ani do bezpłatnego używania;
	4. dokonywania na własny koszt bieżących napraw, remontów i konserwacji Przedmiotu Umowy, w sposób zgodny z warunkami Gwarancji o której mowa w §1 ust. 2 Umowy;
	5. utrzymania Przedmiotu Umowy i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno -porządkowym;
	6. prowadzenia działalności wskazanej w § 1 ust. 1 z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, przepisów przeciwpożarowych, przepisów BHP, przepisów sanitarnych;
	7. niezwłocznego udostępnienia Przedmiotu Umowy w przypadku awarii oraz konieczności przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego obiektu;
	8. wydania Przedmiotu Umowy w stanie niepogorszonym po zakończeniu Umowy;
	9. naprawienia szkód powstałych na skutek uszkodzenia bądź zniszczenia Przedmiotu Umowy, przy uwzględnieniu zużycia Przedmiotu Umowy będącego następstwem jego prawidłowego używania.
2. Dzierżawca zobowiązuje się, że w zakresie działalności prowadzonej w Przedmiocie Umowy będzie stosował wobec pacjentów Wydzierżawiającego preferencyjne stawki badań rezonansu przez czas trwania Umowy, na zasadach określonych w Załączniku nr 2 do Umowy.
3. Wydzierżawiający oświadcza, że:
	1. jest uprawniony do zawarcia Umowy,
	2. Przedmiot Umowy nie jest obciążony prawami osób trzecich,
	3. Przedmiot Umowy nadaje się do wykonywania działalności wskazanej w § 1 ust. 1,
	4. Przedmiot Umowy jest objęty gwarancją Wykonawcy, której treść została udostępniona Dzierżawcy.
4. Wydzierżawiający zobowiązuje się do:
	1. przekazania Dzierżawcy kompletu kluczy do Przedmiotu Umowy najpóźniej w dniu podpisania Protokołu Przekazania;
	2. umożliwić Dzierżawcy korzystanie z mediów niezbędnych do prawidłowego korzystania z Przedmiotu Umowy;
	3. niezakłócania Dzierżawcy wykonywania działalności, o której mowa w § 1 ust. 1;
	4. umożliwienia Dzierżawcy i jego pacjentom korzystania z pomieszczeń znajdujących się wewnątrz budynku, gdzie znajduje się Przedmiot Umowy, w postaci: wejścia do budynku, hollu głównego, toalet, w celu wykonywania działalności, o której mowa w § 1 ust. 1;
	5. umożliwienia Dzierżawcy i jego pacjentom korzystania z terenu na zewnątrz budynku, gdzie znajduje się Przedmiot Umowy, w postaci: wjazdu do teren szpitala, parkingu dla samochodów;
	6. bezpłatnego udostępnienia powierzchni niezbędnej do umieszczenia szyldów informacyjnych o działalności Dzierżawcy na zewnątrz i wewnątrz budynku.

# § 4 Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 5 lat z możliwością przedłużenia na kolejny okres.
2. Wydzierżawiający ma prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Dzierżawca:
	1. wykorzystuje Przedmiot Umowy niezgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie, pomimo pisemnego upomnienia;
	2. dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych w § 2, skutkującego powstaniem zaległości równej co najmniej trzymiesięcznemu czynszowi powiększonego o podatek VAT według obowiązującej stawki, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Dzierżawcy do zapłaty zaległości w terminie nie krótszym niż 30 dni;
	3. poddzierżawił, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Umowy bez zgody Wydzierżawiającego;
	4. zaprzestał prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 1 w Przedmiocie Umowy bez zgody Wydzierżawiającego przez okres dłuższy niż 3 miesiące.
3. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
	1. nieprzekazania mu Przedmiotu Umowy w terminie wskazanym w § 1 ust. 3,
	2. niemożliwości wykorzystania Przedmiotu Umowy do jego przeznaczenia, wskazanego w § 1 ust. 1, która nie była znana Dzierżawcy w dniu zawarcia Umowy,
	3. niezawarcia przez Dzierżawcę umowy na udzielanie świadczeń zdrowotnych w zakresie wykonywania badań rezonansu magnetycznego,
	4. zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Dzierżawcę,
	5. ogłoszenia upadłości lub likwidacji Dzierżawcy.
4. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę z ważnych powodów, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku zakończenia Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się rozliczyć się z Wydzierżawiającym i wydać mu Przedmiot Umowy w terminie ustalonym przez Strony, a w przypadku jego nieustalenia w terminie 30 dni od dnia zakończenia Umowy. Wydanie Przedmiotu Umowy zostanie stwierdzone Protokołem Wydania podpisanym przez obie Strony albo ich upoważnionych przedstawicieli. Dzierżawca jest również zobowiązany w tym samym terminie do usunięcia przedmiotów znajdujących się na terenie Przedmiotu Umowy oraz do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (usunięcia wszystkich wykonanych przeróbek o których mowa w §1 ust. 2 Umowy).
6. Inne, nie dające się usunąć ulepszenia dokonane w Przedmiocie Umowy przez Dzierżawcę nie podlegają rozliczeniu pomiędzy Stronami.

# § 5 Zabezpieczenia

1. W przypadku niewydania Przedmiotu Umowy w terminie wskazanym w § 4 ust. 5, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną w wysokości 1/30 wartości faktury VAT obejmującej należności wskazane w § 2, wystawionej za ostatni miesiąc obowiązywania umowy, za każdy dzień zwłoki.
2. W przypadku nieprzekazania Przedmiotu Umowy w terminie wskazanym w § 1 ust. 3 Wydzierżawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1/30 czynszu netto wskazanego w § 2 ust. 1, za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku powstania z winy Wydzierżawiającego przeszkody uniemożliwiającej prowadzenie działalności przez Dzierżawcę, określonej w § 1 ust. 1, Wydzierżawiający zapłaci Dzierżawcy karę umowną w wysokości 1/30 czynszu netto wskazanego w § 2 ust. 1, za każdy dzień istnienia takiej przeszkody.
4. Kary umowne płatne są w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do uiszczenia kary, na rachunek bankowy wskazany w tym wezwaniu.
5. Strony mogą dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość kar umownych.
6. W przypadku jednostronnego rozwiązania Umowy przez Wydzierżawiającego z ważnych powodów lub bez ich wskazania, z wyłączeniem przypadków określonych w § 4 ust. 2, Wydzierżawiający przyjmuje na siebie odpowiedzialność za szkodę w postaci kosztów opróżnienia Przedmiotu Umowy i przeniesienia wyposażenia, sprzętów i urządzeń służących Dzierżawcy do wykonywania działalności, o której mowa w § 1 ust. 1 oraz kosztów związanych z transportem wyposażenia

# § 6 Kontakt pomiędzy Stronami

Osobami upoważnionymi do kontaktu w zakresie wykonania Umowy są:

* 1. od Wydzierżawiającego: …………, nr tel.:
	2. od Dzierżawcy: ……….., nr tel.:
	3. od Gwaranta: ………….., nr tel.:

# § 7 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem Umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.
4. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**

Załączniki:

1. Rzut lokalu wraz z wykazem pomieszczeń,

2. Preferencyjne stawki badań rezonansu.

3. Preferencyjne terminy badań rezonansu.