

Włocławek 06.04.2017r.

Numer stepsowania: **PO/1/2017**

**Wszyscy zainteresowani
uczestnicy stepsowania**

ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

na dzierżawę budynku z przeznaczeniem na prowadzenie apteki

I. Sposób przygotowania oferty:

1. Oferty mogą być składane osobiście, pisemnie, faksem lub pocztą elektroniczną.
2. Ofertę złożoną w formie pisemnej należy sporządzić w języku polskim na maszynie do pisania, komputerze lub nieścieralnym atramentem.
3. Oferta powinna być podpisana przez Oferenta, a każda strona oferty zaparafowana.
4. Kopie dokumentów muszą być opatrzone klauzulą „potwierdzam za zgodność z oryginałem” i podpisane czytelnie przez upoważnioną osobę.
5. Załączniki oferty stanowią jej integralną część. Cała oferta ma być trwale spięta.
6. Oferta powinna być złożona w trwale zamkniętej kopercie. Na kopercie należy umieścić:
 - a) dokładny dane i adres Oferenta (adres do korespondencji oraz kontaktowy numer telefonu),
 - b) numer stepsowania którego przedmiotem jest Przetarg;
 - c) napis określający przedmiot przetargu,
7. Każdy oferent przedstawi tylko jedną ofertę. W związku z tym zaleca się, aby oferent uzyskał wszelkie niezbędne informacje do sporządzenia jednej prawidłowej oferty.
8. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
9. W przypadku podpisywania oferty lub poświadczenia za zgodność z oryginałem kopii dokumentów przez osobę działającą w imieniu Oferenta, należy do ofert dołączyć stosowne pełnomocnictwo.
10. O wyborze oferty Wydzierżawiający powiadomi wszystkich Oferentów o wynikach Przetargu.
11. Przetarg jest ważny choćby wpłynęła tylko jedna oferta zaakceptowana przez Wydzierżawiającego, jako oferta spełniająca wszystkie wymogi formalno-prawne.
12. Złożenie oferty w niniejszym Przetargu jest równoznaczne z akceptacją treści wzoru umowy dzierżawy Budynku i wiąże oferenta aż do momentu zawarcia umowy albo unieważnienia Przetargu albo odstąpienia od przeprowadzenia Przetargu.

13. Zwycięzca Przetargu zobowiązany jest zawrzeć umowę dzierżawy w terminie do 14 dni od daty ogłoszenia o wyborze ofert, pod rygorem utraty prawa do zawarcia umowy i wykluczenia z przyszłych przetargów dotyczących Budynku.
14. W przypadku nie zawarcia umowy ze zwycięzcą Przetargu Szpital może zawrzeć umowę z oferentem, którego oferta będzie druga w kolejności najkorzystniejsza.

II. Wywoławcza stawka czynszu:

Wywoławcza stawka czynszu w skali 1 miesiąca nie może być niższa niż 62,00 zł / m² + VAT. Dzierżawca będzie ponosił opłaty eksploatacyjne. Umowa zostanie zawarta na okres 5 lat.

III. Sposób oceny oferty:

Umowa zostanie zawarta z Oferentem, który złoży ofertę z najwyższą wartością brutto.

IV. Zasady uzupełniania brakujących lub wadliwych dokumentów ofertowych:

Wydzierżawiający na etapie badania ofert będzie wzywał Oferenta do uzupełnienia brakujących lub wadliwych dokumentów ofertowych. W przypadku braku uzupełnienia dokumentów oferta zostanie odrzucona.

V. Miejsce i termin składania ofert:

Ofertę w formie pisemnej należy złożyć w zaklejonej kopercie w Dziale Gospodarczym Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego im. błogosławionego księdza Jerzego Popiełuszki we Włocławku, ul. Wieniecka 49 (pokój 104) , **do dnia 14 kwietnia 2017 roku do godz.10.00**, lub przesłać na adres Wydierżawiającego do wyznaczonego terminu (dla zachowania terminu liczy się data wpływu oferty do Wydierżawiającego).

Pracownikiem uprawnionym do kontaktów jest: Kierownik Działu Gospodarczego Łukasz Nowak, tel 54 412 96 37 , e-mail: lnowak@szpital.wloclawek.pl

Wizja lokalna możliwa jest po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Kierownikiem Działu Gospodarczego.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania bez podania przyczyny.

VI. Załącznikami do składania oferty są:

Nr 1 Szczegółowy opis budynku

Nr 2 Wzór umowy

DYREKTOR
Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego
im. błogosławionego księdza Jerzego Popiełuszki
we Włocławku
lek.med. Marek Bruzdowicz

Załącznik Nr 1 (do przetargu cywilnego na dzierżawę budynku z przeznaczeniem na prowadzenie apteki)

Szczegółowy opis budynku : pow. zabudowy – 184,00 m², pow. użytkowa – 157,50 m², fundamenty żelbetowe, ściany zewnętrzne słupy żelbetowe(konstrukcyjne) wypełnienie z pustaka gazobetonowego o gr. 37 cm, budynek jednokondygnacyjny bez piwnic, tynki z płyt gipsowo-kartonowych z podwieszonym sufitem, dach z wiązarów deskowych o konstrukcji drewnianej pokryty gontem bitumicznym, budynek posiada ogrzewanie elektryczne promiennikowe. Okna i drzwi zewnętrzne PCV, drzwi wewnętrzne drewniane. Ściany wewnętrzne z pustaka lub z płyt gipsowo-kartonowych, malowane farbami emulsyjnymi. Elewacja z tynkiem mineralnym. Wszystkie pomieszczenia terakota/gres. Budynek wybudowany w 2000 r. jako parterowy, użytkowany do sierpnia 2015 r. Budynek wyposażony w następujące instalacje: woda z wodociągu, kanalizacja do kolektora ściekowego, ogrzewanie elektryczne, instalacja elektryczna z sieci nn, wentylacja grawitacyjna.

Załącznik Nr 2 wzór umowy

UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWEJ

zawarta we Włocławku w dniu2017 r. pomiędzy:

Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym im. Błogosławionego Księdza Jerzego Popiełuszki we Włocławku, ul. Wieniecka 49, 87-800 Włocławek, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000457089, NIP 888-31-17-873, REGON 341411727, reprezentowanym przez **lek. med. Marka Bruzdowicza – Dyrektora**, zwanym w dalszej części Umowy „**Wydzierżawiającym**”

a

zwany dalej „**Dzierżawcą**”,

łącznie zwani jako: „strony”

o następującej treści.

§ 1

[postanowienia ogólne]

1. Przedstawiciele stron oświadczają, że na dzień zawarcia niniejszej umowy (dalej jako: „Umowa”) mają prawo do reprezentacji stron.
2. Przedstawiciele stron załączają do niniejszej Umowy wydruki Centralnej Informacji KRS/CEIDG.

§ 2

[przedmiot umowy]

Przez zawarcie Umowy Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy nieruchomość opisaną w § 3 Umowy („przedmiot dzierżawy” lub „Budynek”) do używania i pobierania pożytków w celu prowadzenia apteki przez czas oznaczony w § 4 Umowy, a Dzierżawca zobowiązuje płacić Wydierżawiającemu czynsz określony w § 7 Umowy oraz ponosić inne koszty w Umowie opisane.

§ 3

[przedmiot dzierżawy]

1. Wydierżawiający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej we Włocławku przy ul. Wienieckiej 49, dla której Sąd Rejonowy we Włocławku prowadzi księgę wieczystą o nr: WL1W/00045075/8 oznaczonej w ewidencji gruntów nr 2/32, obręb 1241 Włocławek 124/1. Na wskazanej nieruchomości gruntowej posadowiony jest Przedmiot Dzierżawy – lokal użytkowy wskazany w ust. 2.
2. Przedmiotem dzierżawy jest lokal o powierzchni zabudowy ok. 184,00 m² o łącznej powierzchni użytkowej ok. 157,50 m² i kubaturze 605,00 m³, na który składają się: pomieszczenia w ilości 9 oraz pomieszczenia komunikacyjne i sanitarne w ilości 1 szt. wraz z urządzeniami i instalacjami wod-kan, elektrycznymi, telefonicznymi i teleinformatycznymi. Szczegółowy opis przedmiotu

- dzierżawy, z wyszczególnieniem pomieszczeń zawierać się będzie w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowić będzie załącznik nr 1 do Umowy.
3. Wyzierżawiający oświadcza, iż przedmiot, że przedmiot dzierżawy spełnia warunki budowlane do jego używania i nie wymaga zmiany sposobu używania. Dzierżawca podpisując protokół-zdawczo odbiorczy przedmiotu dzierżawy potwierdza, że znany mu jest stan budowlany, techniczny i estetyczny przedmiotu dzierżawy. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego przez Dzierżawcę oznacza również, że nie wnosi on zastrzeżeń co do stanu przedmiotu dzierżawy i nie będzie miał z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń
 4. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu, w którym strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa wcześniej, nie później niż w terminie do 2017 r.
 5. Zwrot przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy po sporządzeniu końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego stwierdzającego stan przedmiotu dzierżawy. W protokole tym strony uwzględnią stopień zużycia oraz nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy w czasie trwania Umowy. Zwrócony przedmiot dzierżawy powinien być w stanie niepogorszonym, co obciąża Dzierżawcę.

§ 4

[okres trwania umowy]

Umowa zostaje zawarta na okres 5 (słownie pięć) lat, tj. od dnia 2017 r. do dnia 2022 r.

§ 5

[uprawnienia i obowiązki dzierżawcy]

1. Dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy wskazanego w § 3 Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki w celu prowadzenia działalności opisanej w ust. 2. Dzierżawca nie może w przedmiocie dzierżawy prowadzić innej działalności niż wskazanej w ust. 2.
2. Dzierżawca oświadcza, że w przedmiocie dzierżawy będzie prowadził wyłącznie działalność polegającą na prowadzeniu apteki.
3. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot dzierżawy w należyтым stanie technicznym, czystości, schludności oraz szanować stosunki sąsiedzkie, w tym powstrzymując się od zachowań uniemożliwiających lub utrudniających innym osobom bądź podmiotom korzystanie z nieruchomości sąsiednich.
4. Dzierżawca jest uprawniony, po uzyskaniu pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody Wyzierżawiającego, do wykonania na własny koszt i ryzyko prac adaptacyjnych w przedmiocie dzierżawy celem dostosowania warunków w nim panujących do potrzeb związanych z działalnością opisaną w ust. 2. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w wyniku wykonywania prac adaptacyjnych.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania bieżących napraw w przedmiocie dzierżawy na swój koszt i ryzyko, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Dzierżawca zobowiązany jest także zachować przedmiot dzierżawy w czystości i porządku. W przypadku uchylenia się przez Dzierżawcę od obowiązku dokonywania bieżących napraw Wyzierżawiający uprawniony jest do ich dokonania na koszt Dzierżawcy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do ich wykonania zakreślającym termin na dokonanie napraw.
6. Wyzierżawiającego obciążają wyłącznie naprawy, bez których przedmiot dzierżawy nie jest przydatny do umówionego użytku, w szczególności dotyczy to instalacji i urządzeń, w które Dzierżawca nie ingerował w czasie prac adaptacyjnych oraz dachu.
7. W razie wątpliwości co do strony, która powinna daną naprawę dokonać, strony zobowiązują się rozstrzygnąć spór w drodze polubownych uzgodnień. Uzgodnienia powinny być stwierdzone pismem.
8. Dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy do dalszej dzierżawy, najmu ani bezpłatnego używania.

§ 6

[uprawnienia i obowiązki wydzierżawiającego]

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania dzierżawy (§ 5 ust. 6 Umowy).
2. Wydzierżawiający zobowiązuje się przed oddaniem przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy do opomiarowania budynku oraz montażu podliczników umożliwiających rozliczanie opłat zgodnie z § 8 niniejszej umowy.
3. Wydzierżawiający zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu dzierżawy, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z lokalu użytkowego wskazanego w § 3 ust. 2 Umowy, chyba, że za powstanie tych wad odpowiada Dzierżawca.
4. Jeśli wady, o których mowa w ust. 2, nie da się usunąć w drodze polubownych uzgodnień strony ustalą dalsze postępowanie oraz realizację umowy albo zastosowanie może znaleźć § 9 ust. 3 pkt 5 Umowy.
5. Wydzierżawiający ma prawo do kontroli przedmiotu dzierżawy przy udziale Dzierżawcy. Kontrola odbyć się może w każdym czasie w toku trwania umowy, po uprzednim zawiadomieniu Dzierżawcy, najpóźniej na 3 dni przed planowaną kontrolą. Zawiadomienie może nastąpić w formie telefonicznej lub e-mailowej. Z kontroli strony spisują i podpisują protokół kontroli. Protokół kontroli powinien zawierać przede wszystkim informacje dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości oraz uwagi stron co do wyników kontroli. Oryginał protokołu kontroli zachowuje Wydzierżawiający.

§ 7

[czynsz]

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu comiesięczny czynsz dzierżawny w kwocie..... PLN (słownie: tysiące zł) + VAT w stawce obowiązującej w dniu płatności, w terminie 21 dni od wystawienia faktury VAT, przelewem na rachunek Wydzierżawiającego wskazany w fakturze.
2. Czynsz wskazany w ust. 1 będzie płatny począwszy od miesiąca, w którym Dzierżawca rozpocznie działalność statutową zgodnie z § 5 ust. 2 niniejszej umowy, jednakże nie później niż w terminie 2 miesięcy od daty podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.
3. Faktury VAT, o których mowa w ust. 1, wystawiane będą do końca każdego miesiąca uwzględniając czynsz za miesiąc z dołu.
4. Za dzień zapłaty strony uznają dzień uznania rachunku Wydzierżawiającego.
5. Wydzierżawiający jest uprawniony do naliczania odsetek ustawowych.
6. Strony oświadczają, że są podatnikami podatku od towarów i usług (VAT).
7. Czynsz wskazany w ust. 1 podlega waloryzacji (nie stanowi to zmiany Umowy), która będzie przeprowadzana raz na rok w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie obowiązywać od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia.

§ 8

[inne opłaty]

1. Poza czynszem dzierżawnym opisanym w § 7 Umowy Dzierżawca będzie uiszczał następujące opłaty:
 - 1) **za zużytą energią elektryczną** - według wskazań podlicznika energii dostarczanej do przedmiotu dzierżawy i cen stosowanych przez zewnętrznego dostawcę energii elektrycznej ,
 - 2) **za zużytą energią cieplną** – według wskazań podlicznika energii dostarczanej do przedmiotu dzierżawy i cen stosowanych przez zewnętrznego dostawcę energii cieplnej (lub w przypadku

braku lub awarii podlicznika według stawki zryczałtowanej 3,01 zł netto za 1 m² użytkowanej powierzchni miesięcznie),

3) **zużytą wodę zimną oraz odprowadzanie ścieków** - według wskazań oddzielnego podlicznika wody dostarczanej do przedmiotu dzierżawy i cen stosowanych przez zewnętrznego dostawcę wody.

4) **za usługi telekomunikacyjne** (korzystanie z zewnętrznej linii telefonicznej) - według rachunku od dostawcy usług telekomunikacyjnych dotyczącego kosztów połączeń z numeru abonenckiego wykorzystywanego na potrzeby Dzierżawcy i cen stosowanych przez tego dostawcę,

5) **za wywóz śmieci** - według stawki określonej przez firmę specjalistyczną.

2. Rozliczenie opłat, o których mowa w ust. 1, będzie następowało na podstawie dokumentów rozliczeniowych wystawianych przez Wydierżawiającego. Wydierżawiający na wniosek Dzierżawcy może udostępnić mu do wglądu dokumenty wystawione przez dostawców mediów wymienionych w ust. 1. Zapłata odpowiadająca rozliczeniu będzie następowała w terminie 14 dni od dnia wystawienia dokumentu rozliczeniowego.

3. Zmiana cen (stawek) stosowanych przez dostawców zewnętrznych towarów i usług, o których mowa w ust. 1, będzie stanowiła podstawę do odpowiedniej zmiany stawek przy rozliczaniu kosztów między stronami niniejszej Umowy – po ich wejściu w życie, począwszy od miesiąca, w którym Wydierżawiający zawiadomi Dzierżawcę o zmianie tych cen (stawek), przy czym niniejsze nie wymaga zmiany umowy.

§ 9

[rozwiązanie umowy]

1. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym czasie na mocy porozumienia.
2. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia (ze skutkiem natychmiastowym), jeżeli Dzierżawca :
 - 1) zalega z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności, z tym zastrzeżeniem, iż Wydierżawiający jest zobowiązany wyznaczyć Dzierżawcy dodatkowy, miesięczny termin na uregulowanie całkowite zaległości. Wyznaczenie terminu może nastąpić chociażby w formie e-maila;
 - 2) będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny lub niezgodny z jego przeznaczeniem lub wskazanym celem w Umowie;
 - 3) będzie zaniedbywał przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że narażony zostanie on na utratę lub uszkodzenie,
 - 4) odda przedmiot dzierżawy do korzystania osobom lub podmiotom trzecim;
 - 5) nie będzie utrzymywał przedmiotu dzierżawy w należytych stanie,
 - 6) nie będzie dokonywał bieżących napraw, o których mowa w § 5 ust. 5 Umowy oraz będzie naruszał obowiązki przewidziane w § 5 ust. 3 Umowy;
 - 7) nie będzie w sposób terminowy uiszczal opłat wskazanych w § 8 ust. 1 Umowy.
3. Ponadto Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) zmiany przeznaczenia całości lub części nieruchomości, w której posadowiony jest przedmiot dzierżawy;
 - 2) ujawnienia się w przedmiocie dzierżawy wad, które uniemożliwiają przewidziane w Umowie używanie go;
 - 3) wystąpienia okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym lub interesie Wydierżawiającego.
4. Dzierżawca może rozwiązać Umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem w przypadku:
 - 1) likwidacji Wydierżawiającego,
 - 2) upadłości bądź innego postępowania naprawczego Wydierżawiającego,
 - 3) zmiany przeznaczenia całości lub części nieruchomości, w której posadowiony jest przedmiot dzierżawy, utrudniającej lub uniemożliwiającej działalność Dzierżawcy,

- 4) ujawnienia się w przedmiocie dzierżawy wad, które uniemożliwiają przewidziane w Umowie używanie go, a Wyzierżawiający, mimo otrzymanego zawiadomienia, nie usunie ich w czasie odpowiednim albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą,
5. W zakresie dostarczania mediów/usług określonych w § 8 ust. 1 Umowy każda ze stron może wypowiedzieć Umowę w części, to jest do co poszczególnej usługi/medium, najpóźniej na miesiąc naprzód, chyba, że w umowach zawartych z dostawcami mediów lub usługodawcami przewidziano dłuższy okres, przy czym Wyzierżawiający może skorzystać z tego uprawnienia tylko wówczas, gdy Dzierżawca będzie miał zapewnioną możliwość zawarcia umowy o bezpośrednie dostarczanie danej usługi/medium na rzecz Dzierżawcy przez dostawcę zewnętrznego.
6. Wypowiedzenia dokonuje się ze skutkiem prawnym na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Wypowiedzenie powinno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.
8. W razie zakończenia Umowy w wyniku jej rozwiązania, o czym mowa w ust. 1, 2 i 3, do zwrotu przedmiotu dzierżawy stosuje się § 3 ust. 5 Umowy.

§ 10

[odstąpienie od umowy]

1. Wyzierżawiający może odstąpić od Umowy w terminie 14 dni od jej zawarcia. Prawo to wykonywa się przez złożenie Dzierżawcy oświadczenia o odstąpieniu (w formie pisemnej pod rygorem nieważności).
2. W przypadku odstąpienia do zwrotu przedmiotu dzierżawy stosuje się § 3 ust. 5 Umowy.
3. W przypadku odstąpienia poczynione przez Dzierżawcę nakłady w ciągu 7 dni od zawarcia Umowy nie podlegają rozliczeniu.

§ 11

[nakłady]

1. Udokumentowane przez Dzierżawcę nakłady (wykraczające poza nakłady, które powinny być poczynione na podstawie § 5 ust. 5 Umowy), w szczególności o których mowa w § 5 ust. 4 Umowy, a także inne wymagane przepisami prawa co do warunków technicznych, BHP, p.poż., zostaną rozliczone w czynszu dzierżawnym w ten sposób, iż na poczet jednego pełnego miesięcznego czynszu (§ 7 ust.1) zaliczone zostaną wszelkie wydatki Dzierżawcy na prace adaptacyjne, a także inne wydatki wynikające z przepisów prawa, jak w zdaniu pierwszym nin. ustępu.
2. Zwrot nakładów poczynionych przez Dzierżawcę o których mowa w powyższym ustępie może nastąpić tylko jeżeli przed rozpoczęciem dokonywania tychże nakładów Dzierżawca przedstawi Wyzierżawiającemu na piśmie zakres, rozmiar oraz planowany koszt nakładów, a następnie uzyska zgodę Wyzierżawiającego o której mowa w § 5 ust. 4 Umowy.
3. Po zakończeniu umowy Wyzierżawiający zatrzyma nakłady poczynione przez Dzierżawcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości a Dzierżawcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy zwiększających jego wartość lub użyteczność. W szczególności Dzierżawca po zakończeniu niniejszej umowy nie może domagać się od Wyzierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na uzgodnione prace adaptacyjno - remontowe wydzierżawionego lokalu.
4. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z wyłącznej winy Wyzierżawiającego, udokumentowane nakłady Dzierżawcy na przedmiot dzierżawy, o których mowa w § 5 ust. 4 Umowy, a także inne wymagane przepisami prawa co do warunków technicznych, BHP, p.poż zostaną rozliczone według stanu na dzień zakończenia umowy, z uwzględnieniem amortyzacji i stopnia zużycia, przyjmując proporcjonalną amortyzację w stosunku do czasu trwania Umowy, tj. 20 % rocznie.
5. W przypadku wcześniejszego rozwiązania Umowy przez Dzierżawcę zwrot nakładów poczynionych przez Dzierżawcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) nie przysługuje.
6. Zakres przewidywanych nakładów przez Dzierżawcę zawarty zostanie w załączniku nr 2 do umowy.

§ 12

[kary umowne]

1. Wyzierżawiający ma prawo nałożyć na Dzierżawcę karę umowną za każdy stwierdzony przypadek naruszenia obowiązków wskazanych w § 5 ust. 3, § 5 ust. 4, § 5 ust. 5, § 5 ust. 8 oraz § 5 ust. 9, § 11 ust. 2 Umowy oraz za każdy rozpoczęty miesiąc, w którym naruszany jest § 5 ust. 1 zd. ostatnie Umowy.
2. Kara umowna, o której mowa w ust. 1, wynosi 25% wartości miesięcznego czynszu brutto za miesiąc, w którym nastąpiło zdarzenie będące podstawą nałożenia kary umownej, a w stosunku do naruszenia § 5 ust. 1 zdanie ostatnie Umowy 25% wartości czynszu brutto każdego rozpoczętego miesiąca, w którym dochodzi do naruszenia.
3. W przypadku gdy w danym miesiącu ma nastąpić lub nastąpiło potrącenie o którym mowa w § 11 ust. 1 zd. ostatnie Umowy, na potrzeby naliczenia kary umownej o której mowa w Umowie przyjmuje się wysokość czynszu dzierżawnego przed potrąceniem.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego lub należności wskazanych w § 8 ust. 1 Umowy, Wyzierżawiający będzie miał prawo do naliczenia odsetek za opóźnienie o którym mowa w art. 481 § 2¹ Kodeksu cywilnego.
5. Kara umowna zostanie nałożona notą obciążeniową, w której zostanie określony termin płatności, nie dłuższy niż 14 dni od dnia jej wystawienia.
6. Wyzierżawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonych w niniejszej umowie kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody oraz dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadkach, w których nie przewidziano możliwości naliczenia kar umownych.

§ 13

[prawo zastawu]

1. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń wynikających z § 8 oraz § 12 Umowy, z którymi Dzierżawca zalega nie dłużej niż rok, Wyzierżawiającemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu dzierżawy, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.
2. W kwestiach dotyczących zastawu opisanego w ust. 1, zastosowanie mają odpowiednio przepisy dotyczące zastawu ustawowego w najmie przewidziane w kodeksie cywilnym.

§ 14

[cesja]

Wierzytelności powstałe w wyniku realizacji Umowy nie mogą bez zgody Wyzierżawiającego oraz podmiotu go tworzącego być przeniesione przez Dzierżawcę na osoby trzecie (art. 509 § 1 k.c. oraz art. 54 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej).

§ 15

[inne uprawnienia dzierżawcy]

1. Dzierżawca po akceptacji ze strony Wyzierżawiającego ma prawo oznaczyć przedmiot dzierżawy na zewnątrz (w formie tablicy bądź planszy informacyjnej itp.) z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i z zachowaniem estetyki nieruchomości.
2. Wyzierżawiający ustanawia na rzecz Dzierżawcy oraz osób korzystających z apteki, prawo nieodpłatnego przechodu i przejazdu do nieruchomości, o której stanowi § 3 ust. 1 Umowy, na cele i potrzeby związane z prowadzeniem apteki.

§ 16

[postanowienia końcowe]

1. Każda zmiana umowy wymaga dla swej ważności formy pisemnej.
2. W przypadku nieskuteczności lub nieważności niektórych postanowień Umowy, nie spowoduje to naruszenia skuteczności lub ważności Umowy w jej pozostałej części. W takim przypadku strony są zobowiązane zastąpić postanowienie nieskuteczne lub nieważne zapisem skutecznym lub ważnym, który będzie najpełniej odpowiadał temu postanowieniu.
3. W razie sporu sądowego sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporu będzie sąd miejsca położenia nieruchomości, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy.

4. Załączniki do umowy :

Nr1 protokół zdawczo – odbiorczy

Nr2 zakres przewidywanych nakładów – stanowią integralną część umowy.

5. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przede wszystkim przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. o działalności leczniczej .

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla strony.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....

.....

~~załącznik do umowy dzierżawy lokalu użytkowego z dnia~~

**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
(WYDANIE LOKALU UŻYTKOWEGO)
znajdującego się przy ulicy Wienieckiej 49 we Włocławku**

W dniu

Przedstawiciele przekazującego oraz przejmującego w składzie:

1.
2.
3.
4.

dokonali przekazania-przejęcia opisanego niżej lokalu, ustalając następujący stan faktyczny:

Opis lokalu

Lokal usytuowany jest na piętrze, parterze, suterenie, poddaszu,

Wyposażony jest w instalację:

- wodociągowo-kanalizacyjną,
- elektryczną,
- centralnego ogrzewania,
- telefoniczną
-

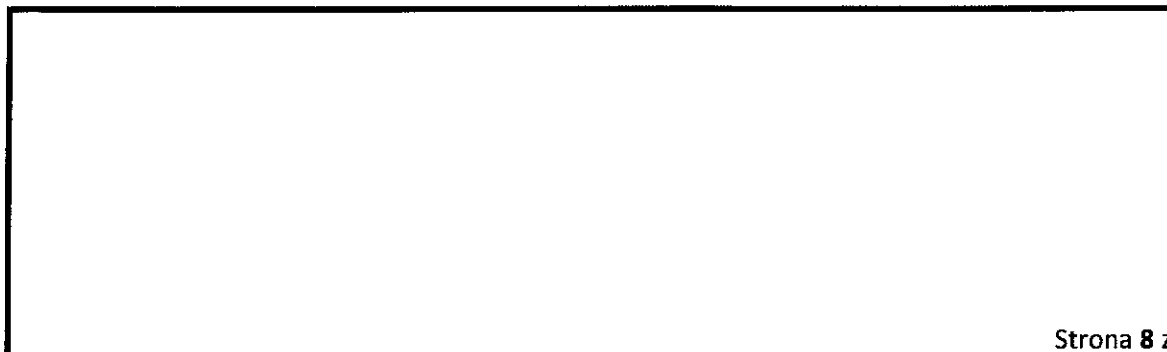
Użytkowany obecnie jako

Pomieszczenia przynależne do lokalu

Ilość przyznaných miejsc na parkingu

Sposób oznakowania miejsc na parkingu

Szkic lokalu



Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: m2

Stan techniczny lokalu

Stan ogólny

- tynki ścian
- malowanie
- sztukateria
- rodzaj podłóg
- stan drzwi
- stan okien i oszklenia
- zamki i klucze

Wyposażenie w instalację wodociągowo-kanalizacyjną

- bateria wannowa
- bateria umywalkowa
- zlewozmywak
- umywalka
- wanna
- miska klozetowa
- deska sedesowa
- zbiornik płuczący

Wyposażenie w instalację gazową

- kuchnia gazowa
- piecyk kąpielowy (junkers)

Wyposażenie w instalację elektryczną

- włączniki
- gniazda wtykowe
- gniazda antenowe
- dzwonek
- kuchnia elektryczna
- domofon

Wyposażenie w instalację grzejną

- piece węglowe
- kuchnia węglowa przenośna
- grzejniki C.O.

Wyposażenie w instalację telefoniczną oraz teleinformatyczną

- gniazdo telefoniczne
- aparat telefoniczny
- przyłącze teleinformatyczne (Internet)

Inne urządzenia i wyposażenie lokalu

.....
.....

Stwierdzone wady

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

Liczniki

Elektryczny

Nr licznika:

Stan:

Gazowy

Nr licznika:

Stan:

Energii cieplnej

Nr licznika:

Stan:

Wodny

Nr licznika:

Stan:

Uwagi

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

Dokumentacja fotograficzna:

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

Podpisy

ze strony Przekazującego (Wydierżawiający)

.....

Podpisy

ze strony Przejmującego (Dzierżawca)

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
(ZWROT LOKALU UŻYTKOWEGO)
znajdującego się przy ulicy Wienieckiej 49 we Włocławku

W dniu.....

Przedstawiciele Wydierżawiającego oraz Dzierżawcy w składzie:

1.
2.
3.
4.

dokonali przekazania-przejęcia opisanego niżej lokalu, ustalając następujący stan faktyczny:

Opis lokalu

Lokal usytuowany jest parterze. Wyposażony jest w instalację:

- wodociągowo-kanalizacyjną,
- elektryczną,
- centralnego ogrzewania,
- telefoniczną
-

Użytkowany obecnie jako

Pomieszczenia przynależne do lokalu

Ilość przyznanych miejsc na parkingu

Sposób oznakowania miejsc na parkingu

Szkic lokalu

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: m2

Stan techniczny lokalu

Stan ogólny

- tynki ścian
- malowanie
- sztukateria
- rodzaj podłóg
- stan drzwi
- stan okien i oszklenia
- zamki i klucze

Wyposażenie w instalację wodociągowo-kanalizacyjną

- bateria wannowa
- bateria umywalkowa
- zlewozmywak
- umywalka
- wanna
- miska klozetowa
- deska sedesowa
- zbiornik płuczący

Wyposażenie w instalację gazową

- kuchnia gazowa
- piecyk kąpielowy (junkers)

Wyposażenie w instalację elektryczną

- włączniki
- gniazda wtykowe
- gniazda antenowe
- dzwonek
- kuchnia elektryczna
- domofon

Wyposażenie w instalację grzejącą

- piece węglowe
- kuchnia węglowa przenośna
- grzejniki C.O.

Wyposażenie w instalację telefoniczną oraz teleinformatyczną

- gniazdo telefoniczne
- aparat telefoniczny

przyłącze teleinformatyczne (Internet)

Inne urządzenia i wyposażenie lokalu

.....
.....

Stwierdzone wady

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

Liczniki

Elektryczny

Nr licznika:

Stan:

Gazowy

Nr licznika:

Stan:

Energii ciepłej

Nr licznika:

Stan:

Wodny

Nr licznika:

Stan:

Nakłady

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

Uwagi

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

Uwagi co rozliczenia Umowy

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

Dokumentacja fotograficzna:

.....
.....

.....
Podpisy
ze strony Wyzierzawiajacego

Podpisy
ze strony Dzierzawcy

.....

.....