**Projekt umowy dzierżawy nr ……./2024**

**do umowy nr ZP /57/ 2024 z dn. ………. 2024 r.**

w wyniku przetargu prowadzonego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych na **Świadczenie usług w zakresie przygotowywania i wydawania posiłków pacjentom, prowadzenie stołówki szpitalnej wraz z dzierżawą pomieszczeń
i sprzętu**, zostaje zawarta umowa dzierżawy:

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 **„Wydzierżawiającym ”**

a

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwanym dalej **„Dzierżawcą’’**,

łącznie zwani Stronami.

 **§ 1**

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków pomieszczenia zlokalizowane w SPZOZ Centralnym Szpitalu Klinicznym Uniwersytetu Medycznego w Łodzi Uniwersyteckim Centrum Pediatrycznym im. Marii Konopnickiej w budynku głównym (B) położonym w Łodzi przy ul. Pankiewicza 16 (dawnej Spornej 36/50), zwanym dalej UCP lub Szpitalem, obejmujące:
2. kuchnię z zapleczem znajdującą się na poziomie „– 2” oraz „-1” budynku głównego o powierzchni 428,31 m2; wykaz pomieszczeń opisuje załącznik nr 1 do umowy dzierżawy;
3. bufet wraz ze stołówką znajdujący się na poziomie „0” budynku głównego,
o łącznej powierzchni 65,47 m2.

Rzut poziomu -1 i poziomu -2 wraz z wykazem pomieszczeń zawiera **załącznik nr 1** do umowy dzierżawy.

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1 pkt a) do świadczenia usług na rzecz Szpitala, szczegółowo opisanych w SWZ zwanych dalej usługą żywienia pacjentów UCP, z zastrzeżeniem ustępu 4.
2. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy przedmiot dzierżawy opisany w ust. 1 pkt b) do prowadzenia działalności gastronomicznej w szczególności na rzecz pracowników Szpitala, pracowników Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, studentów, osób odwiedzających pacjentów.
3. Wydzierżawiający dopuszcza możliwość przygotowywania w pomieszczeniach opisanych w ust 1 pkt a) posiłków na potrzeby prowadzonego bufetu ze stołówką
w lokalizacji UCP.
4. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy wyposażenie pomieszczeń, o których mowa w ustępie 1. Wykaz wyposażenia zawiera **załącznik nr 2** do umowy dzierżawy.
5. Wydzierżawiający nie zapewnia na terenie UCP miejsc parkingowych dla Dzierżawcy.

**§ 2**

Umowa zostaje zawarta na czas realizacji umowy na usługę żywienia pacjentów UCP, tj. na czas określony obejmujący 36 miesięcy, od dnia ……………….. do dnia …………… Niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu w dacie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na usługę żywienia pacjentów UCP nr …. z dnia …..

 **§ 3**

1. Dzierżawca będzie płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny
w wysokości 15.000 zł netto, plus VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, którego stawka na dzień zawarcia umowy wynosi 23%, co stanowi łączną kwotę 18.450 zł brutto. Stawka netto za m2 powierzchni wynosi 30,38 zł.
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**

1. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 niniejszej umowy jest płatny z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy: ……………………………………
2. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydzierżawiającego 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:
6. podatek od nieruchomości,
7. opłatę za wywóz odpadów komunalnych, w tym segregowanych, z wyłączeniem odpadów kuchennych poprodukcyjnych i pokonsumpcyjnych.

**§ 5**

1. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wydzierżawiającego kosztami za dostawy mediów:
2. za zużycie gazu przewodowego rozliczane na podstawie odczytu licznika gazu niskoprężnego oraz energii elektrycznej według stanów podliczników zgodnie z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej + obowiązująca stawka podatku VAT,
3. za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody - opłata będzie pobierana co miesiąc w kwocie ryczałtowej dla każdego z miesięcy: maj – sierpień w wysokości
500 zł brutto oraz dla każdego z miesięcy: październik – kwiecień w wysokości 3.500 zł brutto,
4. za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków opłata będzie pobierana co miesiąc w kwocie ryczałtowej 2.667,00 zł. brutto; opłata ryczałtowa będzie naliczana do czasu opomiarowania przez Dzierżawcę wszystkich punktów poboru wody w dzierżawionych pomieszczeniach; od czasu opomiarowania opłata za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków naliczana będzie na podstawie odczytu z podliczników.
5. Zamawiający obciąży Wykonawcę kosztami przeprowadzonych przeglądów technicznych wymaganych prawem budowlanym oraz kosztami dozoru urządzeń podlegających UDT w części dotyczącej wynajmowanych pomieszczeń.
6. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie zawrzeć umowę na odbiór, transport i utylizację odpadów powstałych w wyniku:
7. realizacji przez Dzierżawcę usługi żywienia pacjentów UCP, w tym odpadów pokonsumpcyjnych oraz zużytych naczyń, na zasadach opisanych w SWZ,
8. prowadzenia przez Dzierżawcę bufetu wraz ze stołówką

oraz przedstawiania Wydzierżawiającemu na żądanie dowodów przekazywania odpadów z działalności gospodarczej, tj. odpadów kuchennych poprodukcyjnych
i pokonsumpcyjnych.

1. 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.

**§ 6**

W przypadku wystąpienia zadłużenia Dzierżawcy z niniejszej umowy, po bezskutecznym wezwaniu do jego uregulowania, Wydzierżawiający dokona potrącenia czynszu lub/i innych opłat umownych z należnego Dzierżawcy od Wydzierżawiającego wynagrodzenia za usługę żywienia pacjentów UCP na poczet zaległych płatności oraz na poczet kosztów poniesionych przez Wydzierżawiającego związanych z dochodzeniem należności,
a Dzierżawca wyraża na powyższe zgodę.

**§ 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,
2. prawidłowego zabezpieczenia towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi poza godzinami pracy,
3. zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności do ponoszenia w tym celu niezbędnych kosztów,
4. utrzymywania w należytym stanie technicznym i estetycznym przedmiotu dzierżawy oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
5. przeprowadzenia tzw. pierwszego remontu lub remontów częściowych, o których mowa w § 13 umowy,
6. utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie dzierżawy,
7. 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.,
8. przekazywania wytworzonych przez Dzierżawcę odpadów komunalnych, w tym segregowanych do wyznaczonych przez Szpital miejsc ich składowania,
9. systematycznego, wykonywanego na swój koszt, nie rzadziej niż raz na
6 miesięcy czyszczenia osadników tłuszczu i przedkładania do Działu Technicznego Szpitala faktury potwierdzającej wykonanie usługi czyszczenia,
10. dokonywania na swój koszt dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji dzierżawionych pomieszczeń z częstotliwością wynikającą z faktycznych potrzeb,
11. wykonania badania i pomiarów czynników szkodliwych dla zdrowia
w terminie 30 dni od zawarcia umowy. Dzierżawca wskazuje czynniki szkodliwe dla zdrowia i zapewnia ich wykonanie z częstotliwością określoną w rozporządzeniu MZ
z dn. 02.02.2011 r. w sprawie badań i pomiarów czynników szkodliwych dla zdrowia
i środowiska pracy,
12. wykonania co najmniej dwa razy do roku wymazów czystościowych w akredytowanym Laboratorium,
13. do bieżącego monitorowania stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, w tym dokonywania na własny koszt przeglądów wymaganych przepisami prawa budowlanego,
14. udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydzierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania,
15. przeprowadzenia raz w roku przeglądu i prób szczelności instalacji i urządzeń gazowych w pomieszczeniach wydzierżawionych i przekazanie protokołu Wydzierżawiającemu,
16. przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa budowlanego, p.poż., sanitarnych, epidemiologicznych, porządkowych, ochrony środowiska oraz przepisów o odpadach,
17. 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,
18. prowadzenia działalności na dzierżawionej powierzchni w sposób nieuciążliwy dla funkcjonowania Szpitala,
19. ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości zgodnie z § 10,
20. pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy
w okresie trwania dzierżawy,
21. 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 1.000 000 zł (słownie: jeden 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 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 Wydzierżawiającemu potwierdzenia zapłaty rat składki najpóźniej w terminie dnia ich płatności (zgodnie z polisą).
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczania Wydzierżawiającemu kopii aktualnego dokumentu ubezpieczenia przez cały okres trwania obowiązku, każdorazowo nie później niż 7 dni kalendarzowych przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.
5. Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenie którejkolwiek z umów (lub ich aktualizacji), o których mowa w niniejszym paragrafie bądź przedłożenie ich w terminie późniejszym niż określony w niniejszym paragrafie.

**§ 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 zaakceptowany na piśmie przez Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca może dokonać adaptacji pomieszczeń wyłącznie za zgodą Wydzierżawiającego. Adaptacja pomieszczeń będzie wykonana na koszt Dzierżawcy
z zastrzeżeniem § 13 umowy. Zgoda Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego o terminie gotowości do odbioru prac.

**§ 12**

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego nie podlegają rozliczeniu z Wydzierżawiającym. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje jakikolwiek regres do Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca na żądanie Wydzierżawiającego usunie na swój koszt w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego zmiany dokonane bez jego zgody i przywróci stan pierwotny przedmiotu dzierżawy we wskazanym przez Wydzierżawiającego terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wydzierżawiający może przedmiotowe prace wykonać we własnym zakresie, a kosztami obciążyć Dzierżawcę, który zobowiązuje się do ich uregulowania w wysokości wskazanej przez Wydzierżawiającego.
4. Jeżeli Dzierżawca ulepszył przedmiot dzierżawy za zgodą Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia z uwzględnieniem wykonanych prac, na które Wydzierżawiający wyraził zgodę.
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 remontu i adaptacji pomieszczeń, wskazanych w § 1 litera a) i zgodnych z zakresem opisanym w ust 2:
2. niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy, przy czym remont i adaptacja nie mogą trwać dłużej niż 6 miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy (tzw. pierwszy remont) lub
3. w trakcie trwania umowy dzierżawy, w podziale na maksymalnie 3 części, przy czym łączny czas remontów i adaptacji nie może przekroczyć łącznie 6 miesięcy (remonty częściowe); terminy remontów częściowych będą pisemnie ustalone
z Działem Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala,
4. Dzierżawca zobowiązany będzie do przeprowadzenia pierwszego remontu lub remontów częściowych, o których mowa w ust 1 co najmniej w zakresie zgodnym z „Przedmiarem robót podstawowych (wymaganych)” stanowiących **załącznik nr 3** do umowy dzierżawy. Wydzierżawiający wskazuje „Przedmiar robót uzupełniających” stanowiący **załącznik nr 4** do umowy dzierżawy jako dokument poglądowy. Wykonanie robót wskazanych w załączniku nr 4 nie jest bezwzględnie wymagane przy czym ich wykonanie uprawnia do rozliczenia nakładów na zasadach opisanych w ust. 4.
5. Zakres rzeczowy pierwszego remontu oraz remontów częściowych, o których mowa
w ust 1 i 2 oraz kosztorys przygotowany przez Dzierżawcę podlegają uzgodnieniu
z Działem Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala, niezwłocznie po zawarciu umowy dzierżawy. Przez uzgodnienie rozumie się:
6. pisemną akceptację Działu Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala zakresu rzeczowego pierwszego remontu lub remontów częściowych, przedłożonego przez Dzierżawcę,
7. możliwość wprowadzenia zmian do zakresu rzeczowego pierwszego remontu lub remontów częściowych przez Dział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala oraz
8. akceptację kosztorysu przez Dział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji Szpitala.
9. Wydzierżawiający dopuszcza sukcesywne (miesięczne) rozliczenie z Wydzierżawiającym nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na pierwszy remont lub remonty częściowe, o których mowa w ust 1 maksymalnie do wysokości łącznego czynszu z niniejszej umowy, pod warunkiem opisanym w ust. 4. W przypadku przekroczenia kwoty nakładów możliwych do rozliczenia z czynszem dzierżawnym, Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo do rozliczenia pozostałych nakładów.
10. Rozliczenie nakładów z czynszem dzierżawnym będzie możliwe po spełnieniu łącznie następujących warunków:
11. wykonania przez Dzierżawcę pełnego zakresu prac obejmujących pierwszy remont lub remonty częściowe, o których mowa w ust 1,
12. zakończenia remontów w terminie wynikającym z niniejszej umowy,
13. pisemnego potwierdzenia odbioru pierwszego remontu lub każdego z remontów częściowych przez Dział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji.
14. Użyte do wykonania remontu i adaptacji pomieszczeń materiały i technologie budowlane muszą być zgodne z wymogami Polskich Norm.
15. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość nadzoru wykonywanych przez Wykonawcę prac remontowych i adaptacyjnych na każdym etapie ich realizacji.
16. Po zakończeniu remontu i adaptacji pomieszczeń Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczenia Wydzierżawiającemu kompletu dokumentacji technicznej powykonawczej.

**§ 14**

1. Dzierżawca zobowiązany będzie prowadzić działalność w przedmiocie dzierżawy:
2. przez 7 dni w tygodniu w zakresie realizacji umowy na żywienie pacjentów UCP,
3. w dni robocze w godzinach 8.00 – 19.00 oraz w dni wolne od pracy i w święta w godzinach 8.00 – 15.00 w zakresie bufetu ze stołówką; istnieje możliwość zmiany czasu pracy lokalu za zgodą Wydzierżawiającego.
4. Wydzierżawiający wymaga, aby pracownicy zatrudnieni przez Dzierżawcę przy przygotowywaniu i sprzedaży posiłków posiadali aktualne badania do celów sanitarno-epidemiologicznych.
5. Dzierżawca zobowiązany będzie sprzedawać posiłki różnorodne, zdrowe i smaczne.
6. Dzierżawca zobowiązany będzie do bezwzględnego przestrzegania zakazu sprzedaży napojów alkoholowych oraz wyrobów tytoniowych.
7. Dzierżawca nie może zmienić profilu prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy na inny, niż określony w § 1 umowy.
8. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiejkolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
9. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego umieszczać reklam.
10. 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) i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
11. Po stronie Dzierżawcy pozostaje uiszczanie opłat abonamentowych od używanych
w przedmiocie dzierżawy odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz odtwarzania muzyki na rzecz właściwych podmiotów.
12. 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 Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającemu.
13. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy wniesione do pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy.
14. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale Dzierżawcy.
15. Dzierżawca udostępni Wydzierżawiającemu 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**

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:
3. decyzji organu tworzącego Wydzierżawiającego,
4. zmian organizacyjnych po stronie Wydzierżawiającego, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
5. rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy.
6. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy,
a w szczególności gdy:
7. Dzierżawca zmieni przeznaczenie przedmiotu umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
8. Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub wynajmie lub poddzierżawi,
9. 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,
10. Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy lub nienależycie wywiązuje się ze zobowiązań, o których mowa w § 9 umowy,
11. złożenia wniosku o otwarcie likwidacji lub upadłości Dzierżawcy lub wszczęcia wobec niego postępowania naprawczego,
12. prowadzenia działalności w sposób powodujący zakłócanie porządku lub dyskomfort osób przebywających w szpitalu (np.: organizacja imprez, wesel
i innych uroczystości),
13. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia również w przypadku gdy Wydzierżawiający utraci prawo do nieruchomości.
14. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
15. Niniejsza umowa ulega automatycznemu rozwiązaniu w dacie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na usługę żywienia pacjentów UCP nr ZP / 57/ 2024 z dnia …..

**§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 Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego 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. Wydzierżawiającemu 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 Wydzierżawiającego pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wydzierżawiającego 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.

**Wydzierżawiający: Dzierżawca:**

*Załączniki do umowy:*

*Załącznik nr 1 - Rzut poziomu -1 i poziomu -2 wraz z wykazem pomieszczeń*

*Załącznik nr 2 – Wykaz wyposażenia wydzierżawionych pomieszczeń*

*Załącznik nr 3 - Przedmiar robót podstawowych (wymaganych)*

*Załącznik nr 4 – Przedmiar robót uzupełniających.*