

Umowa 12/KC/ZP/U/2024 – WZÓR

Zawarta w dniu 2024 r. w Łodzi pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym nr 1 im. Norberta Barlickiego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi z siedzibą w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 22, (90-153 Łódź), wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Sródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000021295, NIP 7251019093, REGON 000288774, BDO 000015897, reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”

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,
BDO....., kapitał zakładowy zł, którego reprezentuje:

.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**”,

Na podstawie art. 70` ustawy z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) po przeprowadzeniu i rozstrzygnięciu przetargu strony zawierają umowę o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest zarządcą obiektu szpitalnego położonego w Łodzi przy ul. Kopcińskiego 22.
2. Przedmiotem umowy jest dzierżawa powierzchni użytkowej - 7 m² zlokalizowanej w budynku Szpitala USK nr 1 im. N. Barlickiego w Łodzi, celem prowadzenia działalności biurowo-handlowo-usługowej zgodnie ze złożoną przez Dzierżawcę ofertą.
3. Opis przedmiotu zamówienia wyszczególniono w załącznik nr 2.
4. Działalność będzie prowadzona w miejscu wyznaczonym przez Wydzierżawiającego i nie może być przenoszona w inne miejsce bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
5. Do podstawowych obowiązków Dzierżawcy należy:
 - zaopatrywanie działalności biurowo-handlowo-usługowa we własnym zakresie i na własny koszt;
 - sprzedaż towarów z zachowaniem przewidywanych przepisami wymogów;
 - przestrzeganie obowiązujących przepisów ppoż. i bhp;
 - Dzierżawca odpowiada za przeciwpożarowe zabezpieczenia działalności biurowo-handlowo-usługowej;
 - Dzierżawca odpowiada za utrzymanie czystości i porządku wokół prowadzonej działalności biurowo-handlowo-usługowej;
 - Dzierżawca odpowiada za używanie wynajętego przedmiotu dzierżawy z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - Dzierżawca dba o estetykę i wystrój zewnętrzny przedmiotu dzierżawy dostosowany do wymagań Wydzierżawiającego;
 - Dzierżawca pokrywa w pełnej wysokości wszelkie szkody i zniszczenia powstałe z jego winy przez cały okres trwania dzierżawy, że dokonać bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego żadnych zmian naruszających w sposób trwały substancje budynku lub przedmiotu dzierżawy;
 - Dzierżawca może dokonywać ulepszeń i zmian w Przedmiocie dzierżawy wyłącznie za pisemną zgodą Wydzierżawiającego,
 - Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej w całości lub w części;
 - Dzierżawca winien prowadzić działalność przez minimum 5 dni w tygodniu, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach uzgodnionych z Wydzierżawiającym;
 - Po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania, Dzierżawca winien przekazać przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, na co strony sporządzą protokół;
 - Dzierżawca dba o ubezpieczenie na czas trwania niniejszej umowy na własny koszt swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej, od nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych;
 - Dzierżawca przestrzega przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie szpitala;
 - Dzierżawca ponosi we własnym zakresie wszelkie koszty związane z montażem, konserwacją,
 - Dzierżawca utrzymaniem oraz naprawą zainstalowanych na własny koszt i wykorzystywanych mebli.
6. Dzierżawca ponosi we własnym zakresie wszelkie koszty związane z montażem, konserwacją, utrzymaniem i naprawą.
7. Wydzierżawiający zastrzega sobie uprawnienie do przeprowadzenia kontroli prawidłowości wykonywania przez Dzierżawcę jego obowiązków.
8. Wydzierżawiający umożliwi podłączenie działalności do sieci elektrycznej.

§ 2

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac określonych w § 1 bez zakłócania prawidłowego funkcjonowania Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie szkody powstałe przy montowaniu i instalacji mebli i wyposażenia, o których mowa w § 1 umowy.

§ 3

1. Dzierżawca zdemontuje wyposażenie wykorzystywane do adaptacji pomieszczenia do proponowanej działalności i przekaże protokólnie Wydzierżawiającemu przedmiot najmu w ciągu 7 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy.
2. Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt naprawić ewentualne uszkodzenia budynku lub nawierzchni powstałe w związku z montażem, eksploatacją i konserwacją wyposażenia w trakcie trwania umowy a także przywrócić użytkowane fragmenty budynków lub nawierzchni do stanu poprzedniego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy i demontażu wyposażenia.
3. Dokonanie naprawy uszkodzeń winno nastąpić w nieprzekraczalnym terminie wskazanym w § 8 pkt 3, a naprawa uszkodzeń, jak również przywrócenie do stanu pierwotnego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy winno nastąpić w terminie 7 dni roboczych od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
4. W przypadku niewykonania prac przez Dzierżawcę bądź ich wykonania w sposób niezgodny z umową, Wydzierżawiającego ma prawo powierzyć ich wykonanie innemu podmiotowi i obciążyć Dzierżawcę kosztami powstałymi z tego tytułu.
5. W trakcie wykonywania robót instalacyjnych oraz innych robót przewidzianych treścią niniejszej umowy.
6. Dzierżawca zobowiązuje się do zachowania w miejscu wykonywania robót porządku, jak również przestrzegania wszelkich procedur obowiązujących w jednostce Wydzierżawiającego.
7. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust.1, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości 200% łącznego czynszu miesięcznego brutto określonego w § 5 ust.1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

§ 4

W przypadku remontu pomieszczeń lub ich zmian funkcjonalnych Dzierżawca zobowiązany jest do demontażu wyposażenia z tego obszaru oraz dostosowanie go do nowych warunków we własnym zakresie i na własny koszt. Wydzierżawiający pisemnie poinformuje Dzierżawcę o planowanym remoncie lub zmianach funkcjonalnych pomieszczeń i terminie ich realizacji.

§ 5

1. Strony ustalają, że miesięczna stawka czynszu za dzierżawę 1 m² powierzchni wynosi netto (słownie:.....), **zwany dalej „Opłatą”**.
2. Obowiązek wnoszenia miesięcznych „Opłat” następuje od dnia protokólnego przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca jest obowiązany stawić się w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego celem przekazania Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.
3. „Opłata” będzie waloryzowana bez konieczności zmiany umowy po każdym, kolejnym, pełnym roku kalendaryzowym obowiązującym umowy, o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok.
4. Strony ustalają, iż „Opłata” obejmuje podatek od nieruchomości. Koszty zużytych mediów (woda, kanalizacja, prąd) Dzierżawca będzie zobowiązany pokrywać ryczałtowo miesięcznie w kwocie 30,00 zł brutto na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury wraz z „Opłatą” z dołu w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany w ust. 5 poniżej. Ryczałt, o którym mowa wyżej podlega waloryzacji na zasadach określonych w ust. 3 powyżej.
5. „Opłata” będzie płatna z dołu w terminie do 10 dnia każdego m-ca na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wydzierżawiającego w kasie Wynajmującego bądź przelewem na rachunek Wynajmującego nr: 09 1130 1163 0014 7138 1320 0001. W przypadku opóźnień w opłatach należności wynikającej z umowy, Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w płatnościach.
6. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawiania faktur bez swojego podpisu.

§ 6

1. Dzierżawca odpowiada za adaptację powierzchni na prowadzenie działalności zgodnie z wymogami technicznymi.
2. Wydzierżawiający nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności materialnej i cywilnej za utratę bądź zniszczenia, jak również za uszkodzenia spowodowane przez pacjentów i personel oraz za jakość produktów oferowanych przez Dzierżawcę.
3. Dzierżawca ubezpieczy się od wszelkich ryzyk i odpowiednio zabezpieczy wyposażenie/produkty/pieniądze na swój koszt i we własnym zakresie na cały okres trwania umowy.
4. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność cywilną za wszelkie szkody powstałe z tytułu instalacji mebli oraz oferowanych produktów. Dzierżawca posiada stosowne ubezpieczenia O.C. oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków przez cały okres trwania niniejszej umowy.

§ 7

1. Sprzęt zainstalowany przez Dzierżawcę nie może w żaden sposób zakłócać pracy aparatury medycznej w Szpitalu Wydierżawiającego.
2. W przypadku stwierdzenia i udokumentowania takiego wpływu przez Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie musiał dokonać odpowiednich modernizacji bądź będzie musiał natychmiast wycofać ten sprzęt z eksploatacji bez możliwości dochodzenia jakichkolwiek odszkodowań od Wydierżawiającego.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ciągłej dostępności oferowanych produktów oraz dbania o wygląd estetyczny miejsca.
2. Wszelkie koszty związane z naprawami, bieżącą konserwacją oraz eksploatacją ponosi Dzierżawca.
3. Naprawy wykonywane będą w terminie do **2 dni** roboczych (pn.-pt.) od dnia zgłoszenia.
4. Wszelkie nieprawidłowości, należy zgłaszać: Dział Administracyjno-Techniczny.

§ 9

Niniejsza umowa obowiązuje strony od dnia zawarcia. Okres najmu powierzchni pod prowadzona działalność wynosi **36 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

§ 10

1. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w formie pisemnej, za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron w formie pisemnej, za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które uniemożliwią jej dalsze wykonywanie, w przypadku decyzji organu założycielskiego Wydierżawiającego lub w przypadku decyzji organów kontrolnych.
3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia, w przypadku gdy Dzierżawca rażąco narusza postanowienia umowy poprzez:
 - a) brak uregulowania należności za co najmniej dwa okresy płatności,
 - b) wykorzystywanie Przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z niniejszą umową;

§11

1. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wydierżawiającego pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydierżawiającego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy, a mających istotne znaczenia dla jej realizacji.

§12

Wszelkie zmiany niniejszej 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 siedzibę Wydierżawiającego.

§14

W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§15

1. Umowę sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: 1 egzemplarz dla Wydierżawiającego i 1 egzemplarz dla Dzierżawcy.
2. Załączniki stanowiące integralną część umowy:
 - Formularz oferty
 - Warunki przetargu
 - Klauzula RODO

DZIERŻAWCA

WYDIERŻAWIAJĄCY