##### Załącznik nr 3

##### Umowa Nr 62/KC/ZP/U/2023 - WZÓR

W wyniku przetargu prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. 2020r. poz. 1740 t.j. z późn. zm.) – art. 701 – 705.

zawarta w dniu ................................. r. w Łodzi pomiędzy:

**Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Uniwersytecki Szpital Kliniczny nr 1 im. Norberta Barlickiego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi,** przy ul. Kopcińskiego 22, (90-153 Łódź), wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000021295, NIP 725-10-19-093, REGON 000288774, BDO 000015897

reprezentowanym przez:

**Dr n med. Monikę Domarecką – Dyrektor Szpitala**

zwanym dalej **„Wydzierżawiający”**

a

**………………………**. z siedzibą w …………. przy ul………………….., (kod: ………), wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla ……………………., ……… Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS…………………….., NIP……………………….., REGON …………………..., kapitał zakładowy ………………………. zł, BDO ………………….., reprezentowaną przez:

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

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

**§1**

Wydzierżawiający oddaje do używania i pobierania pożytków wyodrębnioną część pomieszczeń, znajdujących się na parterze budynku Poradni USK nr 1 im. N. Barlickiego w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 22 o powierzchni łącznej 109,31 m2 na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, a Dzierżawca tę wyodrębnioną część pomieszczeń przyjmuje w dzierżawę i zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu umówiony czynsz oraz inne należności określone w niniejszej umowie.

**§ 2**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
2. utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie umowy;
3. użytkowania pomieszczeń z należytą dbałością, przestrzegania przepisów BHP i p.poż oraz do przestrzegania przepisów administracyjno– porządkowych obowiązujących na terenie Wydzierżawiającego;
4. przestrzegania w okresie dzierżawy przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz przepisów o odpadach;
5. używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, Dzierżawca odpowiada za prawidłowe wykorzystanie przedmiotu dzierżawy oraz ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem tamże swojej działalności;
6. prowadzenia działalności w dzierżawionych pomieszczeniach w sposób nieuciążliwy dla funkcjonowania Wydzierżawiającego;
7. zamontowania/zainstalowania we własnym zakresie i na własny koszt jednego podlicznika energii elektrycznej w przedmiotowych pomieszczeniach w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 22 .
8. ubezpieczenie majątku znajdującego się w dzierżawionych pomieszczeniach;
9. posiadania opłaconej polisy lub innego opłaconego dokumentu ubezpieczenia, potwierdzającego ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej OC z tytułu szkód rzeczowych i osobowych i ich następstw na kwotę min. 500 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100), w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na czas trwania umowy. Kserokopię ważnej polisy OC wraz z dowodem opłacenia polisy, poświadczone za zgodność z oryginałem przez Dzierżawcę należy złożyć Wydzierżawiającemu w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy. Dokumenty należy złożyć w Sekcji Zamówień Publicznych. W przypadku zakończenia terminu, na jaki polisa lub inny dokument ubezpieczenia została zawarta, w trakcie obowiązywania umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do przedłożenia nowej opłaconej polisy lub innego opłaconego dokumentu ubezpieczenia najpóźniej następnego dnia po zakończeniu jej obowiązywania, bez wezwania ze strony Wydzierżawiającego;
10. przestrzegania przepisów obowiązujących w zakresie wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, ziemi, urządzeń wodno-kanalizacyjnych, przepisów bhp i ppoż.
11. przestrzegania przepisów obowiązujących na obiekcie oraz na terenie Wydzierżawiającego.
12. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do:

* dokonywania wszelkich napraw bieżących, remontów, konserwacji itp. przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
* Dzierżawca może dokonać adaptacji/modernizacji/remontu pomieszczeń za zgodą Wydzierżawiającego. Adaptacja/modernizacja/remont pomieszczeń będzie wykonana na koszt Dzierżawcy,
* zabezpieczenia i ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej, nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych,
* ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
* pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy.

1. Zgoda Wydzierżawiającego na wykonanie prac adaptacyjnych może być udzielona po przedstawieniu przez Dzierżawcę na piśmie zakresu i sposobu wykonania ewentualnych adaptacji, modernizacji i remontów oraz po zatwierdzeniu przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych prawem formalności i przedstawieniu Wydzierżawianemu wymaganych dokumentów. Warunki przeprowadzenia ww prac i ich zakres muszą być zaakceptowane na piśmie przez Wydzierżawiającego. Podjęcie przez Dzierżawcę wszelkich adaptacji, remontów i modernizacji wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego pod rygorem nieważności. Dzierżawca zobowiązany będzie na swój koszt dokonać lub zlecić wywóz odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac remontowych/adaptacyjnych, modernizacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami,

* Dzierżawca w czasie wykonywania remontu/modernizacji/adaptacji powodującego zamknięcie apteki, zobowiązany będzie do uiszczenia Wydzierżawiającemu czynszu w wysokości 50% zaproponowanej stawki złożonej w ofercie Wydzierżawiającemu przysługuje prawo kontroli, wykonywanych przez Dzierżawcę adaptacji, modernizacji, i remontów co do zakresu, sposobu i jakości wykonywanych prac,
* Dzierżawca w terminie 3 dni przed ukończeniem remontu, adaptacji, modernizacji zawiadomi Wydzierżawiającego o terminie gotowości do odbioru prac,

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy w całości lub   
   w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, albo w poddzierżawę lub najem.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmienić profilu prowadzonej działalności   
   w przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, Nadzoru farmaceutycznego i/lub wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów) i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych   
   z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie do zawarcia umowy na odbiór, transport   
   i utylizację odpadów medycznych powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej oraz przedstawiania dowodów przekazywania odpadów z działalności gospodarczej Wydzierżawiającemu raz w miesiącu. Wydzierżawiający przedłoży w/w umowy w terminie 30 dni od dnia podpisania niniejszej umowy
5. Dzierżawca, zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt dezynfekcji, dezynsekcji   
   i deratyzacji przypadku pojawienia się insektów/ szkodników/ gryzoni w dzierżawionych pomieszczeniach.
6. Dzierżawca udostępni Wydzierżawiającemu na każde żądanie pomieszczenia, określone w § 1 umowy, do dokonania odczytów, przeglądów, badań, okresowych kontroli i/lub bieżącej kontroli stanu sanitarno-higienicznego dzierżawionych pomieszczeń.
7. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wyposażenie dzierżawionych pomieszczeń i w przypadku ich zniszczenia czy uszkodzenia zobowiązany jest do naprawienia szkód.
8. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan przedmiotu dzierżawy przed organami kontroli, w tym m.in. Sanepid, PIP oraz innymi urzędami, organami i instytucjami i w razie obciążenia Wydzierżawiającego jakimikolwiek karami lub opłatami nałożonymi przez ww. urzędy, organy lub instytucje do tego upoważnione, związanymi z używaniem przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ich pokrycia lub zwrotu Wydzierżawiającemu.
9. Wydzierżawiający przekaże Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia działalności związane z prowadzeniem apteki ogólnodostępnej. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony przez obie strony, stwierdzający jego stan techniczny dzierżawionych pomieszczeń.
10. Po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania Dzierżawca przekaże przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, na co strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy.
11. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy wniesione do pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy.
12. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale Dzierżawcy

**§ 3**

1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń, określającego stan techniczny przedmiotu dzierżawy.
2. Po rozwiązaniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia, a Dzierżawca nie może żądać zwrotu dokonanych ulepszeń, jak również zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń lub kosztów adaptacyjnych, z zastrzeżeniem ust.3.
3. Dzierżawca na żądanie Wydzierżawiającego usunie na swój koszt w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego dokonane zmiany i przywróci stan pierwotny przedmiotu dzierżawy we wskazanym przez Wydzierżawiającego terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wydzierżawiający może przedmiotowe prace wykonać we własnym zakresie, a kosztami obciążyć Dzierżawcę, który zobowiązuje się do ich uregulowania w wysokości wskazanej przez Wydzierżawiającego.
4. Z chwilą rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany przekazać Wydzierżawiającemu protokólarnie przedmiot umowy w terminie 3 dni licząc od dnia rozwiązania umowy. W przypadku niewywiązania się z tego obowiązku, Wydzierżawiający ma prawo usunąć zlokalizowane w dzierżawionych pomieszczeniach ruchomości na koszt i niebezpieczeństwo Dzierżawcy. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego karę umowną w wysokości 200 % miesięcznej wysokości czynszu, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy.

**§ 4**

1. Wydzierżawiający zapewnia Dzierżawcy możliwość odpłatnego korzystania i pobierania mediów podłączonych do dzierżawionych pomieszczeń tj. energii elektrycznej, wody zimnej i ciepłej, c.o., ścieki. Opłata za energie elektryczną będzie dokonywana wg stanu zainstalowanego na koszt Dzierżawcy podlicznika.
2. Opłaty za media rozliczane będą na warunkach określonych w § 5 umowy.
3. Odczytu wskazań urządzeń pomiarowych i podliczników dokonywać będą przedstawiciele obu stron umowy w ostatni dzień roboczy każdego miesiąca. Z odczytów spisany zostanie każdorazowo protokół stanowiący podstawę do wystawienia faktury za zużyte media.
4. Wydzierżawiający może udostępnić przyłącze telefoniczne – opłata za połączenie pobierane będzie wg cen obowiązujących u Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający nie zapewnia ochrony dzierżawionych pomieszczeń.

**§ 5**

1. Za dzierżawę pomieszczeń, o których mowa w § 1 umowy Dzierżawca płacić będzie Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości ………………..netto (słownie: …………………….. 00/100),przy przyjęciu stawki ………………. zł za 1m2 oraz 5% od obrotu netto z prowadzonej działalności gospodarczej. Czynsz dzierżawny oraz 5% od obrotu netto z prowadzonej działalności powiększane będą każdorazowo o należny podatek od towarów i usług w obowiązującej na dzień wystawienia faktury stawce VAT Dzierżawca jest obowiązany przedłożyć Wydzierżawiającemu w terminie do dnia 05 każdego następnego miesiąca pisemną informację o osiągniętym obrocie w miesiącu poprzednim wraz z miesięcznym raportem kasowym.
2. Czynsz dzierżawny płatny będzie z góry. Czynsz dzierżawny oraz 5% od obrotu netto z prowadzonej działalności płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wydzierżawiającego faktury, przelewem na rachunek bankowy (rozliczeniowy) Wydzierżawiającego wskazany na fakturze, który jest wprowadzony do wykazu podatników VAT tzw. biała lista. Za datę dokonania płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego. Nieuiszczenie którejkolwiek z należności w terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych. Czynsz dzierżawny będzie naliczany od dnia wydania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy, potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawy zostanie obciążony przez Wydzierżawiającego kosztami za dostawy mediów:
4. Opłata za centralne ogrzewanie - będzie ustalana co miesiąc na podstawie faktur Dostawcy Veolia Energia S.A. energii cieplnej, proporcjonalnie do dzierżawionej powierzchni.
5. Opłata za zużycie i dostawę energii elektrycznej według stanu podlicznika zgodnie z aktualną ceną dystrybucji i dostawcy energii elektrycznej + obowiązująca stawka podatku VAT.
6. Opłata za zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków będzie naliczana ryczałtowo proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni zgodnie z obowiązującą stawką ZWiK w Łodzi.
7. za wywóz odpadów komunalnych – 0,20 m³ /m-c/pracownika x aktualną cenę za 1 m³ wywożonych odpadów wg firmy dokonującej wywozu odpadów plus VAT.

Obecnie koszt wywozu 1 m³ odpadów komunalnych ze szpitala przy ul. Kopcińskiego22 wynosi 210,00 zł +8% VAT, zgodnie z Umową nr 13/ZP/2021 z dnia 30.07.2021 r. z Firmą TRANS -TOM dotyczącą usług wywozu odpadów komunalnych ze wszystkich obiektów USK nr 1 im .N. Barlickiego.

4. Należności z tytułu korzystania z mediów, o których mowa w ust. 3, Dzierżawca jest zobowiązany zapłacić   
 w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez Wydzierżawiającego faktury, przelewem na rachunek bankowy  
 (rozliczeniowy) Wydzierżawiającego wskazany na fakturze, który jest wprowadzony do wykazu podatników VAT  
 tzw. biała lista.

5. Wysokość czynszu dzierżawy będzie waloryzowana bez konieczności zmiany umowy po każdym, kolejnym, pełnym   
 roku kalendarzowym obowiązywania umowy, o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu   
 cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.

6. Dzierżawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT uprawnionym do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.

7. O każdej zmianie statusu vatowskiego Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić   
 Wydzierżawiającego w formie pisemnej. Przedmiotowe powiadomienie musi być podpisane przez osoby  
 uprawnione do reprezentowania Wydzierżawiającego.

**§ 6**

Niniejsza umowa obowiązuje strony od dnia zawarcia przez okres **60 miesięcy.**

**§ 7**

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Dzierżawca dokonał wpłaty kaucji w wysokości 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100). Kaucja została wpłacona przed podpisaniem umowy.
2. W przypadku wystąpienia zadłużenia, po bezskutecznym wezwaniu do jego uregulowania, kaucja podlega zaliczeniu na poczet zadłużenia Dzierżawcy.
3. Nienaruszona część kaucji podlega zwrotowi lub rozliczeniu po zakończeniu umowy dzierżawy.

**§ 8**

Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w formie pisemnej, po uprzednim 1‑miesięcznym okresie wypowiedzenia, liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które uniemożliwią jej dalsze wykonywanie , w szczególności, w przypadku decyzji organu założycielskiego Wydzierżawiającego lub w przypadku decyzji organów kontrolnych

Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, w przypadku gdy Dzierżawca rażąco narusza postanowienia umowy, w tym w szczególności:

a). brak uregulowania należności za co najmniej dwa okresy płatności. W takiej przypadku Wydzierżawiający uprzedzić Dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

b). przedmiot dzierżawy jest wykorzystywany przez Dzierżawcę w sposób sprzeczny z niniejszą umową,

c). Dzierżawca nie dopełni któregokolwiek spośród obowiązków wynikających z treści przedmiotowej umowy,   
 pomimo wezwania Dzierżawcy do jego wypełnienia w wyznaczonym terminie

Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego karę umowną   
w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenia polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia na kwotę min. 500 000,00 zł, bądź przedłużenie jej w terminie późniejszym niż określony w § 2 pkt 1 h).

Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego karę umowną   
w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenie umowy na usługę na odbiór, transport   
i utylizację odpadów medycznych powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gospodarczej. Umowę należy dostarczyć do Sekcji Zamówień Publicznych najpóźniej w 7 dniu od rozpoczęcia działalności.

**§ 9**

1. Strony zobowiązują się do utrzymania w tajemnicy nie ujawniania, nie publikowania, nie przekazywania, nie udostępniania w żaden inny sposób osobom trzecim jakichkolwiek danych o transakcjach o klientach stron, jak również:
   * informacji o danych dotyczących, podejmowania przez jedną ze stron czynności w toku realizacji niniejszej umowy,
   * informacji danych stanowiących tajemnice stron w rozumieniu Ustawy z dnia z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,
   * innych informacji prawnie chronionych, które to informacje uzyskają w trakcie lub w związku z realizacją niniejszej umowy, bez względu na sposób i formę ich utrwalenia lub przekazania, o ile informacje nie są powszechnie znane, bądź obowiązek ich ujawnienia nie wynika z obowiązujących przepisów prawa.
2. Obowiązkiem zachowania poufności umowy nie jest objęty fakt jej zawarcia ani jej treść w zakresie określonym obowiązującymi przepisami prawa.
   * Każdej ze stron wolno ujawnić informacje poufne z ograniczeniami wynikającymi z przepisami prawa, członkom swoich władz, kancelariom prawnym, firmom audytorskim, pracownikom organów nadzoru, itp. W takim zakresie jakim będzie to niezbędne do wypełnienia przez nią zobowiązań wynikających z innej ustawy.
   * Strony umowy mają prawo do wykorzystania informacji o realizacji umowy oraz ogólnego przedmiotu i stron umowy dla celów marketingowych i referencyjnych tym podania tych informacji do wiadomości publicznej.

**§11**

* + - 1. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego pod rygorem nieważności.
      2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy, a mających istotne znaczenia dla jej realizacji.
      3. Każda czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela Wydzierżawiającego, (w tym m.in. umowy sprzedaży wierzytelności, cesji wierzytelności, umowy poręczenia za zapłatę należności Wydzierżawiającego), pod rygorem nieważności wymaga uprzedniej pisemnej zgody Uniwersytetu Medycznego w Łodzi i Wydzierżawiającego.

**§12**

Wszelkie zmiany mniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§13**

Wszelkie spory mogące wynikać z treści umowy, Strony zobowiązują się rozwiązywać na drodze polubownej. W przypadku braku możliwości zawarcia ugody Strony poddają spór rozstrzygnięciu Sądu Powszechnego właściwego ze względu na lokalizację przedmiotu dzierżawy.

**§14**

W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa farmaceutycznego.

**§15**

1. Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: 1 egzemplarz dla Wydzierżawiającego i 1 egzemplarz dla Dzierżawcy.
2. Załączniki stanowiące integralną część umowy:

* Formularz oferty wraz z załącznikami
* Warunki przetargu z załącznikami

**WYDZIERŻAWIAJĄCY DZIERŻAWCA**