UMOWA DZIERŻAWY NR ……

zawarta w dniu …… r. w Mikołowie, pomiędzy:

Akademickim Centrum Zdrowia w Mikołowie Sp. z o.o. z siedzibą w Mikołowie, ul. Waryńskiego 2, 43-190 Mikołów, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000335411, NIP 6351802538, reprezentowaną przez:

……,

zwaną dalej „Wydzierżawiającym",

a

……

……,

reprezentowaną/reprezentowanym przez:

……,

zwaną/zwanym dalej „Dzierżawcą",

łącznie zwanymi dalej „Stronami".

W wyniku rozstrzygnięcia konkursu ofert przeprowadzonego przez Wydzierżawiającego na dzierżawę powierzchni Bloku Operacyjnego oraz pomieszczeń z przeznaczeniem na prowadzenie działalności leczniczej, zawarta została Umowa następującej treści:

§ 1

Przedmiot i cel dzierżawy

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy do używania, na zasadach określonych w niniejszej Umowie, powierzchnie znajdujące się w obiekcie Wydzierżawiającego, obejmujące:
    a) powierzchnie w obrębie Bloku Operacyjnego o łącznej powierzchni 217 m², w tym:
        i. powierzchnię 46 m² przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez Dzierżawcę,
        ii. powierzchnię 171 m² stanowiącą powierzchnię wspólną, z której Dzierżawca uprawniony będzie korzystać wspólnie z Wydzierżawiającym lub innymi osobami uprawnionymi przez Wydzierżawiającego;
    b) powierzchnie znajdujące się na II piętrze – gabinety o powierzchni 137,89 m².
2. Łączna powierzchnia objęta niniejszą Umową wynosi 354,89 m², z czego:
1. 183,89 m² stanowi powierzchnię przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez Dzierżawcę;

2. 171 m² stanowi powierzchnię wspólną.
3. Szczegółowe położenie, powierzchnia oraz sposób korzystania z poszczególnych pomieszczeń i powierzchni objętych Umową określa załącznik nr 1 do Umowy, stanowiący jej integralną część.
4. Powierzchnie, o których mowa powyżej, zwane są dalej łącznie „Przedmiotem Dzierżawy".
5. Przedmiot Dzierżawy może być wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności leczniczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zakresem działalności Dzierżawcy.
6. Zmiana sposobu wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy na cele inne niż określone w ust. 5 wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie uzyskać i utrzymywać przez cały okres obowiązywania Umowy wszelkie zezwolenia, zgody, wpisy, decyzje oraz inne uprawnienia wymagane do prowadzenia przez niego działalności w Przedmiocie Dzierżawy.

§ 2

Czynsz

1. Z tytułu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego miesięcznego czynszu w wysokości …… zł netto (słownie: ……), powiększonego o należny podatek VAT według stawki obowiązującej zgodnie z przepisami prawa.
2. Czynsz będzie płatny na podstawie faktury wystawionej przez Wydzierżawiającego, w terminie 14 dni od dnia jej wystawienia, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydzierżawiającego.
4. Za uprzednią zgodą Wydzierżawiającego należność z tytułu czynszu, w całości lub w części, może zostać spełniona przez Dzierżawcę w formie świadczenia niepieniężnego.
5. Rodzaj, zakres, wartość, termin oraz sposób wykonania świadczenia niepieniężnego każdorazowo określa lub akceptuje Wydzierżawiający. Świadczenie takie może polegać w szczególności na dostawie rzeczy, wykonaniu usług, robót lub innych świadczeń na rzecz Wydzierżawiającego, zgodnie z jego potrzebami.
6. Wartość świadczenia niepieniężnego każdorazowo wymaga akceptacji Wydzierżawiającego. Należność pieniężna z tytułu czynszu wygasa w odpowiedniej części dopiero z chwilą należytego wykonania i przyjęcia przez Wydzierżawiającego uzgodnionego świadczenia niepieniężnego.
7. Dzierżawca nie jest uprawniony do jednostronnego zastąpienia świadczenia pieniężnego świadczeniem niepieniężnym ani do jednostronnego określenia jego wartości.

8. Rozliczenie świadczenia niepieniężnego następować będzie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów podatkowych i rachunkowych.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności pieniężnych Wydzierżawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
10. Czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Waloryzacja nie wymaga zmiany Umowy.

§ 3

Opłaty eksploatacyjne i media

1. Niezależnie od czynszu Dzierżawca ponosi koszty mediów oraz innych świadczeń związanych z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy, w szczególności koszty:
   a) energii elektrycznej;
   b) wody i odprowadzania ścieków;
   c) energii cieplnej i ogrzewania;
   d) odbioru i zagospodarowania odpadów, w zakresie obciążającym Dzierżawcę;
   e) innych mediów lub usług wykorzystywanych w związku z działalnością Dzierżawcy.
2. Rozliczenie kosztów, o których mowa w ust. 1, następować będzie według faktycznego zużycia, wskazań urządzeń pomiarowych lub podliczników, a w przypadku braku możliwości dokonania bezpośredniego pomiaru – według powierzchni, liczby użytkowników, rzeczywistego sposobu korzystania albo innego uzasadnionego sposobu podziału kosztów określonego przez Wydzierżawiającego.
3. Jeżeli istniejące warunki techniczne na to pozwalają, Dzierżawca jest uprawniony do zamontowania podliczników służących do pomiaru zużycia poszczególnych mediów.
4. Montaż podliczników wymaga uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym miejsca ich montażu, parametrów technicznych oraz sposobu wykonania prac.
5. Koszt zakupu, montażu, legalizacji, wymiany, naprawy i utrzymania podliczników ponosi Dzierżawca, chyba że Strony postanowią inaczej.
6. W przypadku zamontowania podliczników podstawę rozliczenia kosztów danego medium stanowić będą ich wskazania oraz stawki wynikające z faktur dostawców mediów, z uwzględnieniem innych kosztów związanych z dostawą danego medium, jeżeli obciążają one Wydzierżawiającego.

7. W przypadku braku technicznej możliwości zamontowania podliczników Dzierżawcy nie przysługują z tego tytułu roszczenia wobec Wydzierżawiającego, a rozliczenie następować będzie zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2.

§ 4

Wydanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Wydanie Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
2. Protokół określać będzie w szczególności stan techniczny Przedmiotu Dzierżawy, stan znajdującego się w nim wyposażenia – jeżeli będzie ono przedmiotem wydania – oraz wskazania urządzeń pomiarowych, o ile będą zainstalowane.
3. Dzierżawca oświadcza, że przed zawarciem Umowy zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Dzierżawy oraz jego przeznaczeniem i nie zgłasza w tym zakresie zastrzeżeń, z zastrzeżeniem uwag wskazanych w protokole zdawczo-odbiorczym.
4. Dzierżawca zobowiązany jest korzystać z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, postanowieniami niniejszej Umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:
   a) utrzymywania Przedmiotu Dzierżawy w należytym stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym;
   b) przestrzegania obowiązujących u Wydzierżawiającego zasad organizacyjnych, porządkowych, sanitarnych, epidemiologicznych, przeciwpożarowych oraz BHP, w zakresie mającym zastosowanie do Dzierżawcy;
   c) prowadzenia działalności w sposób niezakłócający funkcjonowania Wydzierżawiającego oraz działalności innych podmiotów funkcjonujących na terenie obiektu;
   d) ponoszenia kosztów bieżącego utrzymania oraz napraw wynikających z korzystania z Przedmiotu Dzierżawy;
   e) niezwłocznego informowania Wydzierżawiającego o awariach, uszkodzeniach oraz innych zdarzeniach mogących mieć wpływ na stan techniczny lub bezpieczeństwo Przedmiotu Dzierżawy;
   f) zapewnienia, aby osoby, którymi Dzierżawca posługuje się przy wykonywaniu działalności, przestrzegały zasad obowiązujących na terenie obiektu Wydzierżawiającego.

2. Dzierżawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego oddać Przedmiotu Dzierżawy ani jego części osobie trzeciej do używania, w szczególności w poddzierżawę, najem, podnajem lub na podstawie innego stosunku prawnego.

§ 6

Prace remontowe, adaptacyjne i nakłady

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Dzierżawcę, według jego własnego uznania i na jego koszt, prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych i instalacyjnych w Przedmiocie Dzierżawy, w zakresie służącym dostosowaniu Przedmiotu Dzierżawy do potrzeb prowadzonej przez Dzierżawcę działalności.
2. Dzierżawca jest uprawniony w szczególności do dokonywania zmian w układzie i sposobie zagospodarowania pomieszczeń, wykonywania prac remontowych i wykończeniowych, montażu wyposażenia, aparatury i urządzeń, jak również wykonywania lub modyfikowania instalacji służących prowadzonej przez niego działalności, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Prace ingerujące w elementy konstrukcyjne budynku, części wspólne, główne instalacje lub infrastrukturę techniczną Wydzierżawiającego wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym.
4. Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić wszelkie prace zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami właściwymi dla prowadzonej działalności, a także uzyskać, na własny koszt, wszelkie wymagane prawem pozwolenia, zgody, uzgodnienia lub inne decyzje właściwych organów.
5. Wszelkie prace wykonywane są na koszt i ryzyko Dzierżawcy. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z ich wykonywaniem.
6. Samo poniesienie przez Dzierżawcę nakładów na Przedmiot Dzierżawy nie rodzi po jego stronie roszczenia o ich zwrot w czasie trwania Umowy.
7. Po zakończeniu okresu dzierżawy Strony mogą dokonać rozliczenia nakładów poniesionych przez Dzierżawcę, jeżeli po uwzględnieniu ich amortyzacji, okresu i stopnia faktycznego zużycia oraz przydatności dla dalszego wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy okaże się, że pozostawione nakłady przedstawiają dla Wydzierżawiającego rzeczywistą i wymierną korzyść finansową.
8. Ewentualne rozliczenie, o którym mowa w ust. 7, wymaga odrębnego pisemnego porozumienia Stron, określającego w szczególności zakres nakładów podlegających rozliczeniu, ich wartość po uwzględnieniu amortyzacji i zużycia oraz sposób i termin rozliczenia. Dzierżawcy nie przysługuje jednostronne roszczenie o zwrot wartości nakładów wyłącznie z faktu ich poniesienia lub pozostawienia w Przedmiocie Dzierżawy.

9. W przypadku braku porozumienia, o którym mowa w ust. 8, Wydzierżawiający może według własnego wyboru pozostawić nakłady, które zgodnie z ich charakterem i obowiązującymi przepisami mogą pozostać w Przedmiocie Dzierżawy, albo zażądać od Dzierżawcy ich usunięcia oraz przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do stanu poprzedniego, w zakresie wskazanym przez Wydzierżawiającego.

§ 7

Odpowiedzialność i ubezpieczenie

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub osobom trzecim w związku z korzystaniem z Przedmiotu Dzierżawy lub prowadzoną w nim działalnością, jeżeli szkody te powstały z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność.
2. Dzierżawca zobowiązany jest przez cały okres obowiązywania Umowy posiadać wymagane prawem ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związane z prowadzoną działalnością oraz, jeżeli charakter działalności tego wymaga, inne wymagane prawem ubezpieczenia.
3. Na żądanie Wydzierżawiającego Dzierżawca zobowiązany jest przedłożyć dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnego ubezpieczenia oraz opłacenie składki.

§ 8

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązany jest, najpóźniej przed dniem wydania Przedmiotu Dzierżawy, do wniesienia na rzecz Wydzierżawiającego zabezpieczenia w wysokości odpowiadającej trzykrotności miesięcznego czynszu brutto określonego zgodnie z § 2 ust. 1 Umowy.
2. Zabezpieczenie zostanie wniesione w formie kaucji pieniężnej na rachunek bankowy wskazany przez Wydzierżawiającego.
3. Wydzierżawiający jest uprawniony do zaspokojenia z zabezpieczenia wszelkich wymagalnych należności przysługujących mu wobec Dzierżawcy w związku z wykonywaniem lub zakończeniem Umowy, w szczególności z tytułu:
   a) niezapłaconego czynszu;
   b) opłat za media i innych opłat eksploatacyjnych;
   c) odsetek;
   d) kosztów usunięcia szkód w Przedmiocie Dzierżawy;
   e) kosztów przywrócenia Przedmiotu Dzierżawy do wymaganego stanu;
   f) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Dzierżawy;

g) innych wymagalnych należności wynikających z niniejszej Umowy.

4. W przypadku wykorzystania zabezpieczenia w całości lub w części w okresie obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązany jest do jego uzupełnienia do pełnej wysokości w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania Wydzierżawiającego.
5. W przypadku podwyższenia czynszu Dzierżawca zobowiązany jest, na wezwanie Wydzierżawiającego, uzupełnić zabezpieczenie do wysokości odpowiadającej trzykrotności aktualnego miesięcznego czynszu brutto.
6. Niewykorzystana część zabezpieczenia zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 30 dni od dnia łącznego spełnienia następujących warunków: wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, wydania Wydzierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy oraz ostatecznego rozliczenia wszystkich należności wynikających z Umowy.
7. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 9

Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 10 (dziesięciu) lat, tj. od dnia …… r. do dnia …… r.
2. Przed upływem okresu, na jaki Umowa została zawarta, może ona zostać rozwiązana w każdym czasie na podstawie pisemnego porozumienia Stron, a także w przypadkach określonych w niniejszej Umowie.
3. Wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
   a) dalsze udostępnianie Przedmiotu Dzierżawy pozostawałoby w sprzeczności z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa, decyzji, zaleceń lub wymagań właściwych organów lub podmiotów finansujących świadczenia opieki zdrowotnej;
   b) w związku ze zmianą sposobu organizacji lub zakresu działalności leczniczej Wydzierżawiającego Przedmiot Dzierżawy lub jego istotna część stanie się niezbędna do prowadzenia działalności przez Wydzierżawiającego;
   c) nastąpią istotne zmiany organizacyjne, techniczne lub funkcjonalne dotyczące obiektu, w którym znajduje się Przedmiot Dzierżawy, uniemożliwiające lub istotnie utrudniające dalsze wykonywanie Umowy na dotychczasowych zasadach.
4. Niezależnie od ust. 3 Wydzierżawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w § 10.

5. Oświadczenie o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Rozwiązanie Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia

1. Wydzierżawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Dzierżawca:
   a) zalega z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z Umowy za co najmniej dwa pełne okresy płatności i nie ureguluje zaległości pomimo uprzedniego pisemnego wezwania;
   b) korzysta z Przedmiotu Dzierżawy w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem i pomimo wezwania Wydzierżawiającego nie zaprzestanie naruszeń;
   c) prowadzi działalność bez wymaganych prawem zezwoleń, wpisów lub innych uprawnień;
   d) bez wymaganej zgody Wydzierżawiającego odda Przedmiot Dzierżawy lub jego część osobie trzeciej do używania;
   e) wykonuje prace, które zgodnie z § 6 ust. 3 wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wydzierżawiającym, bez dokonania takiego uzgodnienia;
   f) w sposób istotny lub powtarzający się narusza zasady obowiązujące na terenie obiektu Wydzierżawiającego, w szczególności zasady bezpieczeństwa, sanitarne, epidemiologiczne, przeciwpożarowe lub BHP;
   g) swoim działaniem lub zaniechaniem stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia pacjentów, personelu lub osób trzecich albo dla mienia Wydzierżawiającego;
   h) nie wniesie zabezpieczenia, o którym mowa w § 8, albo pomimo wezwania nie uzupełni go do wymaganej wysokości.
2. Rozwiązanie Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Zwrot Przedmiotu Dzierżawy

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, opróżnić i wydać Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego korzystania, z uwzględnieniem postanowień § 6 dotyczących dokonanych nakładów i ulepszeń.
2. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

3. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć należące do niego rzeczy oraz – w przypadku zgłoszenia takiego żądania przez Wydzierżawiającego – wskazane nakłady, instalacje, urządzenia lub inne elementy oraz przywrócić Przedmiot Dzierżawy do stanu poprzedniego.
4. W przypadku opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości odpowiadającej dwukrotności czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu trwania Umowy, proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania, niezależnie od opłat za media i inne świadczenia.
5. Zapłata wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4, nie wyłącza prawa Wydzierżawiającego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego jego wysokość na zasadach ogólnych.

§ 12

Prawo kontroli i dostępu

1. Wydzierżawiający ma prawo, po uprzednim poinformowaniu Dzierżawcy, dokonywać kontroli sposobu korzystania z Przedmiotu Dzierżawy oraz jego stanu technicznego.
2. Kontrola powinna być przeprowadzana w sposób, który w możliwie najmniejszym stopniu zakłóca działalność Dzierżawcy, z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności leczniczej oraz praw pacjentów.
3. W sytuacjach awaryjnych, zagrożenia życia lub zdrowia, zagrożenia dla mienia albo konieczności podjęcia natychmiastowych działań Wydzierżawiający ma prawo dostępu do Przedmiotu Dzierżawy bez uprzedniego zawiadomienia Dzierżawcy.
4. Dzierżawca zobowiązany jest umożliwić Wydzierżawiającemu dostęp do znajdujących się w Przedmiocie Dzierżawy instalacji, urządzeń i elementów infrastruktury w zakresie niezbędnym do ich kontroli, konserwacji, naprawy, usunięcia awarii lub przeprowadzenia innych koniecznych prac.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem przypadków, w których Umowa wyraźnie stanowi inaczej.

3. Strony zobowiązują się niezwłocznie informować się wzajemnie o zmianie danych adresowych oraz innych danych mających znaczenie dla wykonywania Umowy.
4. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy Strony będą w pierwszej kolejności starały się rozwiązać polubownie, a w przypadku braku porozumienia będą one rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wydzierżawiającego.
5. Integralną część Umowy stanowią:
   a) Załącznik nr 1 – wykaz i zestawienie powierzchni objętych dzierżawą wraz z oznaczeniem powierzchni przeznaczonych do wyłącznego i wspólnego korzystania;
   b) Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy;
   c) …… .
6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okaże się nieważne lub bezskuteczne, nie wpływa to na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY	DZIERŻAWCA
……	……