

**Umowa Nr 2/ADM/2024**

w wyniku przetargu prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz.U.2023.1610 t.j. ) – art. 70<sup>1</sup> – 70<sup>5</sup>

zawarta w dniu .....2024 r. w Łodzi pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Centralnym Szpitalem Klinicznym Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, 92-213 Łódź, ul. Pomorska 251, wpisanym do Krajowej Rejestru Sądowego pod nr 0000149790, NIP: 7282246128, REGON: 472147559

reprezentowanym przez:

.....  
.....

zwanym dalej „Wydierżawiającym ”

a

.....  
.....  
.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”,

łącznie zwani Stronami.

**§ 1**

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, lokal użytkowy znajdujący się w Budynku Instytutu Stomatologii (A3) przy ul. Pomorskiej 251 w Łodzi, o łącznej powierzchni 166,80 m<sup>2</sup>.
2. Wydierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1 na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaż art. spożywczych i przemysłowych w sposób ogólnodostępny dla pacjentów i pracowników Szpitala.

**§ 2**

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na 60 miesięcy, od dnia ..... do dnia ..... z możliwością przedłużenia umowy o 3 lata za zgodą Wydierżawiającego pod warunkiem zrealizowania przez Dzierżawcę generalnego remontu.

**§ 3**

1. Dzierżawca będzie płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości .....zł (słownie:..... ) plus VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, którego stawka na dzień zawarcia umowy wynosi 23%, co stanowi kwotę .....  
Łączna wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego do zapłaty wynosi .....zł brutto (słownie:.....).
2. Kwota czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po opublikowaniu w Monitorze Polskim komunikatu w sprawie wysokości ww. wskaźnika. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następującym po

roku, w którym umowa zaczęła obowiązywać. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do umowy. W przypadku, gdy ogłoszony wskaźnik waloryzacji przyjmie wartość ujemną, stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za poprzedni okres.

3. W przypadku zmiany ustawowej wysokości podatku VAT, zmianie odpowiednio ulegnie wartość łączna należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.
4. Dzierżawcy realizującemu generalny remont, o którym mowa w § 13, przysługiwać będzie za zgodą Wyzdierżawiającego:
  - 1) zwolnienie z miesięcznego czynszu dzierżawnego, jednak nie dłużej niż przez 4 miesiące w trakcie realizacji generalnego remontu, o którym mowa w § 13 niniejszej Umowy oraz
  - 2) obniżenie miesięcznego czynszu o 50% po przeprowadzonym w pełnym zakresie generalnym remoncie, o którym mowa w ust. 1, jednak nie dłużej niż przez pierwsze 6 miesięcy od rozpoczęcia działalności gastronomicznej w wyremontowanym lokalu.

#### § 4

1. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 niniejszej Umowy jest płatny z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy: Bank Gospodarstwa Krajowego 70 1130 1163 0014 7148 0720 0001.
2. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wyzdierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wpłat z tytułu czynszu w terminie określonym w ust. 1 niezależnie od terminu doręczenia faktury. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej umowy stanowić będzie nadpłatę.
5. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 obejmuje podatek od nieruchomości.

#### § 5

1. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wyzdierżawiającego kosztami za dostawy mediów:
  - 1) za zużycie energii elektrycznej według stanu liczników zgodnie z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej + obowiązująca stawka podatku VAT;
  - 2) za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody - opłata będzie ustalana co miesiąc na podstawie faktur dostawcy energii cieplnej, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu użytkowego w stosunku do powierzchni budynku;
  - 3) za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków opłata będzie pobierana w kwocie ryczałtowej 1200,00 zł brutto. Opłata ryczałtowa będzie naliczana do czasu opomiarowania przez Dzierżawcę wszystkich punktów poboru wody w dzierżawionych pomieszczeniach. Dzierżawca w ciągu 4 miesięcy od dnia podpisania umowy dzierżawy jest zobowiązany do zainstalowania podliczników w dzierżawionym lokalu w przeciwnym razie ponosić będzie w/w opłatę ryczałtową. Od czasu opomiarowania opłata za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków naliczana będzie na podstawie odczytu podliczników.
2. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów żywieniowych poprodukcyjnych,

pokonsumpcyjnych i zużytych naczyń powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności gastronomicznej oraz przedstawiania Wydzierżawiającemu raz w miesiącu dowodów przekazywania odpadów z działalności gospodarczej.

3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktur VAT przez Wydzierżawiającego przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w § 4 ust. 1.
4. Zwolnienie oraz obniżenie czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 3 ust. 4 nie uprawnia do zwolnienia Dzierżawcy z innych opłat, o których mowa w niniejszej umowie.

## § 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, dzierżawca przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał wpłaty kaucji w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy: Bank Gospodarstwa Krajowego 59 1130 1163 0014 7148 0720 0005.
2. W przypadku wystąpienia zadłużenia Dzierżawcy wobec Wydzierżawiającego, po bezskutecznym wezwaniu do jego uregulowania, kaucja podlega zaliczeniu na poczet zadłużenia. Kwota kaucji pomniejszona o dokonane z niej potrącenia na poczet zaległych płatności oraz koszty poniesione przez Wydzierżawiającego związane z dochodzeniem należności, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
3. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet zadłużenia Dzierżawca zobowiązany jest do jej niezwłocznego uzupełnienia, nie później niż 14 dni od dnia otrzymania od Wydzierżawiającego informacji w tym zakresie.

## § 7

1. Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie, przez Wydzierżawiającego, w sposób dorozumiany woli kontynuowania umowy dzierżawy. Oświadczenie woli Dzierżawcy i Wydzierżawiającego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.

## § 8

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie określał m.in. stan wyposażenia lokalu i stan liczników mediów. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.

## § 9

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

- 1) zakupu na własny koszt nowego sprzętu AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową i do niewystępowania do Wydzierżawiającego o zwrot poniesionych nakładów na wyposażenie przedmiotu dzierżawy w przypadku zakończenia umowy,
- 2) prawidłowego zabezpieczenia towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi poza godzinami pracy,

- 3) utrzymania w należytych stanie technicznym i estetycznym przedmiotu dzierżawy oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
- 4) przeprowadzenia generalnego remontu, o którym mowa w § 13 umowy,
- 5) utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie dzierżawy,
- 6) ponoszenia kosztów świadczeń związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy, tj. wywozem odpadów, o których mowa w § 5 ust. 2 umowy, dostarczaniem energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, korzystaniem z kanalizacji miejskiej, itp.,
- 7) przekazywania wytworzonych przez Dzierżawcę odpadów komunalnych, w tym segregowanych do wyznaczonych przez Szpital miejsc składowania,
- 8) do bieżącego monitorowania stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, w tym dokonywania na własny koszt przeglądów wymaganych przepisami prawa budowlanego,
- 9) udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania,
- 10) przeprowadzenia raz w roku przeglądu i prób szczelności instalacji i urządzeń gazowych w pomieszczeniach wydierżawionych i przekazanie protokołu Wydierżawiającemu,
- 11) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa budowlanego, p.poż., sanitarnych, epidemiologicznych, porządkowych, ochrony środowiska oraz przepisów o odpadach,
- 12) dokonywania na swój koszt dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji dzierżawionych pomieszczeń z częstotliwością wynikającą z faktycznych potrzeb lub w przypadku zgłoszenia takiej potrzeby przez Wydierżawiającego,
- 13) 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,
- 14) prowadzenia działalności na dzierżawionej powierzchni w sposób nieuciążliwy dla funkcjonowania Szpitala,
- 15) ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości zgodnie z § 10,
- 16) pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy,
- 17) prowadzenia działalności w sposób nie ograniczający świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków i nie kolidujących z działalnością struktury Szpitala oraz nie powodujący zagrożeń ani naruszeń obowiązujących przepisów Szpitala.

## **§ 10**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania na swój koszt przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej z tytułu posiadania mienia objętego niniejszą umową oraz wszelkiej działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości. Data rozpoczęcia ubezpieczenia nie może być późniejsza niż pierwszy dzień obowiązywania umowy dzierżawy. Minimalna suma gwarancyjna wynosi nie mniej niż 700 000 zł (słownie: siedemset tysięcy złotych) na jeden i wszystkie wypadki ubezpieczeniowe w rocznym okresie ubezpieczenia (podlimity odpowiedzialności są dopuszczalne jedynie w przypadkach wyraźnie wskazanych w umowie). Ochrona w ramach polisy powinna również uwzględniać OC dzierżawcy nieruchomości z odpowiedzialnością Ubezpieczyciela do wysokości sumy gwarancyjnej.

2. Dzierżawca zobowiązany jest przed zawarciem umowy dzierżawy dostarczyć dokumenty ubezpieczenia zgodne z ust. 1 (kopie polis ubezpieczeniowych lub certyfikatów/ zaświadczeń) wraz z mającymi do nich zastosowanie warunkami, potwierdzające, że wymagane ubezpieczenie zostało zawarte i jest obowiązujące wraz z dowodami, że jest prawidłowo opłacane.
3. W przypadku, gdy płatność składki podzielona jest na raty, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydierżawiającemu potwierdzenia zapłaty rat składki najpóźniej w terminie dnia ich płatności (zgodnie z polisą).
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczania Wydierżawiającemu kopii aktualnego dokumentu ubezpieczenia przez cały okres trwania obowiązku, każdorazowo nie później niż 7 dni kalendarzowych przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.

## § 11

1. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do dokonywania wszelkich, bieżących remontów i konserwacji przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym. Zakres remontu musi być uprzednio zaakceptowany na piśmie przez Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca może dokonać adaptacji pomieszczeń wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego. Adaptacja pomieszczeń będzie wykonana na koszt Dzierżawcy. Zgoda Wydierżawiającego na wykonanie prac adaptacyjnych może być udzielona po przedstawieniu przez Dzierżawcę na piśmie zakresu i sposobu ich wykonania oraz po uzyskaniu przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych prawem formalności.
3. Dzierżawca w terminie 3 dni przed ukończeniem remontu lub adaptacji zawiadomi Wydierżawiającego o terminie gotowości do odbioru prac.

## § 12

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej dokonywać żadnych inwestycji na przedmiocie dzierżawy wymagających zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę.
2. Wszelkie nakłady wykonane przez Dzierżawcę bez zgody Wydierżawiającego nie podlegają rozliczeniu z Wydierżawiającym. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje jakikolwiek regres do Wydierżawiającego.
3. Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego usunie na swój koszt w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego zmiany dokonane bez jego zgody i przywróci stan pierwotny przedmiotu dzierżawy we wskazanym przez Wydierżawiającego terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wydierżawiający może przedmiotowe prace wykonać we własnym zakresie, a kosztami obciążyć Dzierżawcę, który zobowiązuje się do ich uregulowania w wysokości wskazanej przez Wydierżawiającego.
4. Jeżeli Dzierżawca ulepszył przedmiot dzierżawy za zgodą Wydierżawiającego, Wydierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia z uwzględnieniem wykonanych prac, na które Wydierżawiający wyraził zgodę, a Dzierżawca nie może żądać zwrotu dokonanych ulepszeń, jak również zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń lub kosztów adaptacyjnych.
6. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca ma prawo zabrać zakupiony przez siebie sprzęt AGD, wyposażenie meblowe i inne wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.

### § 13

1. Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia generalnego remontu lokalu zgodnie z „Koncepcją remontu generalnego” przedstawioną w przetargu na dzierżawę lokalu oraz w terminie maksymalnie 4 miesiące od zawarcia umowy dzierżawy. Remont będzie miał na celu poprawę stanu technicznego, estetyki i funkcjonalności lokalu oraz będzie powiązany z wymianą na nowy sprzęt AGD, w tym lodówek oraz wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.
2. Zakres rzeczowy generalnego remontu lokalu przedstawiony w „Koncepcji remontu generalnego” w przetargu na dzierżawę lokalu podlegać będzie kontroli przez Dział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala na etapie realizacji remontu. Zwolnienie z czynszu oraz obniżenie miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 4 będzie możliwe w przypadku realizacji generalnego remontu w pełnym zakresie.
3. Użyte do wykonania remontu i adaptacji pomieszczeń materiały i technologie budowlane muszą być zgodne z wymogami Polskich Norm.
4. Wyzierżawiający zastrzega sobie możliwość nadzoru wykonywanych przez Dzierżawcę prac remontowych na każdym etapie ich realizacji.
5. Brak realizacji pełnego zakresu rzeczowego generalnego remontu lokalu przedstawionego w „Koncepcji remontu generalnego” w terminach wynikających z umowy skutkować będzie brakiem możliwości żądania od Wyzierżawiającego zwrotu poniesionych nakładów na zrealizowaną część remontu generalnego, na co Dzierżawca wyraża zgodę.

### § 14

1. Dzierżawca zobowiązany będzie prowadzić działalność w lokalu użytkowym przez 5 dni roboczych nie krócej niż od godziny 8:00 do 18.00. Istnieje możliwość wydłużenia czasu pracy lokalu za zgodą Wyzierżawiającego, w tym prowadzenia działalności również w weekendy na warunkach opisanych w przetargu.
2. Wyzierżawiający wymaga, aby pracownicy zatrudnieni przez Dzierżawcę przy przygotowywaniu i sprzedaży posiłków posiadali aktualne badania do celów sanitarno-epidemiologicznych.
3. Dzierżawca zobowiązany będzie sprzedawać posiłki różnorodne, zdrowe i smaczne.
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do bezwzględnego przestrzegania zakazu sprzedaży napojów alkoholowych, napojów energetycznych oraz wyrobów tytoniowych.
5. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego zmienić profilu prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy na inny, niż określony w § 1 ust. 2 umowy.
6. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
7. Dzierżawca nie może bez zgody Wyzierżawiającego umieszczać reklam.
8. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów), zezwolenia i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
9. Po stronie Dzierżawcy pozostaje uiszczanie opłat abonamentowych od używanych w przedmiocie dzierżawy odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz odtwarzania muzyki na rzecz właściwych podmiotów.

10. 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 Wydierżawiającego jakimikolwiek karami lub opłatami nałożonymi przez ww. urzędy, organy lub instytucje do tego upoważnione, związanymi z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ich pokrycia lub zwrotu Wydierżawiającemu.
11. Wydierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy wniesione do pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy.
12. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że niniejsza dzierżawa nie obejmuje miejsca parkingowego na terenie Szpitala.
13. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współdziale Dzierżawcy.
14. Dzierżawca udostępni Wydierżawiającemu na każde żądanie pomieszczenia, określone w § 1 ust. 1 umowy, do dokonania odczytów, przeglądów, badań, okresowych kontroli i/lub bieżącej kontroli stanu sanitarno-higienicznego dzierżawionych pomieszczeń.
- 15.

## § 15

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) decyzji organu tworzącego Wydierżawiającego,
  - 2) zmian organizacyjnych po stronie Wydierżawiającego, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
  - 3) rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy,
  - 4) nieuzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 3 pomimo dodatkowego 10-dniowego terminu wyznaczonego przez Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności, gdy:
  - 1) Dzierżawca zmieni przeznaczenie przedmiotu umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego,
  - 2) Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub wynajmie lub poddzierżawi,
  - 3) Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą umówionego miesięcznego czynszu przez dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie dokona zapłaty w terminie, przy czym natychmiastowe rozwiązanie niniejszej umowy nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty zobowiązań umownych,
  - 4) Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy lub nienależycie wywiązuje się ze zobowiązań, o których mowa w § 9 umowy,
  - 5) Dzierżawca nie zrealizuje generalnego remontu o którym mowa w § 13 umowy,
  - 6) złożony zostanie wniosek o otwarcie likwidacji lub upadłości Dzierżawcy lub wszczęcia wobec niego postępowania naprawczego,
  - 7) prowadzenia działalności w sposób powodujący zakłócanie porządku lub dyskomfort osób przebywających w szpitalu (np.: organizacja imprez, wesel i innych uroczystości),
  - 8) Wydierżawiający utraci prawo do nieruchomości.

4. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wyzierzawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenie którejkolwiek z umów (lub ich aktualizacji), o których mowa w § 10 niniejszej umowy bądź przedłożenie ich w terminie późniejszym niż określony w § 10.

#### § 16

1. Po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo–odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. Z chwilą terminowego zakończenia umowy lub rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany przekazać Wyzierzawiającemu protokolarnie przedmiot umowy w terminie 3 dni licząc od dnia rozwiązania/zakończenia umowy. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy (powyżej 3 dni na zwrot przedmiotu dzierżaw) Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wyzierzawiającego kary umownej w wysokości 200% dziennej stawki czynszu, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz zwrotu kosztów wykorzystanych w tym okresie mediów (ciepło, energia elektryczna, woda, ścieki).
4. Wyzierzawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu braku zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu.

#### § 17

1. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wyzierzawiającego pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wyzierzawiającego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy.

#### § 18

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem § 3 ust. 2 i 3.

#### § 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 20

Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wyzierzawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wyzierzawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.

#### § 21

Umowa niniejsza została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wyzierzawiający:**

**Dzierżawca:**