

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO OGŁOSZENIA O PRZETARGU

Projekt umowy Nr /ADM/2026

w wyniku przetargu prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz.U.2025 r. poz. 1071, 1172, 1508 i z 2026 r. poz. 184 i 507) - art. 70¹ – 70⁵.

zawarta w dniu 2026 roku 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:

dr n. med. Monikę Domarecką – Dyrektora Szpitala
zwanym dalej „Wydierżawiającym”

a

..... KRS.....NIP:, REGON:

reprezentowaną przez:

.....

.....

zwanym dalej „Dzierżawcą”,
łącznie zwani Stronami.

§ 1

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, część budynku, zwanego dalej lokalem użytkowym znajdującego się na terenie SPZOZ CSK UM w Łodzi Uniwersyteckiego Centrum Pediatrii im. Marii Konopnickiej przy ulicy Pankiewicza 16, o łącznej powierzchni netto 121,16 m², w tym powierzchni użytkowej 95,57 m² z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, co potwierdza wydane przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego zezwolenie na prowadzenie apteki ww. lokalizacji.
2. Rzut dachu budynku przeznaczonego do wydierżawienia znajduje się w załączniku nr 1 do umowy.
3. Budynek Apteki umiejscowiony jest na terenie Uniwersyteckiego Centrum Pediatrii im. M. Konopnickiej przy ulicy Pankiewicza 16 w Łodzi, na działkach nr 59/17 i 59/35 w obrębie B-54. Wejście do budynku Apteki jest dwustronne, od strony ulicy oraz od strony Szpitala.
4. Lokal użytkowy wyposażony jest w sieci: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną oraz system wentylacji budynku.
5. Wyposażenie meblowe pomieszczeń w lokalu użytkowym stanowi własność dotychczasowego Dzierżawcy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na 60 miesięcy i obowiązywać będzie od dnia 1 września 2026 roku do dnia 30 sierpnia 2031 roku.

§ 3

1. Dzierżawca będzie płaćć Wydzierżawiającemu **łączyński miesięczny czynsz dzierżawny brutto (zwany dalej czynszem dzierżawnym)**, w skład którego wchodzą:
 - a) stała część miesięcznego czynszu netto w wysokości zł stanowiąca iloczyn ustalonej w przetargu miesięcznej stawki czynszu netto za 1 m² powierzchni przedmiotu dzierżawy oraz powierzchni lokalu przyjętej do naliczania czynszu, tj. zł netto/m² x 121.16 m² = zł netto, z zastrzeżeniem ust 5,
 - b) zmienna część miesięcznego czynszu netto stanowiąca 1% obrotu netto osiągniętego w danym miesiącu z działalności gospodarczej prowadzonej przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy,
 - c) podatek od towarów i usług w obowiązującej naliczony od stałej i zmiennej części czynszu określonych w lit. a) i b) według stawki właściwej dla usługi dzierżawy, obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego.
2. Przez obrót netto, o którym mowa w ust. 1 lit. b), rozumie się całkowitą wartość sprzedaży netto towarów i usług prowadzonej w przedmiocie dzierżawy lub przypisanej do działalności prowadzonej w przedmiocie dzierżawy, bez podatku od towarów i usług, po uwzględnieniu udokumentowanych zwrotów, uznanych reklamacji, rabatów, anulowań i korekt sprzedaży. W przypadku sprzedaży produktów refundowanych obrót obejmuje zarówno wartość należną od pacjenta, jak i wartość refundacji należnej Dzierżawcy od Narodowego Funduszu Zdrowia, w kwotach netto. Obrót obejmuje również sprzedaż dokumentowaną fakturami, która nie została ujęta w raportach fiskalnych, jeżeli sprzedaż ta została zrealizowana w przedmiocie dzierżawy lub jest przypisana do działalności prowadzonej w tym miejscu.
3. W przypadku gdy okres obowiązywania umowy w pierwszym lub ostatnim miesiącu będzie krótszy niż pełny miesiąc kalendarzowy, stała część czynszu zostanie ustalona proporcjonalnie do liczby dni obowiązywania umowy w danym miesiącu. Zmienna część czynszu zostanie ustalona na podstawie obrotu faktycznie osiągniętego w tym okresie, a media według faktycznego zużycia.
4. W celu zweryfikowania zmiennej części czynszu odpowiadającej 1% obrotu netto osiągniętego z prowadzonej działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - a) dostarczenia Wydzierżawiającemu w ciągu 7 dni od zawarcia umowy, zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o ilości zgłoszonych do Urzędu Skarbowego przez Dzierżawcę kas fiskalnych w miejscu dzierżawy wraz z ich numerami ewidencyjnymi,
 - b) przedkładania Wydzierżawiającemu w terminie do dnia 5. każdego następnego miesiąca pisemnej informacji o osiągniętym obrocie w miesiącu poprzednim wraz z miesięcznym raportem fiskalnym wszystkich kas zarejestrowanych w miejscu dzierżawy,
 - c) poinformowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie ilości kas fiskalnych w miejscu dzierżawy, w terminie 3 dni roboczych od dnia wystąpienia zmiany oraz przekazania zaktualizowanego wykazu kas.
5. Stawka miesięcznego czynszu netto za 1m² powierzchni przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1 pkt a) 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 dzierżawnego nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do umowy. Jeżeli ogłoszony wskaźnik będzie równy albo niższy niż 100 stawka czynszu netto pozostanie na dotychczasowym poziomie.

6. 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.
7. Czynsz dzierżawny brutto ustalony w ust. 1 obejmuje podatek od nieruchomości.

§ 4

1. Miesięczny czynsz netto (jego stała część) określony w § 3 ust. 1 pkt a) niniejszej Umowy powiększony o podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego jest płać z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, którego dotyczy, na rachunek bankowy: Bank Gospodarstwa Krajowego 70 1130 1163 0014 7148 0720 0001.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wpłat z tytułu miesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w ust. 1 w terminie określonym w ust. 1 niezależnie od terminu doręczenia faktury. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub innych należności wynikających z Umowy Wyzierżawiającemu przysługują, bez odrębnego wezwania, odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, naliczane od dnia następującego po dniu upływu terminu płatności do dnia zapłaty.
4. Zmienna część miesięcznego czynszu netto stanowiąca 1% obrotu netto osiągniętego w danym miesiącu z działalności gospodarczej prowadzonej przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt b) powiększona o podatek VAT, będzie płatna w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wyzierżawiającego przelewem na rachunek bankowy wskazany w ust. 1.
5. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej umowy stanowić będzie nadpłatę, która w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na pokrycie przyszłych należności, a w dalszej kolejności na zapłatę kar umownych.

§ 5

1. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wyzierżawiającego kosztami za dostawy mediów:
 - a) za zużycie energii elektrycznej według stanu podlicznika w budynku zgodnie z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej + obowiązująca stawka podatku VAT,
 - b) za centralne ogrzewanie - opłata będzie ustalana co miesiąc na podstawie odczytu z podlicznika w budynku, pomniejszona o zużycie ciepła w budynku portierni,
 - c) za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków opłata według stanu podlicznika w budynku zgodnie z aktualną ceną dostawcy + obowiązująca stawka podatku VAT.

2. Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt:
 - a) będzie zobowiązany do zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę apteki oraz odpadów komunalnych w tym odpadów segregowanych,
 - b) zawrze umowę ubezpieczenia na zasadach opisanych w § 9 niniejszej umowy.
3. W związku z wejściem w życie obowiązku korzystania z KSeF, wszystkie faktury wynikające z niniejszej umowy będą wystawiane i przesyłane przez Wydierżawiającego oraz odbierane przez Dzierżawcę wyłącznie za pośrednictwem KSeF. W przypadku wystąpienia awarii Krajowego Systemu e-Faktur po stronie systemu, potwierdzonej komunikatem udostępnionym przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych, uniemożliwiającej wystawienie faktury ustrukturyzowanej w KSeF, na czas trwania przeszkody faktury będą wystawiane w formie elektronicznej jako pliki PDF i przesyłane przez Wydierżawiającego na adres mailowy wskazany w § 15 pkt 4.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktur VAT przez Wydierżawiającego, przelewem na rachunek bankowy Wydierżawiającego wskazany w § 4 ust. 1.

§ 6

1. Wadium wpłacone przez Dzierżawcę w ramach przetargu na wydzierżawienie lokalu użytkowego znajdującego się na terenie SPZOZ CSK UM w Łodzi Uniwersyteckiego Centrum Pediatrii im. Marii Konopnickiej przy ulicy Pankiewicza 16 w Łodzi, o łącznej powierzchni netto 121,16 m², w tym powierzchni użytkowej 95,57 m² z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej zostaje zaliczone na poczet kaucji w wysokości 13 000,00 (słownie: trzynaście tysięcy złotych) zł tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. W przypadku wystąpienia zadłużenia Dzierżawcy wobec Wydierżawiającego, po bezskutecznym wezwaniu do jego uregulowania, kaucja podlega zaliczeniu na poczet zadłużenia (w przypadku wątpliwości kolejność pokrycia zadłużeń określa się wg wymagalności roszczeń).
3. Kwota kaucji pomniejszona o dokonane z niej potrącenia na poczet zaległych płatności oraz koszty poniesione przez Wydierżawiającego związane z dochodzeniem należności, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
4. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet zadłużenia Dzierżawca zobowiązany jest do jej niezwłocznego uzupełnienia, nie później niż 14 dni od dnia otrzymania od Wydierżawiającego informacji w tym zakresie.

§ 7

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie określał m.in. stan liczników mediów, chyba że lokal użytkowy był już w posiadaniu Dzierżawcy na podstawie umowy dzierżawy.

§ 8

1. 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:

- a) zapłaty w każdym miesiącu obowiązywania umowy czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy;
- b) ponoszenia opłat wskazanych w § 5 niniejszej ust. 1 i 2 umowy oraz wszelkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy;
- c) dostosowania lokalu do swoich potrzeb na własny koszt przy uwzględnieniu § 10 i § 11 niniejszej umowy;
- d) wyposażenia lokalu na własny koszt w meble i inne wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową;
- e) urządzenia lokalu w tym izby ekspedycyjnej tj. sali do sprzedaży wraz z przedsiönkiem oraz pozostałych pomieszczeń w sposób zgodny z przepisami prawa; pomieszczenie do sprzedaży musi być wyposażone m.in. w estetyczne lady oraz inną zabudowę pozwalającą na przechowywanie towarów w sposób zgodny z przepisami prawa oraz gwarantujący zachowanie czystości i porządku w lokalu;
- f) pomalowania wszystkich pomieszczeń znajdujących się w wydzierżawianym lokalu użytkowym; malowanie zostanie wykonane przez Dzierżawcę w ciągu pierwszego roku obowiązywania umowy dzierżawy tj. do dnia 01.09.2027 r.; o fakcie ukończenia prac malarskich Dzierżawca pisemnie poinformuje Wydzierżawiającego;
- g) prowadzenia apteki w sposób ogólnodostępny w dni robocze, przez cały rok (z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy) w godzinach od 8:00 do 20:00 oraz w soboty w godzinach 9:00 – 13:00 (ewentualna zmiana godzin i dni działania apteki wymaga każdorazowej, uprzedniej zgody Wydzierżawiającego);
- h) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem;
- i) użytkowania lokalu użytkowego z należytą dbałością, utrzymywania we własnym zakresie i na własny koszt czystości: na przedmiotowej powierzchni oraz na terenie wokół pojemników na odpady;
- j) przestrzegania przepisów BHP i ppoż. oraz przepisów porządkowych obowiązujących w Szpitalu (działalność lokalu nie może być uciążliwa dla funkcjonowania Szpitala, nie może ograniczać świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków i nie może kolidować z działalnością statutową Szpitala);
- k) dokonywania wszelkich bieżących napraw, remontów przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym;
- l) ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości (kwota ubezpieczenia min. 1 000 000,00 zł) zgodnie z § 9 umowy; Dzierżawca odpowiada za szkody powstałe w związku z prowadzeniem swojej działalności i zobowiązuje się do pokrycia pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy;
- m) zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę apteki oraz odpadów komunalnych, w tym odpadów segregowanych; Dzierżawca zobowiązany jest do wstawienia swoich pojemników na odpady we wskazanym przez Wydzierżawiającego miejscu do składowania odpadów; transport odpadów do miejsca składowania

- odpadów leży po stronie Dzierżawcy; Dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego przedstawiania Wydierżawiającemu, na jego wezwanie dowodów właściwego przekazania odpadów z działalności gospodarczej (np. poprzez okazanie FV czy też protokołu odbioru);
- n) dokonywania na swój koszt dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji dzierżawionych pomieszczeń z częstotliwością wynikającą z faktycznych potrzeb;
 - o) przeprowadzenia raz w roku przeglądu i prób szczelności instalacji i urządzeń w pomieszczeniach wydierżawionych i przekazanie protokołu Wydierżawiającemu;
 - p) prawidłowego zabezpieczenia towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi poza godzinami pracy; Wydierżawiający nie zapewnia ochrony dzierżawionego lokalu użytkowego i nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy wniesione do lokalu użytkowego będącego przedmiotem dzierżawy;
 - q) udostępnienia przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu wykonywania umowy dzierżawy w tym w szczególności do dokonania odczytów, przeglądów, badań, okresowych kontroli i/lub bieżącej kontroli stanu sanitarno-higienicznego dzierżawionych pomieszczeń.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
 3. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego umieszczać reklam w swoim lokalu a także na terenie obiektu SPZOZ CSK UM Uniwersyteckiego Centrum Pediatrii w Łodzi. Wszystkie informacje o działaniu apteki ogólnodostępnej, które Dzierżawca chce umieścić w budynkach Szpitala wymagają zgody Wydierżawiającego lub innego właściwego podmiotu administrującego daną powierzchnią.
 4. Dzierżawca nie może zmienić profilu prowadzonej działalności w dzierżawionym lokalu.
 5. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że niniejsza dzierżawa nie obejmuje miejsca parkingowego na terenie Szpitala.

§ 9

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 1 000 000 zł (słownie: milion 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 § 9 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.

§ 10

1. Dzierżawca może dostosować lokal do swoich potrzeb i dokonać remontu pomieszczeń wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego wyrażoną na piśmie w tym w szczególności Dzierżawca nie może wykonywać inwestycji wymagających zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę bez uprzedniego otrzymania takiej zgody.
2. Zgoda Wydierżawiającego na wykonanie prac remontowych może być udzielona po przedstawieniu przez Dzierżawcę na piśmie zakresu i sposobu ich wykonania oraz po spełnieniu przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych prawem formalności.
3. Wszelkie koszty remontów pomieszczeń ponosi Dzierżawca, w tym także koszty opracowania dokumentacji technicznej lub uzyskania prawem wymaganych zgód.
4. Dzierżawca w terminie 3 dni przed ukończeniem remontu zawiadomi Wydierżawiającego o terminie gotowości do odbioru prac.

§ 11

1. Wszelkie nakłady poniesione przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez prawa regresu.
2. Wysokość i charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.
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, wyposażenie meblowe i inne wyposażenie nietrwale związane z lokalem użytkowym,

niezbędne do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.

§ 12

1. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie zezwolenia, pozwolenia (w tym Nadzoru farmaceutycznego i/lub wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów), koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
2. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan przedmiotu dzierżawy przed organami kontroli 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 używaniem przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ich pokrycia lub zwrotu Wydierżawiającemu.

§ 13

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia bez podania przyczyny.
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 utraci zezwolenie Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego na prowadzenie apteki;
 - 3) Dzierżawca bez pisemnej zgody Wydierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub wynajmie lub poddzierżawi;
 - 4) Dzierżawca naruszy postanowienia § 3 ust. 4;
 - 5) Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą stałej części czynszu i/lub zmiennej części czynszu przez dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego brutto lub jednego z składników czynszu dzierżawnego brutto nie dokona zapłaty w terminie, przy czym natychmiastowe rozwiązanie niniejszej umowy nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty zobowiązań umownych;
 - 6) Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy lub nienależycie wywiązuje się ze zobowiązań, o których mowa w § 9 umowy;
 - 7) złożony zostanie wniosek o otwarcie likwidacji lub upadłości Dzierżawcy lub wszczęcia wobec niego postępowania naprawczego;
 - 8) prowadzenia działalności w sposób powodujący zakłócanie porządku lub dyskomfort osób przebywających w szpitalu;
 - 9) Wydierżawiający utraci prawo do nieruchomości;
 - 10) Wydierżawiający uzyska finansowanie na remont/inwestycje w wydierżawianym lokalu użytkowym, który uniemożliwi dalsze wydierżawianie lokalu objętego niniejszą umową.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Wyzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenie którejkolwiek z umów (lub ich aktualizacji), o których mowa w § 9 niniejszej umowy bądź przedłożenie ich w terminie późniejszym niż określony w § 9.

§ 14

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 potwierdzający stan niepogorszony lokalu użytkowego, 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 Wyzierżawiającemu protokolarnie przedmiot umowy w terminie 3 dni licząc od dnia rozwiązania/zakończenia umowy. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy bez zgody Wyzierżawiającego (powyżej 3 dni na zwrot przedmiotu dzierżawy) Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wyzierżawiającego czynszu dzierżawnego w wysokości jego dwukrotności dziennej, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz zwrotu kosztów wykorzystanych w tym okresie mediów (ciepło, energia elektryczna, woda, ścieki) oraz zmiennej części czynszu dzierżawnego.
4. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu braku zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu.

§ 15

1. Cesja praw wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wyzierżawiającego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy.
3. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wyzierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.
4. Osobą upoważnioną do kontaktu od strony Dzierżawcy jest..... adres mail..... nr telefonu.....
5. Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie osoby upoważnionej do kontaktu i podania nowych danych kontaktowych.

§ 16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem § 3 ust. 5 i 6.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową i nie opisanych w *Warunkach Przetargu na dzierżawę lokalu użytkowego znajdującego się na terenie SPZOZ CSK UM w Łodzi Uniwersyteckiego Centrum Pediatrii im. Marii Konopnickiej przy ulicy Pankiewicza 16, o łącznej powierzchni netto 121,16 m², w tym powierzchni użytkowej 95,57 m²*

z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

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

Wydierżawiający:

Dzierżawca:

Z-CA DYREKTORA
ds. Administracyjnych
SP ZOZ Centralnego Szpitala Klinicznego
Uniwersytetu Medycznego w Łodzi

mgr Agnieszka Graszka

RADCA PRAWNY


mgr Izabela Kikowska