

**UMOWA DZIERŻAWY
(przykładowy projekt)**

Zawarta w dniu 31.12.2021 r. w Rzeszowie,

pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Rzeszowie

35-111 Rzeszów, ul. Krakowska 16,

NIP 813-28-92-063 oraz REGON 690028840

zwanym dalej **Wydierżawiającym**

reprezentowanym przez:

Dyrektora – Zbigniewa Widomskiego – Dyrektora Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji w Rzeszowie

a

.....

.....

zwanym dalej **Dzierżawcą**.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości położonej w Rzeszowie przy ul. Krakowskiej 16 w zakresie niniejszej umowy.
2. Przedmiotem dzierżawy są pomieszczenia:
 - a) istniejące pomieszczenia laboratorium o powierzchni 316,40 m² wykorzystywane dotychczas na prowadzenie działalności w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, serologicznej i mikrobiologicznej, badań cytologicznych oraz prowadzenia Banku Krwi.
 - b) dodatkowa powierzchnia do zaadaptowania po nieistniejącym Punkcie Wydawania i Przechowywania Zwłok, 81,5 m² z przeznaczeniem na diagnostykę laboratoryjną oraz pomieszczenie do poboru krwi.
3. Przedmiot dzierżawy określony §1 ust. 2a) spełnia wymagania określone obowiązującymi przepisami na prowadzenia działalności dla potrzeb pracowni laboratorium analityki medycznej.
4. Przedmiot dzierżawy określony §1 ust 2b) Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt zmodernizować i dostosować do wymogów funkcjonowania laboratorium oraz pomieszczenia poboru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 2

1. Przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie wyłącznie na działalność określoną odrębną umową w zakresie diagnostyki laboratoryjnej, serologicznej i mikrobiologicznej, badań

cytologicznych, prowadzenia Banku Krwi oraz pomieszczeń poboru. Przedmiot dzierżawy nie może być wykorzystywany do prowadzenia innej działalności.

2. Dzierżawca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu dzierżawy. Stan techniczny przedmiotu dzierżawy na chwilę wydania i zwrotu, dokumentowany będzie w pisemnym protokole .

§ 3

1. Dzierżawcy nie wolno bez zgody Wydierżawiającego podnajmować przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust.2 ani oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej.
2. Zmiany i modernizacja w przedmiocie dzierżawy a także montaż urządzeń w tym przedmiocie wymagają uzgodnienia z Wydierżawiającym.
3. Dzierżawca jest zobowiązany we własnym zakresie i na własny koszt wykonywać drobne bieżące naprawy, w szczególności zamontowanych przez siebie urządzeń. Konserwację instalacji oraz jej naprawy po uszkodzeniach wywołanych przyczynami zewnętrznymi będzie prowadził Wydierżawiający.

§ 4

1. Dzierżawca dokona modernizacji pomieszczeń określonych w §1 ust. 2b) niniejszej umowy w celu dostosowania ich do potrzeb udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej oraz poboru w terminie 3 miesięcy od daty protokolarnego przekazania tych pomieszczeń.
2. Dzierżawca zainstaluje urządzenia do opomiarowania wody i energii elektrycznej dla części powierzchni dzierżawy poddanej modernizacji. Urządzenia te będą posiadać świadectwa legalizacji na okres minimum 3 letni.
3. Dzierżawca we własnym zakresie będzie ogrzewał wynajmowane pomieszczenia
4. Wydierżawiający zgadza się na podpisanie umów przez Dzierżawcę na dostawę gazu do ogrzewania i podgrzewu wody.

§ 5

Wydierżawiający zobowiązuje się do:

1. Utrzymania w pełnej sprawności technicznej instalacji wewnętrznej oraz urządzeń technicznych odpowiadających za prawidłowe funkcjonowanie pomieszczeń.
2. Utrzymania przedmiotu dzierżawy oraz jego otoczenia w należyтым porządku i czystości oraz odśnieżania w okresie zimowym;
3. Wykonywania okresowych przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa

w terminach obopólnie uzgodnionych.

Dzierżawca wyraża zgodę na:

4. Poddawanie przedmiotu dzierżawy okresowej kontroli ze strony Wydierżawiającego mającej na celu sprawdzenie sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy przez Dzierżawcę.
5. Poddawania kontroli przedmiotu dzierżawy przez właściwe organy administracji państwowej, a w szczególności: PIS, PSP, oraz wykonywania zaleceń pokontrolnych.

§ 6

1. Świadczenia Wydierżawiającego przewidziane umową tworzą usługę kompleksową tj.: usługę zasadniczą (czynsz najmu) oraz usługę pomocniczą (media i usługi).
2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu: za usługę zasadniczą- miesięcznie czynsz dzierżawny w wysokości:

- ustalonej jako iloczyn dzierżawionej powierzchni 316,40 m² i stawki 70,00 zł za 1m² powiększony o podatek VAT,

- ustalonej jako iloczyn dzierżawionej powierzchni 81,5 m² i stawki 70,00 zł za 1m² powiększony o podatek VAT.

W czynszu dzierżawnym zawarty jest podatek od nieruchomości, który to podatek będzie płacił Wydierżawiający.

Czynsz dzierżawny płatny jest z góry do 21 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze.

4. Czynsz dzierżawny podlega corocznie podwyższeniu w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, poczynając od miesiąca następnego po dniu ogłoszenia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
5. W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wydierżawiający udzieli na piśmie Dzierżawcy dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległych należności wraz z ustawowymi odsetkami, a po upływie w/w terminu Wydierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

6. Należności o których mowa w pkt 1 Wyzierżawiający będzie kompensował ze zobowiązań wynikających z faktur na zakup świadczeń zdrowotnych w zakresie diagnostyki laboratoryjnej.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierżawiającemu miesięcznie za usługę pomocniczą stanowiącą nierozłączny element usługi kompleksowej za zużyte media oraz wymienione usługi tj.:
 - a) za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków – według wskazań licznika i obowiązujących cen stosowanych wobec Wyzierżawiającego,
 - b) za zużytą energię elektryczną - według wskazań licznika i obowiązujących cen stosowanych wobec Wyzierżawiającego,
 - c) usuwanie nieczystości komunalnych stałych - według stawek stosowanych wobec Wyzierżawiającego i w stosunku do zajmowanej przez Dzierżawcę powierzchni,
 - d) za prowadzenie rozmów telefonicznych poprzez centralę Wyzierżawiającego - zgodnie z wydrukiem rozmów i obowiązujących cen stosowanych wobec Wyzierżawiającego. Telefony we własnym zakresie
2. Opłaty powyższe powiększone o podatek VAT płatne są z dołu na podstawie faktury w terminie 21 dni od daty jej wystawienia i na rachunek Wyzierżawiającego w niej wskazany.
3. Unormowania dotyczące zapłaty i odsetek ustawowych określone w § 6 ust.5 mają zastosowanie do płatności ujętych w niniejszym paragrafie.
4. Założone przez Wyzierżawiającego liczniki pomiarowe mediów będą legalizowane na koszt Wyzierżawiającego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do utylizacji odpadów związanych z przedmiotową działalnością, /odpady medyczne/ na własny koszt.

§ 8

1. Faktury za usługę zasadniczą i opłaty pomocnicze będą wystawiane zgodnie z § 6 i § 7 niniejszej umowy.

§ 9

Urzędowa zmiana stawki podatku VAT nie wymaga zmiany zapisów przedmiotowej umowy.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres od **01.01.2022 r.** do **31.12.2024 r.**
2. Umowa może ulec rozwiązaniu w trybie natychmiastowym w razie:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu dzierżawy za okres powyżej 3 miesięcy
 - b) naruszenia przez Dzierżawcę postanowień § 2 i § 3 umowy

- c) użytkowania przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z umową.
3. Umowa może zostać wypowiedziana przez Wydierżawiającego jeżeli wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że kontynuowanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć. Okres wypowiedzenia ustala się jako okres 3 miesięczny.
 4. Po zakończeniu dzierżawy z terminem określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu Dzierżawca przekaze na własność Wydierżawiającemu zmodernizowane pomieszczenia bez dochodzenia poniesionych nakładów.
 5. Po zakończeniu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest oddać przedmiot dzierżawy zgodnie z art. 675 Kodeksu Cywilnego. Wydierżawione pomieszczenia będą zwrócone Wydierżawiającemu w stanie nie pogorszonym z ewentualnymi zmianami wynikającymi z naturalnego zużycia.

§ 11

1. Wszelkie zmiany treści umowy mogą nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy, rozpatrywane będą przez właściwy dla siedziby Wynajmującego Sąd Powszechny.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wydierżawiający oświadcza, że jest płatnikiem VAT, NIP 813-28-92-063.

§ 12

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

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

