

UMOWA DZIERŻAWY NR/2024

Zawarta w dniu 2024 roku w Lublinie, pomiędzy:

Uniwersyteckim Szpitalem Dziecięcym w Lublinie, ul. prof. Antoniego Gębali 6, 20–093 Lublin, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000021056, NIP 712-24-14-692, REGON 430040541, reprezentowanym przez:
dr Kamilę Ćwik – Dyrektora,
zwanym w dalszej części umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

.....
.....
KRS, NIP, REGON,
reprezentowaną przez:
.....
zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”.

§ 1

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest użytkownikiem budynku (Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego) mieszczącego się w Lublinie przy ul. prof. Antoniego Gębali 6.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest dzierżawa 18,4 m² powierzchni znajdującej się w bloku A-1 na poziomie „0” w Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym w Lublinie na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz ofercie Dzierżawcy złożonej do przetargu w dniu
3. Wydierżawiający oświadcza, że na zawarcie niniejszej umowy uzyskał pozytywną opinię Rady Społecznej - Uchwała Nr z dnia oraz zgodę Rektora Uniwersytetu Medycznego w Lublinie - pismo Nr z dnia

§ 2

1. Wydierżawiający przekazuje, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę powierzchnię określoną w § 1 ust. 2 niniejszej umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności o charakterze niekonkurencyjnym dla Szpitala – *punktu gastronomicznego*
.....
Dzierżawca zobowiązuje się nie sprzedawać napojów energetyzujących i produktów szkodliwych dla dzieci.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu
3. Jakakolwiek zmiana przez Dzierżawcę przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania dzierżawionej powierzchni wymaga bezwzględnie pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
4. Dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu Dzierżawy zgodnie z zasadami jego eksploatacji.
5. Działalność prowadzona przez Dzierżawcę na przedmiotowej powierzchni nie może ograniczać dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wydierżawiającego, ani zakłócać ich udzielania.

6. Działalność Dzierżawcy na dzierżawionej powierzchni nie może wpływać w sposób negatywny na bezpieczeństwo epidemiologiczne w Uniwersyteckim Szpitalu Dziecięcym.

7. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania wewnętrznych obowiązujących w Szpitalu zarządzeń, przepisów porządkowych, sanitarno-epidemiologicznych, bhp i przeciwpożarowych oraz do współpracy w ramach procedur zarządzania środowiskowego oraz do zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie standardami.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu dzierżawy pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej działalności określonej w § 2 ust. 1 umowy tj.

.....
2. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt przeprowadzić ewentualną niezbędną adaptację przedmiotu dzierżawy przed rozpoczęciem prowadzenia działalności. Zakres oraz rodzaj zamierzonych prac musi zostać uzgodniony w formie pisemnej z Wydierżawiającym.

3. Po adaptacji Dzierżawca ma obowiązek dokonać odbioru powierzchni przez właściwe służby przeciwpożarowe, sanitarno-epidemiologiczne i inspektora nadzoru budowlanego, jeśli jest to wymagane przepisami prawa. W przypadku wykorzystania do remontu i adaptacji przedmiotu dzierżawy materiałów budowlanych, należy ich dobór dostosować do wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) w odniesieniu do ich stosowania w budynkach szpitalnych.

4. Wszelkie dokonywane przez Dzierżawcę remonty, przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy oraz poniesione nakłady, w tym także związane z konserwacjami (naprawami) i remontami bieżącymi obciążają w całości Dzierżawcę i bez względu na ich charakter, ich wartość nie podlega obowiązkowi zwrotu przez Wydierżawiającego.

5. Dzierżawca dokonywać będzie we własnym zakresie i na swój koszt wszelkich konserwacji, napraw, remontów bieżących oraz okresowych przeglądów technicznych przedmiotu dzierżawy oraz ponosić będzie nakłady połączone ze zwykłym jego użytkowaniem.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania w sprawności technicznej wszystkich instalacji, urządzeń i osprzętu.

7. Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania służb techniczno-eksploatacyjnych Wydierżawiającego o zaistniałych awariach i innych nieprzewidzianych zdarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie szpitala, a zwłaszcza na bezpieczeństwo osób i mienia.

8. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznych, sanitarnych itp., jeśli awaria nie powstała z jego winy.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie oraz po zakończeniu trwania okresu dzierżawy do jego zwrotu w stanie nie pogorszonym, niż wynikający z naturalnego zużycia.

10. Dzierżawca zobowiązuje się do ochrony dzierżawionej powierzchni i znajdującego się na niej mienia we własnym zakresie, a także do należytego ich zabezpieczenia. Wydierżawiający nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się na

dzierżawionej powierzchni, które zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt Dzierżawca.

11. Zabrania się stosowania przez Dzierżawcę materiałów niebezpiecznych pożarowo, o których mowa w § 2 w ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822) - w tym gazów palnych, cieczy palnych oraz innych gazów technicznych i utleniających.

§ 4

1. Strony ustalają, że wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy w celu podniesienia jego estetyki lub przystosowania go do prowadzonej działalności stają się własnością Wydzierżawiającego, a Dzierżawca zrzeka się dochodzenia ich zwrotu w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu/rozwiązaniu.

2. Wszelkie prace remontowo-budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Dzierżawca winny być realizowane z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa budowlanego, przepisów bhp i przepisów przeciwpożarowych oraz w uzgodnieniu z Wydzierżawiającym.

3. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do przekazania Wydzierżawiającemu kopii protokołów przeprowadzonych przez Państwową Inspekcję Sanitarną kontroli w zakresie prowadzonej działalności.

§ 5

1. Dzierżawca dla celów realizacji niniejszej umowy we własnym zakresie i na swój koszt zabezpieczy aktualne badania profilaktyczne i sanitarno-epidemiologiczne oraz okresowe szkolenia bhp, zgodnie z ogólnie obowiązującymi wymogami.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do przestrzegania procedur sanitarno-epidemiologicznych obowiązujących u Wydzierżawiającego oraz do okazywania do wglądu osobom upoważnionym przez Wydzierżawiającego dokumentów potwierdzających odbycie badań profilaktycznych oraz szkoleń bhp.

3. W przypadku wystąpienia zdarzeń potencjalnie wypadkowych lub wypadku przy pracy, Dzierżawca poinformuje o tym fakcie Inspektora BHP Szpitala oraz wskaże osobę, która będzie reprezentowała Dzierżawcę w przedmiotowym zakresie.

§ 6

1. Na terenie stanowiącym przedmiot umowy dzierżawy Dzierżawca prowadzi działalność we własnym imieniu, na własny rachunek oraz ryzyko i ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu, w tym odpowiedzialność odszkodowawczą.

2. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot dzierżawy na własny koszt od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych oraz utrzymywać to ubezpieczenie przez okres obowiązywania niniejszej umowy.

3. Dzierżawca zobowiązuje się przedstawić Wydzierżawiającemu w terminie 15 dni od dnia podpisania umowy dzierżawy dowód ubezpieczenia (oryginał bądź uwierzytelnioną kopię umowy ubezpieczenia), pod rygorem odstąpienia przez Wydzierżawiającego od niniejszej umowy. Obowiązek przedstawienia Wydzierżawiającemu dowodu ubezpieczenia dotyczy całego okresu obowiązywania umowy i ma następować po każdym wznowieniu ubezpieczenia na kolejne okresy.

§ 7

Dzierżawcy nie wolno przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności podnajmować /poddzierżawiać/ przedmiotu dzierżawy w całości lub części, ani oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do oznakowania przedmiotu dzierżawy poprzez umieszczenie estetycznej tablicy z oznaczeniem Dzierżawcy, jego siedziby, adresu, rodzaju prowadzonej działalności w terminie 14 dni od daty pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym jej formy, treści oraz sposobu umocowania.

2. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldów itp. wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

1. Miesięczny czynsz za 1 m² dzierżawionej powierzchni wynosi zł netto + obowiązujący podatek VAT (słownie: zł + VAT).

2. Płatności czynszu (za dany miesiąc) dokonywane będą przez Dzierżawcę w ciągu 10 dni od daty wystawienia przez Wydierżawiającego faktury VAT na rachunek Wydierżawiającego w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Lublinie 83 1130 1206 0028 9173 3920 0001 bądź w kasie Szpitala.

3. Niezależnie od zapłaty czynszu Dzierżawca będzie ponosił niżej wymienione koszty eksploatacji przedmiotu dzierżawy:

- koszty zużycia energii elektrycznej – na podstawie wskazań licznika energii elektrycznej,

- koszty zużycia wody i koszty odprowadzania ścieków – na podstawie odczytów z wodomierza,

- koszty zużycia energii cieplnej – ryczałt (na zasadach określonych w załączniku nr 1 do umowy),

- koszty odbioru odpadów komunalnych – ryczałt (na zasadach określonych w załączniku nr 1 do umowy).

4. Płatności za usługi i zużycie wskazanych powyżej mediów (za miesiąc poprzedni) dokonywane będą przez Dzierżawcę w ciągu 10 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wydierżawiającego na rachunek Wydierżawiającego w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Lublinie 83 1130 1206 0028 9173 3920 0001 bądź w kasie szpitala.

5. W przypadku opóźnienia w zapłacie, Dzierżawca zobowiązany jest zapłacić dodatkowo odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany na fakturze.

7. Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

8. Kwota czynszu określonego w ust. 1 ulegać będzie automatycznie corocznemu zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy.

9. Koszty eksploatacji wymienione w ust. 3 będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od Wydierżawiającego. O zaistniałej zmianie Wydierżawiający powiadomi pisemnie Dzierżawcę.

10. Czynsz i koszty eksploatacji podwyższone ze wskazanych przyczyn obowiązują Dzierżawcę od daty wprowadzenia zmiany w tym zakresie przez Wydierżawiającego, bez konieczności sporządzania pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 2024 roku do dnia 2027 roku.
2. Rozwiązanie umowy przez Wydierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym może mieć miejsce w następujących wypadkach:
 - a) zaleganie dłużej niż 60 dni z zapłatą należnego czynszu lub kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy określonych w § 9 ust.1 i 3,
 - b) braku zapłaty dokonanej zgodnie z § 9 podwyżki czynszu oraz kosztów eksploatacji przedmiotu dzierżawy,
 - c) niezgodnej z umową eksploatacji dzierżawionej powierzchni,
 - d) nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie,
 - e) nie wykonywania obowiązków zawartych w § 4 niniejszej umowy,
 - f) udostępnienia do korzystania z przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej lub zmiany substancji przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego.
3. Umowa ulegnie rozwiązaniu w przypadku likwidacji lub przekształcenia Wydierżawiającego.
4. Każdej ze stron przysługuje w każdym czasie prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia bez podania przyczyny.
5. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za wzajemnym porozumieniem.

§ 11

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Dzierżawca, w dniu zakończenia umowy, zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy dzierżawy w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację. Jednocześnie Dzierżawca jest zobowiązany, w ciągu trzech dni po zakończeniu umowy do usunięcia wszelkich znajdujących się urządzeń i rzeczy stanowiących własność Dzierżawcy.
2. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli, które są własnością Dzierżawcy po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor uzgodniony z Wydierżawiającym w terminie wskazanym w ust. 1.
3. Dzierżawca będzie płacił Wydierżawiającemu opłatę w wysokości dwukrotnej stawki czynszu określonego w § 9 niniejszej umowy wraz ze wszystkimi kosztami eksploatacji przedmiotu dzierżawy wynikającymi z niniejszej umowy, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wypadku gdy po zakończeniu niniejszej umowy Dzierżawca nie zwróci Wydierżawiającemu przedmiotu umowy w terminie określonym w ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

§ 12

Przekazanie przedmiotu dzierżawy po rozwiązaniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy udziale obu stron.

§ 13

Osobą odpowiedzialną ze strony Wydierżawiającego za kontrolę wykonania umowy przez Dzierżawcę będzie Mariola Pysznik – p.o. Kierownik Sekcji Administracyjno-Gospodarczej z Kancelarią tel. 81 71-85-153.

§ 14

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian określonych w § 9 ust. 8 i 9.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory, które powstaną w związku z realizacją umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydierżawiającego.

§ 15

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wydierżawiającego i jeden dla Dierżawcy.

Wydierżawiający:

Dierżawca: