

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu r., pomiędzy **Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Zespolonym im. J. Śniadeckiego w Białymstoku, ul. M. Skłodowskiej – Curie 26**, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Stowarzyszeń, innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji, Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej – prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod NR KRS 0000003421, reprezentowanym przez:

Dyrektora – Urszulę Łapińską

zwanym w treści umowy **„Wydzierżawiającym”**

a

.....
.....
zwaną w treści umowy **„Dzierżawcą”**

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę 28 746 m² gruntu położonego w Białymstoku przy ul. M. Skłodowskiej – Curie 25 i 26 na działkach nr 1793/4 i 1759 wpisanych do Księgi Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku KW Nr 79059, oraz przy ul. Wołodyjowskiego 2/1 na działce nr 1791, KW Nr 10187/6 z przeznaczeniem na płatny parking dozorowany.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy wymaga zgody Wydierżawiającego i stanowi podstawę do ustalenia nowej stawki czynszu dzierżawnego.
3. Teren zostanie zagospodarowany zgodnie z przedłożonym do przetargu projektem funkcjonalno – użytkowym w przeciągu 2 tygodni od zawarcia umowy. Projekt funkcjonalno – użytkowy stanowi załącznik Nr 3 do umowy.
4. Szczegółowe warunki dzierżawy zawiera zał. Nr 1 do umowy - „Wymagane warunki dzierżawy”.
5. Wykaz czynności utrzymania porządku i czystości zawiera Zał. Nr 2 do umowy.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do opłacania czynszu dzierżawnego w kwocie netto miesięcznie, tj.:
..... m² xzł = zł (słownie:) plus obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz za dzierżawę będzie obowiązywał od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Dzierżawcy.
3. Należności z tytułu czynszu będą uiszczane z góry, w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury, na konto Wydierżawiającego wskazane w jej treści.
4. Koszty pobranej energii elektrycznej i innych świadczeń dodatkowych będzie ponosił Dzierżawca wg wskazań liczników zainstalowanych na własny koszt.
5. Z tytułu kosztów świadczeń dodatkowych opisanych w ust. 4 Wydierżawiający będzie wystawiał faktury VAT w okresach rozliczeniowych stosowanych przez

dostawców poszczególnych mediów, z terminem płatności – 7 dni od daty doręczenia faktury Dzierżawcy.

6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu i kosztów świadczeń dodatkowych, Wdzierżawiający będzie naliczał odsetki w wysokości ustawowej.
7. Stawka czynszu będzie waloryzowana po zakończeniu każdego kwartału wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez GUS.

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty kaucji na rzecz Wdzierżawiającego w wysokości 2-miesięcznego czynszu brutto. Kaucja winna być wniesiona najpóźniej w dniu zawarcia umowy i jest warunkiem wydania przedmiotu umowy.
2. Kaucja bez oprocentowania zostanie zwrócona Dzierżawcy w chwili zwrotu przedmiotu umowy lub zaliczona na poczet zaległego czynszu, nieopłaconych kosztów świadczeń dodatkowych oraz ewentualnych odsetek za zwłokę.
3. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu umowy przez Wdzierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego nieruchomości w terminie siedmiu dni od chwili zawarcia umowy z zastrzeżeniem ust.1.
4. Przejęcie przedmiotu umowy przez Wdzierżawiającego po zakończeniu dzierżawy odbędzie się w trybie określonym w ust. 3.

§ 4

1. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt i własnym staraniem:
 - a) zagospodarować grunt w przeciągu 2 tygodni od zawarcia umowy, stosownie do warunków określonych odrębnymi przepisami, umożliwiającymi prowadzenie działalności opisanej w § 1 ust.1 na podstawie projektu, o którym mowa w § 1 pkt 3 umowy,
 - b) dokonywać remontu i naprawy nawierzchni ciągów utwardzonych, oraz ich bieżącej konserwacji.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku określonego w ust. 1 Wdzierżawiającemu będzie przysługiwało prawo do obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 15.000 zł. (słownie: piętnaście tysięcy złotych,00/100).
3. Prowadzenie przez Dzierżawcę prac budowlanych i adaptacyjnych wymaga pisemnego porozumienia obu stron umowy dzierżawy, zawierającego zgodę Wdzierżawiającego na prowadzenie prac, określenie warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu umowy.
4. Dzierżawca na własny koszt i własnym staraniem zobowiązany jest uzyskać wymagane odrębnymi przepisami zezwolenia i opinie niezbędne do prowadzenia działalności.
5. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania umowy nie podlegają rozliczeniu z Wdzierżawiającym. Dzierżawcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów ani odszkodowanie niezależnie od terminu i sposobu rozwiązania umowy.
6. Dzierżawcy nie przysługuje prawo zatrzymania tytułem poniesionych nakładów, a zatem Dzierżawca zobowiązuje się z takiego prawa nie korzystać i nie powoływać się na nie.
7. Dzierżawca nie może przedmiotu umowy oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę.
8. Dzierżawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikające z tytułu użytkowania i obsługi przedmiotu dzierżawy wobec Wdzierżawiającego oraz osób trzecich.

9. Dzierżawca zobowiązuje do utrzymania porządku i czystości na dzierżawionym gruncie, a w szczególności w okresie jesienno – zimowym wg prac wymienionych w Zał. Nr 1 i Nr 2 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązuje się używać przedmiot umowy przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Dzierżawca zobowiązuje się:
 - a) własnym kosztem i własnym staraniem ubezpieczyć przedmiot dzierżawy od zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych spowodowanych działaniem siły wyższej, a także ubezpieczyć swoją odpowiedzialność cywilną z tytułu prowadzenia działalności (parkingu).
 - b) przedłożyć Wydierżawiającemu dokumenty stwierdzające ubezpieczenia w zakresie opisanym w punkcie „a”, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 6

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Dzierżawcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku nienależytego wykonywania obowiązków określonych w Zał. Nr 1 do umowy pkt. 20 i Zał. Nr 2 Wydierżawiającemu będzie przysługiwało prawo do obciążenia Dzierżawcy karą umowną w wysokości 500,- zł za każdy przypadek stwierdzonego nie wykonania obowiązku.

§ 7

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca:
 - a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używa przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z umową,
 - c) zaniedbuje przedmiot dzierżawy w sposób narażający go na uszkodzenie,
 - d) nie realizuje założeń określonych w projekcie funkcjonalno – użytkowym stanowiącym zał. Nr 3 do niniejszej umowy, nie wykonuje prac wymienionych w projekcie funkcjonalno - użytkowym parkingu w przeciągu 4 tygodni od zawarcia umowy, oraz nie wykonuje naprawy nawierzchni drogowej wg § 4 pkt.1, a także nie wykonuje w sposób należyty obowiązków określonych w załączniku Nr 1 i 2 do niniejszej umowy,
 - e) przekáže uprawnienia wynikające z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Wydierżawiającego,
 - f) nie przedłoży dokumentów stwierdzających ubezpieczenia, o których mowa w § 5 ust.2.
2. Uprawnienie do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przysługuje Wydierżawiającemu niezależnie od uprawnienia określonego w § 4 ust. 2 oraz w § 6 ust.2.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego bez prawa do odszkodowania.

§ 8

Niniejsza umowa została zawarta na okres od dnia do dnia i może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) zmiany statusu prawnego Wydierżawiającego lub Dzierżawcy,
- b) zamiaru ze strony uprawnionego podmiotu sprzedaży bądź przekazania w nieodpłatne użytkowanie nieruchomości bądź jej części, w której znajduje się przedmiot dzierżawy,
- c) zmiany przepisów prawnych, powodujących konieczność zagospodarowania przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego,
- d) rozpoczęcia prac związanych z przebudową i rozbudową SP ZOZ Wojewódzkiego Szpitala Zespołonego im. Jędrzeja Śniadeckiego w Białymstoku,
- e) wystąpienia potrzeb związanych z wykonaniem usług medycznych przez Wydierżawiającego,
- f) wystąpienia nieprzewidzianych sytuacji mających istotny wpływ na zmiany organizacyjne SP ZOZ Woj. Szpitala Zespołonego.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory, mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi w Białymstoku.

§ 10

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

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

Wydierżawiający

Dzierżawca