

Projekt umowy dzierżawy lokalu użytkowego

Zawarta w dniu 2011 roku

pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej 26-420 Nowe Miasto n. Pilica ul. Tomaszowska 43 posiadającym KRS 0000138432 i NIP 797-15-76-723.

reprezentowanym przez:

1. Dyrektora – Tomasza Skurę
zwanym w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

.....
..... zwanym w dalszej części umowy” Dzierżawcą”

Przedmiot umowy

§ 1.

Wydzierżawiający oświadcza, że posiada prawo do wynajmu nieruchomości położonej w Drzewicy przy ul. Stawowej 1, działka Nr, dla której Sąd Rejonowy w Opocznie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW.....

§ 2.

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę pomieszczenia o łącznej powierzchni 112 m² znajdujące się w budynku Przychodni Rejonowej w Drzewicy, ul. Stawowa 1 na parterze przedmiotowej nieruchomości określonej § 1 umowy, a Dzierżawca pomieszczenia w dzierżawę przyjmuje.
2. Przedmiotowy lokal Dzierżawca przeznaczy na prowadzenie apteki ogólnodostępnej .

§ 3

Stan techniczny oraz wyposażenie określone w § 2 lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy nie później niż w terminie 7 dni.

§ 4.

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony tj. 10 lat** i obowiązuje od dnia
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę bez podania przyczyn z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wypowiedzenie niniejszej umowy zostanie dokonane na piśmie.

Uprawnienia i obowiązki Dzierżawcy

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania pomieszczenia określonego w § 2 umowy zgodnie z przeznaczeniem przestrzegając przepisów bhp i p.poż. oraz dobrych zasad handlu, nie zakłócając swoją działalnością sąsiednich pomieszczeń.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu umowy na swój koszt celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość pomieszczeń za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wydierżawiającym.
3. Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczenia i innych przeróbek i adaptacji.
4. Dzierżawca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim .
5. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów, oznaczeń Dzierżawcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.
6. Przed rozpoczęciem działalności lecz nie później niż 3 miesiące od chwili podpisania umowy , Dzierżawca

zobowiązany jest dostosować przedmiot najmu na własny koszt do wymogów Prawa Farmaceutycznego oraz Rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie wymogów jakim powinien odpowiadać lokal apteki ogólnodostępnej.

8. Ponadto Dzierżawca zobowiązany będzie przeprowadzić w uzgodnieniu z Wydierżawiającym remont pozostałych pomieszczeń Przychodni Rejonowej w Drzewicy w celu przystosowania ich do prowadzenia działalności medycznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 10.11.2006 r w sprawie wymagań ,jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz. U .Nr 213 , poz.1568na własny koszt.

9. Przeprowadzenie na wyłączny koszt dzierżawcy – według uprzednio przedłożonej w ofercie i zaakceptowanej przez Wydierżawiającego- kompleksowej adaptacji pomieszczeń parteru na potrzeby: apteki, Poradni Dziecięcej, rejestracji ogólnej oraz pomieszczeń Poradni Fizjoterapii, poczekalni i pomieszczeń socjalno-sanitarnych oraz drugiej kondygnacji na potrzeby: Poradni Specjalistycznych, Poradni Podstawowej Opieki Zdrowotnej, pomieszczeń sanitarno – socjalnych i poczekalni. Nadto projekt winien uwzględniać pobudowanie szybu windowego z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych w Przychodni Rejonowej przy ulicy Stawowej1 w Drzewicy.

10. Dzierżawca obciążony będzie od dnia podpisania umowy kosztami dostarczanych mediów wymienionych w § 7 ust 3.

Uprawnienia i obowiązki Wydierżawiającego

§ 6.

Wydierżawiający zobowiązuje się oddać w dzierżawę przedmiot określony w § 2 umowy w stanie przydatnym do użytku i utrzymać go w takim stanie przez czas trwania umowy.

Czynsz i obciążenia

§ 7.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz w kwocie brutto w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry przelewem na konto Wynajmującego Bank Spółdzielczy w Belsku Dużym oddział Nowe Miasto n. Pilicą nr konta 75 9116 0001 0001 4616 2000 0001 .
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo zmiany stawki czynszu określonej w ust.1, a wynikającej ze wzrostu poziomu cen rynkowych czynszu dzierżawy gruntów i dzierżawy powierzchni lokali użytkowych.
3. Dzierżawcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją pomieszczeń zgodnie z wystawioną na rzecz Dzierżawcy fakturą VAT, a w szczególności:
 - za centralne ogrzewanie płatne w okresie grzewczym – w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej za miesiąc rozliczeniowy,
 - za wodę i odprowadzanie nieczystości płynnych w ilości wskazanej zgodnie z urządzeniem pomiarowym Cena za powyższe uzależniona jest od Uchwały Rady Miasta i Gminy Drzewica ustalającej stawkę opłat za wodę pobraną z urządzeń miejskich i za ścieki odprowadzone do kanalizacji miejskiej,
 - należność za zużytą energię elektryczną rozliczana będzie miesięcznie na podstawie wskazań zainstalowanego podlicznika.
4. Wysokości stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 3, ulegają zmianie wprost proporcjonalnie do wysokości zmian cen wprowadzonych przez dostawców i obowiązują z chwilą ich wprowadzenia.
5. Niezbędne urządzenia pomiarowe Dzierżawca zainstaluje na koszt własny.
6. Dzierżawca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnych umów na wywóz odpadów gospodarczych powstałych z prowadzenia przez niego działalności.

Rozwiązanie umowy

§ 8

1. Wydierżawiającemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za kolejne trzy okresy płatności
 - oddania dzierżawionych pomieszczeń w podnajem lub w poddzierżawę albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej .
 - używanie dzierżawionych pomieszczeń w sposób sprzeczny z umową lub z ich przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Dzierżawca jest zobowiązany do niezwłocznego oddania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Dzierżawca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będących wynikiem

prawidłowego używania.

3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu o którym mowa w § 2 umowy będzie protokół odbioru sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po oddaniu przedmiotu najmu.

Postanowienia końcowe

§ 9.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą mieć przepisy kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie sprawy sporne podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wdzierżawiającego sąd powszechny.

§10.

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wdzierżawiający

Dzierżawca