

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w Poznaniu w dniu r., pomiędzy:

Ortopedyczno-Rehabilitacyjnym Szpitalem Klinicznym im. Wiktora Degi Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu, ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 135/147, 61-545 Poznań, wpisanym do Rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i publicznych zakładów opieki zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000002848, posługującym się nadanym numerem REGON: 000288857 oraz NIP: 783-14-97-917,
zwanym dalej „**WYDZIERŻAWIAJĄCYM**”,

reprezentowanym przez: **Dyrektora Szpitala dr n. med. Przemysława Daroszewskiego**

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do KRS)

Spółką działającą pod firmą [], z siedzibą w [] przy ulicy [], kod pocztowy [], zarejestrowaną w [] pod numerem KRS: [], posługującej się nadanym jej Numerem Identyfikacji Podatkowej oraz numerem REGON []

reprezentowaną przez: [] - []

zwaną w dalszej treści umowy „**DZIERŻAWCĄ**”

(w przypadku przedsiębiorcy wpisanego do CEIDG)

(imię i nazwisko) [], prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą [] z siedzibą przy ulicy [], kod pocztowy [], wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod numerem PESEL [], Numerem Identyfikacji Podatkowej [] oraz numerem REGON []

zwanym w dalszej treści umowy „**DZIERŻAWCĄ**”.

Strony zgodnie oświadczają, że osoby je reprezentujące przy zawieraniu niniejszej umowy (zwanej dalej: „*Umową*”) są do tego prawnie umocowane zgodnie z wymogami prawa polskiego. W związku z powyższym nie będą powoływać się na brak umocowania osoby reprezentującej w przypadku jakichkolwiek sporów mogących wyniknąć z Umowy.

Wydzierżawiający i Dzierżawca, zwani w dalszej części z osobna również „*Stroną*”, zaś wspólnie „*Stronami*”, zawierają Umowę, o następującej treści:

§1

Przedmiot dzierżawy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wydzierżawienie przez Wydzierżawiającego na rzecz Dzierżawcy, na czas określony, pomieszczeń zlokalizowanych na parterze w budynku Ortopedii w siedzibie Ortopedyczno-Rehabilitacyjnego Szpitala Klinicznego im. Wiktora Degi Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 roku 135/147, o łącznej powierzchni 138,92m² w tym:
 - a) 112,10 m² z wyłącznym przeznaczeniem na Pracownię Rezonansu Magnetycznego
 - b) 26,82 m² z przeznaczeniem na cele techniczno-biurowe związane z prowadzeniem pracowni Rezonansu Magnetycznego, zwanych dalej "przedmiotem dzierżawy".Umiejscowienie pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, określają Rzuty budowlane, stanowiące Załącznik nr 1 do Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał wyłącznie w celu udzielania świadczeń zdrowotnych w ramach zorganizowanej przez siebie pracowni Rezonansu Magnetycznego (RM), zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że dokonał wszystkich niezbędnych ocen technicznych pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy i ustalił możliwość ich wykorzystania dla realizacji prowadzonej działalności. Wynikająca z przeprowadzonej oceny technicznej możliwość wykorzystania, stanowiących przedmiot umowy pomieszczeń, dla realizacji działalności określonej w ust. 2, oznacza także, że będące skutkiem tej działalności oddziaływanie na sąsiadujące pomieszczenia Wydzierżawiającego (a w szczególności na przebywające w nich osoby) jest dopuszczalne na podstawie przepisów określających zasady prowadzenia tej działalności.
4. Pod pojęciem nakładów jakie użyto w niniejszej umowie należy rozumieć korzyści zwiększające wartość rzeczy czy nieruchomości, a których może żądać zwrotu strona która je poczyniła o tyle tylko, o ile nie znalazły one pokrycia w użytku, który z nich osiągnęła.

§2

Podstawy i czas obowiązywania umowy

1. Wydzierżawiający oświadcza, że na podstawie umowy, zawartej 19 września 2001 roku z Uniwersytetem Medycznym im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu jest uprawniony do korzystania z nieruchomości, w której znajdują się pomieszczenia stanowiące przedmiot dzierżawy, a właścicielem tych nieruchomości pozostaje Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu. Według wiedzy Wydzierżawiającego przedmiot dzierżawy jest wolny od innych praw osób trzecich. W razie utraty możliwości wywiązania się wobec Dzierżawcy ze zobowiązania do dzierżawy stanowiących przedmiot niniejszej umowy pomieszczeń (z wyłączeniem przypadków gdy niemożliwość ta wynika z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy), Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy korzyści jakie uzyskał on

w związku z poczynionymi nakładami w myśl przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

2. Zgodnie z Uchwałą nr 72/2023 Senatu Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu z dnia 26 kwietnia 2023 roku w sprawie ustalenia „zasad zbycia aktywów trwałych, oddania ich w dzierżawę, najem, użytkowanie oraz użyczenie przez podmioty lecznicze”, dla których Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego pełni funkcję podmiotu tworzącego podstawę zawarcia niniejszej umowy dzierżawy stanowi złożenie przez Rektora Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na dzierżawę pomieszczeń, określonych w § 1 ust. 1.
3. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.08.2025 r. do 31.12.2027 r. Z uwagi na komplementarny charakter niniejszej umowy w stosunku do umowy o udzielenie zamówienia na świadczenia zdrowotne realizowane w dzierżawionych pomieszczeniach zawartej przez Strony, w razie rozwiązania umowy o udzielenie zamówienia na świadczenia zdrowotne przed upływem okresu, na jak została zawarta, niniejsza umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu w tym samym terminie.
4. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie Załącznika nr 2 protokołu zdawczo- odbiorczego w terminie 7 dni licząc od daty podpisania niniejszej umowy.

§3

Przeznaczenie pomieszczeń

1. Przeprowadzanie przez Dzierżawcę remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego. Pisemnej zgody Wydierżawiającego wymagają wszelkie projekty na podstawie których prace, o których mowa, będą wykonywane (w szczególności projekty budowlane w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane” Dz.U. 2025 poz.418 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo budowlane). Powyższe obowiązki dotyczą w szczególności robót mających na celu przystosowanie pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy do wykonywania działalności jaką Dzierżawca zamierza w nich prowadzić, określonej w § 1 ust. 2.
2. Planując zakres robót mających na celu przystosowanie pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, do wykonywania działalności, jaką w wydierżawionych pomieszczeniach Dzierżawca zamierza prowadzić oraz we wszelkich działaniach zmierzających do przystosowania pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy do wykonywania zamierzonej działalności, a także w przypadku realizacji modernizacji, adaptacji, remontów, a w szczególności robót budowlanych:
 - 2.1. Dzierżawca jest zobowiązany uwzględnić treść przepisów powszechnie obowiązujących, w szczególności określających wymogi w zakresie dotyczącym funkcjonowania Pracowni Rezonansu Magnetycznego oraz treść przepisów określających zasady funkcjonowania Szpitala (w szczególności przepisy Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019

r. Dz.U. 2022 poz. 402, w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą).

- 2.2. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości i zobowiązany jest uwzględnić okoliczność, że budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, stanowiąc element zespołu urbanistyczno-architektonicznego dzielnicy Wilda, wpisanego do Rejestru Budynków Zabytkowych, pod nr A 202, na podstawie decyzji z dnia 07.11.1978 r.
3. W przypadku, gdy prace, o których mowa w ust. 1 i 2, wymagają, na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących, zgody wydanej przez właściwy organ administracji publicznej, Dzierżawca może realizować je po uzyskaniu stosownych zezwoleń (przy czym treść ust. 1 znajduje zastosowanie). Wydzierżawiający zobowiązuje się współpracować z Dzierżawcą w podjętych przez Dzierżawcę działaniach mających na celu uzyskanie zgód niezbędnych do przeprowadzenia prac. Dzierżawca jest zobowiązany do przekazania Wydzierżawiającemu, niezwłocznie po ich wydaniu, wszystkich decyzji administracyjnych, pozwoleń, uzgodnień wydanych w związku z pracami, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz wydanych w związku z użytkowaniem tych pomieszczeń i zainstalowanych tam urządzeń, zgodnie z przeznaczeniem, określonym w § 1 ust. 2. Wykonywanie prac bez stosownego zezwolenia (choćby w jednym zakresie prac wymagającym zezwolenia) stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy przez Wydzierżawiającego ze skutkiem natychmiastowym. W przypadkach, o których mowa postanowienia ust. 1 również znajdują zastosowanie. Wydzierżawiający pisemnie powiadomi o tym Dzierżawcę, wyznaczając mu co najmniej 14-dniowy termin na przedstawienie stosownego zezwolenia.
4. Prace, o których mowa w ust. 1 i 2 winny być przeprowadzone zgodnie z treścią powszechnie obowiązujących przepisów prawa (w tym w szczególności ustawy Prawo budowlane Dz.U. 2025 poz.418 z dnia 21 marca 2024, Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. Dz.U. 2022 poz. 402 w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą) oraz przy zachowaniu szczególnej staranności wynikającej z przeznaczenia pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy i charakteru działalności prowadzonej przez Wydzierżawiającego.
5. W związku z wykonywanymi pracami, o których mowa w ust. 1 i 2, Dzierżawca ponosi w pełnym zakresie odpowiedzialność za spełnienie wszelkich wymagań, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, dotyczących warunków realizacji świadczeń zdrowotnych z zakresu diagnostyki przy użyciu Rezonansu Magnetycznego. Braki w spełnieniu tych wymagań nie mogą w żadnym przypadku stanowić podstawy jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wydzierżawiającego nawet gdy nie spełnienie tych wymogów wynikać będzie z przyczyn leżących po stronie Wydzierżawiającego. Wyłączenie to nie jest skuteczne, gdy rodzaj wykonywanych prac mających na celu przystosowanie pomieszczeń błędnie określi sam Wydzierżawiający co może mieć miejsce w związku z oddziaływaniem wynajmowanych powierzchni na inne pomieszczenia Wydzierżawiającego lub na skutek jego instrukcji lub

poleceń gdy rodzaj wykonywanych robót okaże się chybiony lub nieprzystający do osiągnięcia zamierzonego celu, pomimo faktu, iż Dzierżawca zwrócił uwagę Wydzierżawiającego, że jego działania pozostają w kolizji z ww. przepisami i normami.

6. Z zastrzeżeniem ustępów poprzedzających, organizacyjny przebieg prac o których mowa w ust. 1 i 2, wymaga pisemnego uzgodnienia z Kierownikiem Działu Technicznego Wydzierżawiającego w każdym przypadku, gdy prace te w jakikolwiek sposób oraz w jakimkolwiek zakresie oddziaływać będą na inne pomieszczenia Wydzierżawiającego, a w szczególności na pomieszczenia sąsiadujące (z uwzględnieniem wszelkich czynników oddziaływujących na te pomieszczenia w szczególności takich jak hałas, pył, wibracje) lub też w przypadkach, w których chociażby mogą wpływać na sposób realizacji przez Szpital jego zadań w szczególności w zakresie dostępności do pomieszczeń Szpitalnych czy zapewnienia niezakłóconej komunikacji na terenie Szpitala.
7. Z zastrzeżeniem ustępów poprzedzających prace o których mowa w ust. 1 i 2, wykonywane będą w sposób jak najmniej uciążliwy dla Wydzierżawiającego, przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa i standardów obowiązujących w tym zakresie, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia niezakłóconej komunikacji na terenie Szpitala; prace te nie mogą w żaden sposób uniemożliwiać, ani ograniczać działalności Wydzierżawiającego, jak i nie mogą ograniczać dostępności pacjentów Wydzierżawiającego do pomieszczeń przez niego użytkowanych i do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wydzierżawiającego. W razie, gdy prace narażać będą bezpieczeństwo pacjentów, Wydzierżawiający jest uprawniony do wydania natychmiastowego polecenia ich wstrzymania do czasu wprowadzenia niezbędnych środków skutecznie usuwających niebezpieczeństwo.
8. Przy realizacji prac, o których mowa w ustępach poprzedzających, Dzierżawca zobowiązany jest na bieżąco informować Kierownika Działu Technicznego Wydzierżawiającego o kolejnych etapach podejmowanych działań, a na piśmie Wydzierżawiającego o okolicznościach, które w jakimkolwiek zakresie mogą mieć niekorzystny wpływ na funkcjonowanie Szpitala lub bezpieczeństwo pacjentów.
9. W trakcie wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 i 2, Dzierżawca odpowiada za zabezpieczenie miejsca robót oraz przestrzeganie przepisów BHP i przeciwpożarowych w czasie trwania robót. Nadto Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania ładu i porządku w miejscu prowadzonych robót oraz w miejscach sąsiadujących z nimi, wykonania odpowiednich zabezpieczeń w miejscu wykonywania robót, uniemożliwiających dostęp osób trzecich, usuwania awarii związanych z realizacją robót, pozostawienia miejsca wykonywania robót w stanie uporządkowanym po ich zakończeniu. Dzierżawca jest zobowiązany do usuwania na bieżąco z terenu Szpitala na swój koszt i własnym staraniem wszelkich odpadów które będą skutkiem wykonywanych prac. W przypadku realizacji robót budowlanych (w rozumieniu ustawy Prawo budowlane). Dzierżawca jest zobowiązany zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy ich wykonywaniu z

wyznaczoną sumą ubezpieczenia odpowiadającą zakresowi wykonywanych robót oraz potencjalnym szkodom Szpitala, które mogą być wynikiem ich realizacji. Dzierżawca ma obowiązek doręczenia kopii polisy przed wszczęciem prac, o których mowa w ust. 1 i 2. Obowiązki Dzierżawcy w powyższym zakresie uznaje się za wykonane w przypadku zawarcia stosownej umowy ubezpieczenia i przedłożenia polisy przez wykonawcę robót.

10. Do wykonywania prac, o których mowa w ust. 1 i 2 Dzierżawca może używać wyłącznie materiałów dopuszczonych do stosowania na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących, które mogą być stosowane również w pomieszczeniach podmiotów prowadzących działalność leczniczą. Materiały niezbędne do przeprowadzenia prac Dzierżawca może składować wyłącznie w miejscu i ilości określonej przez Wydzierżawiającego.
11. Wszystkie prace, o których mowa w ust. 1-2 (adaptacje, remonty, modernizacje, roboty budowlane), w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy Dzierżawca przeprowadza na koszt własny i własne ryzyko. Dzierżawca nie jest uprawniony do żądania zwrotu poniesionych kosztów i nakładów od Wydzierżawiającego. Dzierżawca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydzierżawiającego oraz wobec Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu z tytułu kosztów i nakładów, które poniesie w związku z adaptacją dla swoich potrzeb pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, do realizacji działalności określonej w § 1 ust. 2 oraz w związku z wykonanymi przez niego innymi remontami, modernizacjami, naprawami lub robotami budowlanymi w przedmiocie dzierżawy.

§4

Czynsz dzierżawny

1. Z tytułu czynszu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego za każdy miesiąc obowiązywania Umowy 153,00 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt trzy złote 00/100) netto, plus należny podatek VAT, za każdy 1 m² - powierzchni, stanowiącej przedmiot dzierżawy.
2. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem wydania przedmiotu dzierżawy.
3. Czynsz za dany miesiąc płatny będzie z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydzierżawiającego, w terminie 14 dni od daty wysłania faktury do Dzierżawcy, na rachunek bankowy nr 06 1130 1088 0001 3005 4720 0001. Zapłatę uznaje się za dokonaną w momencie uznania środków na rachunku Wydzierżawiającego.
4. Strony umowy na podstawie art. 106 n ustawy z dn. 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług wyrażają zgodę na przysyłanie faktur, ich korekt oraz duplikatów tych faktur jedynie w formie elektronicznej z adresu e-mail: dfk@orsk.pl Wydzierżawiającego na adres e-mail: Dzierżawcy, lub w formie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych przesyłanych za pośrednictwem platformy elektronicznego fakturowania (PEF) na stronie : <https://efaktura.gov.pl> , zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2018r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane

lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym.

5. Stawka miesięcznego czynszu dzierżawy określona w ust. 1 będzie waloryzowana z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku kalendarzowego, zgodnie ze wzrostem cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów ostatniego roku obowiązywania umowy, w stosunku do takiego samego okresu poprzedniego roku, publikowanym przez Prezesa GUS. Waloryzacja nastąpi z dniem 1.01.2026r. Waloryzacja stawki czynszu nie wymaga aneksu. Informację o zwaloryzowanej stawce Wydzierżawiający przekazuje na adres mailowy wskazany do przesyłania faktur.

§5

Odpowiedzialność i ubezpieczenie OC Dzierżawcy

1. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wydzierżawiającemu lub innym osobom, w związku z realizacją Umowy oraz w związku z prowadzeniem przez niego działalności, w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy. Dzierżawca w szczególności ponosi samodzielną odpowiedzialność za szkody będące skutkiem udzielanych przez niego, w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy świadczeń zdrowotnych.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do zawarcia na każdy rok obowiązywania niniejszej umowy - umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone osobie trzeciej (w tym Wydzierżawiającemu) w związku z prowadzeniem przez Dzierżawcę działalności w pomieszczeniach stanowiących przedmiot niniejszej umowy lub w związku z posiadaniem mieniem, które jest w tej działalności wykorzystywane, będące następstwem:
 - 2.1.czynu niedozwolonego w granicach odpowiedzialności ustawowej,
 - 2.2.niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, ze szczególnym uwzględnieniem odpowiedzialności cywilnej Dzierżawcy za szkody w nieruchomościach, z których korzysta na podstawie niniejszej umowy.

Suma gwarancyjna nie może być niższa niż 1 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia - w każdym jednorocznym okresie ubezpieczenia obejmującym jeden rok obowiązywania niniejszej umowy. Postanowienia §5 ust. 2 obowiązują niezależnie od konieczności posiadania przez Dzierżawcę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmującego szkody będące następstwem udzielania świadczeń zdrowotnych albo niezgodnego z prawem zaniechania udzielania świadczeń zdrowotnych w zakresie odpowiadającym rodzajowi prowadzonej działalności leczniczej.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do złożenia Wydzierżawiającemu kopii polisy OC w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy. W związku z treścią ust.2 Dzierżawca zobowiązuje się do kontynuacji umowy ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy i ciąży na nim obowiązek złożenia Wydzierżawiającemu kolejnej polisy OC (na kolejny rok obowiązywania niniejszej umowy), przed upływem okresu ważności umowy ubezpieczenia.
4. W razie gdy Dzierżawca nie doręczy kopii polisy przed upływem terminów, określonych w ust. 3, Wydzierżawiający po upływie tych terminów wyznaczy Dzierżawcy dodatkowy 7 dniowy

termin na dostarczenie polisy. W razie nie doręczenia polisy w tym terminie Wyzierzawiający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§6

Zasady używania przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca zobowiązuje się użytkować przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 1 ust. 2, z zachowaniem wymogów przewidzianych przepisami prawa i niniejszej umowy oraz do przestrzegania, w zakresie prowadzonej działalności powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, a w szczególności:
 - 1.1. Przepisów sanitarno-epidemiologicznych, zabezpieczenia ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów z zakresu ochrony mienia,
 - 1.2. przepisów określających wymagane warunki podejmowania i prowadzenia działalności leczniczej, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących wymogów funkcjonowania Pracowni RM, jej wyposażenia oraz warunków realizacji świadczeń zdrowotnych.
2. W pomieszczeniach, stanowiących przedmiot dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest prowadzić działalność, określoną w § 1 ust.2, w sposób zapewniający bezpieczeństwo pacjentów korzystających z jego usług oraz pacjentów korzystających z usług Szpitala (przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa, według standardów odpowiadających rodzajowi wykonywanych świadczeń zdrowotnych przez Dzierżawcę oraz Wyzierzawiającego), a także w sposób uwzględniający konieczność zapewnienia przez Wyzierzawiającego właściwych warunków realizacji wykonywanych na rzecz jego pacjentów świadczeń zdrowotnych, niezakłóconej komunikacji na terenie Szpitala i dostępności pacjentów Wyzierzawiającego do świadczeń zdrowotnych przez niego udzielanych. Dzierżawca zobowiązany jest do prowadzenia działalności w taki sposób, który nie będzie oddziaływał na pozostałe pomieszczenia Szpitala (z uwzględnieniem wszelkich czynników oddziaływujących na te pomieszczenia, w szczególności takich jak hałas, zapach, środki chemiczne, pole magnetyczne, pole elektromagnetyczne.) w szczególności te bezpośrednio sąsiadujące, ponad przeciętną miarę, wynikającą tak z przeznaczenia pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, jak i z działalności realizowanej przez Szpital. Dzierżawca zobowiązany jest spełniać standardy w zakresie dopuszczalnych norm oddziaływania aparatury diagnostycznej na pomieszczenia sąsiadujące, a w szczególności na przebywające w nich osoby - wynikające przede wszystkim z przepisów powszechnie obowiązujących lub z zasad dobrej praktyki w przypadku, gdy przewidują one surowsze wymagania. Zmiana przez Wyzierzawiającego przeznaczenia pomieszczeń, sąsiadujących z pomieszczeniami stanowiącymi przedmiot dzierżawy (w stosunku do stanu według daty zawarcia umowy) nie może stanowić podstawy do żądania spełnienia przez Dzierżawcę warunków szczególnych prowadzonej działalności, ze względu na nowe szczególne

przeznaczenie pomieszczeń sąsiadujących. Jeżeli zmiana przez Wydzierżawiającego przeznaczenia pomieszczeń sąsiadujących z pomieszczeniami stanowiącymi przedmiot dzierżawy spowoduje konieczność nakładów w przedmiocie dzierżawy, jak również związaną z tym konieczność uzyskania zgód lub zezwoleń wynikających z przepisów prawa, strony wspólnie ustalą sposób poniesienia kosztów z tym związanych.

3. Wydzierżawiający uprawniony jest do żądania w każdym czasie od Dzierżawcy przedłożenia, potwierdzonych za zgodność z oryginałem, dokumentów potwierdzających spełnienie, wynikających z treści powszechnie obowiązujących przepisów prawnych warunków prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 2 (z uwzględnieniem kopii decyzji wydanych przez organy administracji publicznej, których przedmiot stanowi ocena warunków i sposobu realizacji działalności wykonywanej przez Dzierżawcę). Kopie wymaganych dokumentów winny zostać złożone w siedzibie Wydzierżawiającego, w terminie 7 dni od daty wezwania. W razie, gdy w określonym wyżej terminie Dzierżawca nie przedłoży wymaganych dokumentów, Wydzierżawiający wyznaczy dodatkowy termin 7-dniowy i może żądać zaprzestania w tym czasie prowadzenia działalności do czasu przedłożenia wnioskowanych dokumentów. W razie, gdy i w tym terminie Dzierżawca nie wywiąże się z ciążącego na nim obowiązku, Wydzierżawiający wyznaczy kolejny 7-dniowy termin złożenia wymaganych dokumentów, pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Po zainstalowaniu i uruchomieniu aparatury diagnostycznej w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest dokonać stosownych pomiarów poziomu natężenia jej oddziaływania w pomieszczeniach bezpośredniego otoczenia (z uwzględnieniem pomieszczeń sąsiadujących na kondygnacji powyżej) oraz powiadomić pisemnie Wydzierżawiającego o wynikach pomiarów. Pomiarów, o których mowa, Dzierżawca dokonuje co 6 miesięcy i przekazuje ich wyniki Wydzierżawiającemu. W razie, gdy wyniki pomiarów przekraczają dopuszczalne normy, Dzierżawca zobowiązany jest do zaprzestania działalności oraz do zastosowania odpowiednich środków, zapewniających zgodność poziomu oddziaływania z dopuszczalnymi normami i standardami.
5. Dzierżawca zapewnia Wydzierżawiającemu prawo kontroli sposobu korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz prawo do przeprowadzenia kontroli epidemiologicznej pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy, przez upoważnionych pracowników Szpitala. O planowanej dacie kontroli Dzierżawca winien być powiadomiony w terminie co najmniej 7 dni przed planowaną datą kontroli.
Dzierżawca jest uprawniony do określenia preferowanej pory dnia przeprowadzenia kontroli. Kontrola epidemiologiczna może być prowadzona raz na kwartał z udziałem osoby upoważnionej przez Dzierżawcę, a jej wynik zostaje ustalony w formie protokołu, który podpisują uczestniczący w niej przedstawiciele stron.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do stosowania zarządzeń wewnętrznych, wydanych przez Wydzierżawiającego, które dotyczą sanitarno-epidemiologicznych zasad funkcjonowania

Szpitala, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, w takim zakresie, w jakim one mają zastosowanie w stosunku do działalności prowadzonej przez Dzierżawcę - pod warunkiem ich uprzedniego dostarczenia Dzierżawcy.

7. W razie, gdy działalność prowadzona przez Dzierżawcę w jakimkolwiek zakresie narusza zasady wynikające z ustępów poprzedzających, Wydierżawiający jest uprawniony do wyznaczenia Dzierżawcy terminu 30 dni do ich usunięcia. W przypadku, gdy działalność lub zaniechanie Dzierżawcy naraża bezpieczeństwo pacjentów, Wydierżawiający jest uprawniony do wydania natychmiastowego polecenia zaprzestania przez niego działalności, do czasu wprowadzenia niezbędnych środków, skutecznie usuwających niebezpieczeństwo. Zastosowanie znajdują również przepisy §11.
8. Dzierżawca zobowiązany jest na koszt własny, do utrzymania w czystości pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy oraz pomieszczenia wspólnego, wskazanego w Załączniku nr 1 do umowy - Plan pomieszczeń. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania, w obrębie pomieszczeń, okresowych dezynsekcji oraz deratyzacji i udokumentować ich realizację na wezwanie Wydierżawiającego, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty wezwania. Koszty w zakresie przedmiotowych działań ponosi Dzierżawca.
9. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, do wykonywania na koszt własny i własnym staraniem napraw, konserwacji i remontów przedmiotu dzierżawy oraz do zapewnienia jego stanu technicznego i sanitarnego adekwatnego do wymogów, wynikających z charakteru działalności prowadzonej przez niego oraz przez Wydierżawiającego, a także z przeznaczenia przedmiotu dzierżawy. Wszelkie koszty i nakłady, połączone z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy, obciążają Dzierżawcę i nie podlegają zwrotowi przez Wydierżawiającego, ani przez Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu. Obowiązek Dzierżawcy przeprowadzania remontów i napraw obejmuje także, znajdujące się w pomieszczeniach, stanowiących przedmiot dzierżawy, instalacje (elektryczne, wodne, kanalizację itp.) - pod warunkiem zapewnienia przez Wydierżawiającego dostępu do tych instalacji w zakresie umożliwiającym wykonywanie remontów i napraw.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do przeprowadzania, zgodnie z treścią obowiązujących przepisów prawnych, przeglądów wszystkich instalacji oraz kanałów wentylacyjnych, pozostających w pomieszczeniach, stanowiących przedmiot dzierżawy i ponosi wynikające z tego tytułu koszty.
11. Z zastrzeżeniem ust. 12-14, Dzierżawca zobowiązany jest informować Wydierżawiającego o wszelkich awariach lub zagrożeniach, których źródło umiejscowione jest w przedmiocie dzierżawy. Dzierżawca zobowiązany jest informować Wydierżawiającego o stwierdzonych przez niego awariach lub zagrożeniach na terenie Szpitala.
12. W razie awarii lub innych zdarzeń powodujących zagrożenie dla osób lub mienia, których źródło stanowią urządzenia lub sprzęt Dzierżawcy w pomieszczeniach, stanowiących przedmiot

dzierżawy lub gdy ich źródłem pozostaje wyposażenie przedmiotu dzierżawy (z uwzględnieniem umiejscowionych w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy instalacji w szczególności przewodów elektrycznych, klimatyzacji, sieci wodno - kanalizacyjnej) lub gdy zdarzenie takie jest wynikiem realizowanych przez Dzierżawcę remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych (w szczególności robót mających na celu przystosowanie pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, do wykonywania działalności, określonej w § 1 ust.2), Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie na swój koszt i własnym staraniem usunąć źródło zagrożenia i podjąć konieczne działania zmierzające do zabezpieczenia przed zagrożeniem pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy oraz pomieszczeń Wydierżawiającego. Dzierżawca zobowiązany jest usunąć na swój koszt i własnym staraniem skutki takich zdarzeń.

13. W razie awarii lub innych zdarzeń powodujących zagrożenie dla osób lub mienia, których źródło stanowią urządzenia lub sprzęt Wydierżawiającego znajdujące się w pomieszczeniach budynku Ortopedii w siedzibie Ortopedyczno-Rehabilitacyjnego Szpitala Klinicznego im. Wiktora Degi UM w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 roku 135/147, (z uwzględnieniem instalacji w szczególności przewodów elektrycznych, klimatyzacji, sieci wodno - kanalizacyjnej) lub gdy zdarzenie takie jest wynikiem realizowanych przez Wydierżawiającego remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych, Wydierżawiający jest zobowiązany niezwłocznie na swój koszt i własnym staraniem usunąć źródło zagrożenia i podjąć konieczne działania zmierzające do zabezpieczenia przed zagrożeniem pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy. Wydierżawiający zobowiązany jest usunąć na swój koszt i własnym staraniem skutki takich zdarzeń.
14. W razie, gdy w związku z podejrzeniem lub zaistnieniem awarii na terenie Szpitala konieczne jest uzyskanie dostępu do przedmiotu dzierżawy Dzierżawca Wydierżawiającemu taki dostęp zapewnia.
15. Dzierżawca zobowiązuje się we własnym zakresie zabezpieczyć przedmiot dzierżawy oraz jego wyposażenie przed włamaniami i niepożądanym działaniem osób trzecich.
16. Dzierżawca, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, nie może, na jakiegokolwiek podstawie prawnej, oddać części lub całości przedmiotu dzierżawy do używania osobom trzecim.

§7

Obowiązki Wydierżawiającego

Wydierżawiający zobowiązany jest do:

1. umożliwienia Dzierżawcy przyłączenie przedmiotu dzierżawy do istniejących już urządzeń i uzbrojenia (woda, ścieki, energia elektryczna, c.o., telefon), w takim zakresie, w jakim taka możliwość wynika z warunków technicznych oraz uwarunkowań wynikających z treści obowiązujących przepisów prawnych;
2. zapewnienia Dzierżawcy i pacjentom korzystającym ze świadczeń zdrowotnych realizowanych

- w Pracowni RM, swobodnego dostępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy;
3. doradztwa technicznego i organizacyjnego, zatrudnionego przez Wydzierżawiającego personelu, w miarę możliwości wynikających z realizowanych przez niego zadań (w zakresie prac polegających na przystosowaniu pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy do realizacji działalności zamierzonej przez Dzierżawcę oraz remontów przedmiotu dzierżawy);
 4. objęcia przedmiotu dzierżawy ogólną ochroną wewnętrzną Wydzierżawiającego.

§8

Identyfikacja Dzierżawcy

1. Dzierżawca ma obowiązek umieścić, w obrębie przedmiotu dzierżawy, tablicę identyfikującą podmiotu oraz przedmiot prowadzonej działalności.
2. Dzierżawca, po uzyskaniu zgody Wydzierżawiającego, ma prawo umieszczenia własnej tablicy informacyjnej na budynku Wydzierżawiającego.
3. Forma graficzna szyldu, jego rozmiary oraz lokalizacja, wymaga zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej na piśmie, przy czym Wydzierżawiający nie może bez uzasadnienia odmówić wydania zgody lub opóźniać jej wydania.

§9

Oplaty eksploatacyjne

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu, wskazanego w § 4 ust. 1 Umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty, na rzecz Wydzierżawiającego, opłat eksploatacyjnych wg podliczników:
 - 1.1. opłaty za energię elektryczną według wskazań podlicznika i stawki stanowiącej cenę ogółem za 1 kWh oraz za dystrybucję określoną przez dostawców energii elektrycznej dla Wydzierżawiającego, w fakturach wystawionych mu z tytułu zrealizowanych dostaw (plus należny podatek VAT);
 - 1.2. opłaty za zimną wodę oraz opłaty za odprowadzanie ścieków, według wskazań podlicznika i stawek stanowiących cenę za dostawę 1 m³ zimnej wody oraz odprowadzenie 1m³ ścieków, wynikających z umowy zawartej przez Wydzierżawiającego z podmiotem będącym dostawcą usług w przedmiotowym zakresie (plus należny podatek VAT);Obowiązek zamontowania podliczników ciąży na Dzierżawcy i Dzierżawca realizuje ten obowiązek na koszt własny.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty opłat z tytułu:
 - 2.1. centralnego ogrzewania - naliczanych proporcjonalnie do powierzchni przedmiotu dzierżawy w stosunku do powierzchni pozostałych pomieszczeń Wydzierżawiającego objętych ogrzewaniem - przy czym podstawę do określenia wysokości opłat z tytułu dostaw ciepła stanowią faktury, którymi w przedmiotowym zakresie będzie obciążony Wydzierżawiający przez dostawcę ciepła;

2.2. ciepłej wody - według wskazań podlicznika ciepłej wody i stawki stanowiącej iloczyn współczynnika 0,21 oraz ceny za 1 GJ energii cieplnej określonej przez dostawcę ciepła dla Wyzierżawiającego, w fakturach wystawionych mu z tytułu zrealizowanych dostaw (plus należny podatek VAT). Obowiązek zamontowania podlicznika ciąży na Dzierżawcy, który realizuje go na koszt własny.

3. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty opłat z tytułu sprzątania powierzchni wspólnej korytarza i WC o powierzchni 120m² w kwocie 9,52 zł netto za 1m² za każdy miesiąc (plus należny podatek VAT). Stawka waloryzowana będzie z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku kalendarzowego, w oparciu o rzeczywiste koszty ponoszone przez Wyzierżawiającego z tytułu sprzątania ustalone za okres trzech pierwszych kwartałów roku kalendarzowego poprzedzającego waloryzację. Waloryzacja stawki nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. Informację o zwaloryzowanej stawce Wyzierżawiający przekazuje na adres mailowy wskazany do przesyłania faktur.
4. W odrębnym porozumieniu strony ustalą zasady korzystania z telefonów.
5. Wyzierżawiający, wystawia i przekazuje Dzierżawcy fakturę na kwotę opłat eksploatacyjnych za poprzedni miesiąc, określony w §9, według stanu podlicznika, który obliczany zostaje, po doręczeniu faktur za dany okres, według stawek stosowanych przez podmioty zaopatrujące Wyzierżawiającego w poszczególne media.
Należność wynikająca z danej faktury płatna jest w terminie 14 dni od dnia wysłania Dzierżawcy, na rachunek bankowy Wyzierżawiającego 06 1130 1088 0001 3005 4720 0001.
6. Od należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, nie uiszczonych w terminie Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie. Za dzień dokonania płatności uważa się dzień uznania środków na rachunku bankowym Wyzierżawiającego.
7. Dzierżawca zobowiązany jest do postępowania z odpadami, powstałymi w wyniku prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym w szczególności z ustawą o odpadach i zawrzeć musi stosowne umowy z uprawnionymi podmiotami. W ramach wynajmowanej powierzchni, o której mowa w § 2 ust. 1, znajduje się powierzchnia z przeznaczeniem na realizację powyższego obowiązku przez Dzierżawcę. Dzierżawca oświadcza, że ponosi odpowiedzialność za niedopełnienie obowiązków, o których mowa. Przechowywanie i utylizacja odpadów należy do obowiązków Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest składować odpady w miejscu wskazanym przez Wyzierżawiającego i zapewnić regularne opróżnianie pojemników. Powyższe postanowienia znajdują odpowiednie zastosowanie do odpadów medycznych.

§10

Rozwiązanie umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta

1. Wyzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w postanowieniach umowy oraz w przypadku:
 - 1.1. zalegania przez Dzierżawcę z zapłatą czynszu za dwa miesiące, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy i wyznaczeniu mu co najmniej 30-dniowego terminu, liczonego od doręczenia wezwania, do wykonania zobowiązania oraz po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu; zapłatę uznaje się za dokonaną w momencie uznania środków na rachunku Wyzierżawiającego;
 - 1.2. zmiany przeznaczenia pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy;
 - 1.3. podjęcia lub prowadzenia remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy, w szczególności robót mających na celu przystosowanie pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy do wykonywania działalności, jaką Dzierżawca zamierza w nich prowadzić, bez zgody Wyzierżawiającego;
 - 1.4. oddania przedmiotu dzierżawy, bez zgody Wyzierżawiającego, do używania osobie trzeciej;
 - 1.5. złożenia przez Dzierżawcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku dzierżawy;
 - 1.6. postawienia Dzierżawcy w stan likwidacji lub upadłości;
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, w razie gdy Dzierżawca naruszy, wynikające z niniejszej umowy warunki prowadzenia działalności, określonej w § 1 ust. 2 lub warunki wykonywania przez niego remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych (w szczególności mających na celu przystosowanie pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy do wykonywania działalności, określonej w § 1 ust.2), Wyzierżawiający wezwie Dzierżawcę, w formie pisemnej, do zaprzestania wskazanych działań i do przywrócenia stanu zgodnego z treścią postanowień umownych, wyznaczając mu w tym celu termin 30 dni, pod rygorem zapłaty kary umownej, o której mowa w § 11 ust.4.
3. W razie rażącego naruszenia, wynikających z niniejszej umowy warunków prowadzenia działalności, określonej w § 1 ust. 2 lub warunków wykonywania przez Dzierżawcę remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych (w szczególności mających na celu przystosowanie pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy do wykonywania działalności określonej w § 1 ust.2) Wyzierżawiający wezwie Dzierżawcę w formie pisemnej do niezwłocznego zaprzestania wskazanych działań oraz do przywrócenia stanu zgodnego z treścią postanowień umownych, w terminie nie dłuższym niż 14 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Za rażące naruszenie, wynikających z niniejszej umowy, warunków prowadzenia działalności określonej w § 1 ust.

2 lub warunków wykonywania przez niego remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych rozumie się również działania Dzierżawcy, stanowiące naruszenie postanowień umownych, podejmowane w dalszym ciągu, pomimo dwukrotnego, skierowanego do Dzierżawcy wezwania, o którym mowa w ust.2.

W przypadkach, o których mowa w niniejszym ustępie, Wydierżawiający jest uprawniony również do wymierzenia Dzierżawcy kary umownej, o której mowa w § 11 ust. 4 oraz do zastosowania § 3 ust. 7 zd. 2 lub § 6 ust.7 zd. 2.

4. W razie gdy Dzierżawca rozszerzy zakres działalności prowadzonej w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy, bez zgody Wydierżawiającego (poza zakres określony w § 1 ust. 2), Wydierżawiający wezwie Dzierżawcę do zaprzestania wskazanych działań oraz przywrócenia stanu zgodnego z treścią Umowy, wyznaczając mu w tym celu termin 30 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w przypadku zgodnego porozumienia stron w przedmiotowym zakresie.

§11

Kary umowne

1. Wydierżawiający może wymierzyć Dzierżawcy karę umowną w razie bezumownego korzystania z pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, w wysokości dwukrotności wartości czynszu.
2. W razie, gdy w przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 6, Dzierżawca będzie prowadzić prace bez pisemnego ich uzgodnienia z Kierownikiem Działu Technicznego, Wydierżawiający może mu wymierzyć karę umowną w wysokości 10 000 zł za każdy przypadek prowadzenia prac określonego rodzaju bez wymaganej zgody.
3. W razie, gdy w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego rozszerzy zakres prowadzonej działalności (poza zakres określony w § 1 ust. 2), Wydierżawiający może mu wymierzyć karę umowną w wysokości 5 000 zł za każde zdarzenie powodujące rozszerzenie działalności w przedmiocie dzierżawy. Wymierzenie kary umownej nie pozbawia Wydierżawiającego uprawnienia określonego w § 10 ust. 4.
4. W razie gdy w przypadku, o którym mowa w § 10 ust. 2, pomimo pisemnego wezwania, Dzierżawca w terminie 30 dni od daty wezwania nie zaprzestał naruszania warunków prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 2 lub warunków wykonywania przez niego remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych i nie przywrócił stanu zgodnego z treścią postanowień umownych, Wydierżawiający może mu wymierzyć mu karę umowną w wysokości 10 000 zł za każde zdarzenie naruszenia.
5. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 25 000 zł w razie uchylania się od realizacji obowiązków określonych w § 12 ust. 4.
6. Wydierżawiający może dochodzić odszkodowania do wartości faktycznie poniesionej szkody - ponad wartość kar umownych.

7. Żądanie zapłaty kar umownych nie wyłącza, ani nie ogranicza innych uprawnień, wynikających z niniejszej umowy.

§12

Obowiązki po zakończeniu stosunku dzierżawy

1. Po zakończeniu stosunku dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się wydać Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, wraz z poczynionymi wszystkimi nakładami, bez obowiązku zwrotu przez Wydzierżawiającego, ani przez Uniwersytet Medyczny im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu, poniesionych przez Dzierżawcę w związku z tymi nakładami (w tym ulepszeniami) kosztów. Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wydzierżawiającego oraz wobec Uniwersytetu Medycznego im. Karola Marcinkowskiego w Poznaniu z tytułu remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych, przeprowadzonych w pomieszczeniach stanowiących przedmiot dzierżawy (w szczególności robót mających na celu przystosowanie pomieszczeń, stanowiących przedmiot dzierżawy, do wykonywania działalności, określonej w § 1 ust. 2).

W razie utraty możliwości wywiązania się wobec Dzierżawcy z zobowiązania do dzierżawy mu w/w pomieszczeń z wyłączeniem jeżeli niemożliwość ta wynika z przyczyn po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy korzyści jakie uzyskał on w związku z poczynionymi nakładami w myśl przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

2. W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia bądź wygaśnięcia umowy dzierżawy, Dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia z przedmiotu dzierżawy rzeczy ruchomych, stanowiących aparaturę i sprzęt medyczny (przeznaczonych do wykonywania świadczeń zdrowotnych) w określonym przez Wydzierżawiającego terminie, nie dłuższym niż 14 dni. Dzierżawca będzie zobowiązany do ich usunięcia i demontażu w taki sposób, aby przedmiot dzierżawy nie odniósł żadnych uszkodzeń i nadawał się do dalszego używania w celu prowadzenia działalności leczniczej. Postanowienia niniejszej umowy dotyczące zasad i trybu przeprowadzania robót, remontów, adaptacji oraz modernizacji stosuje się do prac mających na celu realizację obowiązków określonych w niniejszym ustępie (z uwzględnieniem postanowień dotyczących kar umownych).
3. Nakłady poczynione przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy stanowią własność Wydzierżawiającego (z wyłączeniem rzeczy ruchomych stanowiących aparaturę i sprzęt medyczny oraz wyposażenie - przeznaczonych do wykonywania świadczeń zdrowotnych).
4. Dzierżawca oświadcza, że w terminie 30 dni od zakończenia stosunku dzierżawy przekaze nieodpłatnie Wydzierżawiającemu całą posiadaną dokumentację projektową wraz z decyzjami administracyjnymi (uzgodnieniami, zezwoleniami itp.), dotyczącą remontów, modernizacji, adaptacji, robót budowlanych przeprowadzonych w pomieszczeniach, stanowiących przedmiot dzierżawy oraz udzieli Wydzierżawiającemu stosownych pełnomocnictw, upoważnień i zgód, umożliwiających przeniesienie na niego uprawnień,

wynikających z tych dokumentów i uzyskanie pozwolenia na ewentualne kontynuowanie robót, bądź rozbiórkę - o ile powyższe nie będzie stanowiło naruszenia przepisów powszechnie obowiązujących.

5. Zwrot przedmiotu dzierżawy, po ustaniu stosunku dzierżawy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Datę wydania przedmiotu dzierżawy i sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego wyznacza Wyzierżawiający, w formie pisemnej. W przypadku, gdy któraś ze stron nie przystąpi do sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego w wyznaczonym terminie, druga strona będzie uprawniona do sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo - odbiorczego. W takim przypadku protokół zostanie przekazany drugiej stronie do wiadomości korespondencyjnie.

§13

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony, dla skuteczności doręczeń wysyłanych pism, ustalają adresy korespondencyjne wskazane w komparycji umowy.
3. Korespondencję skierowaną listem poleconym za pośrednictwem profesjonalnego podmiotu prowadzącego działalność w zakresie przesyłek pocztowych, uznaje się za doręczoną, w przypadku gdy po dwukrotnym awizowaniu przesyłki przez ten podmiot nie zostanie podjęta.
4. W przypadku zmiany adresu, strona której ta zmiana dotyczy, zobowiązana jest do pisemnego zawiadomienia drugiej strony pod rygorem skuteczności doręczenia na dotychczasowy adres.
5. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd rzeczowo i miejscowo właściwy dla siedziby Wyzierżawiającego.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem po jednym dla każdej ze Stron.

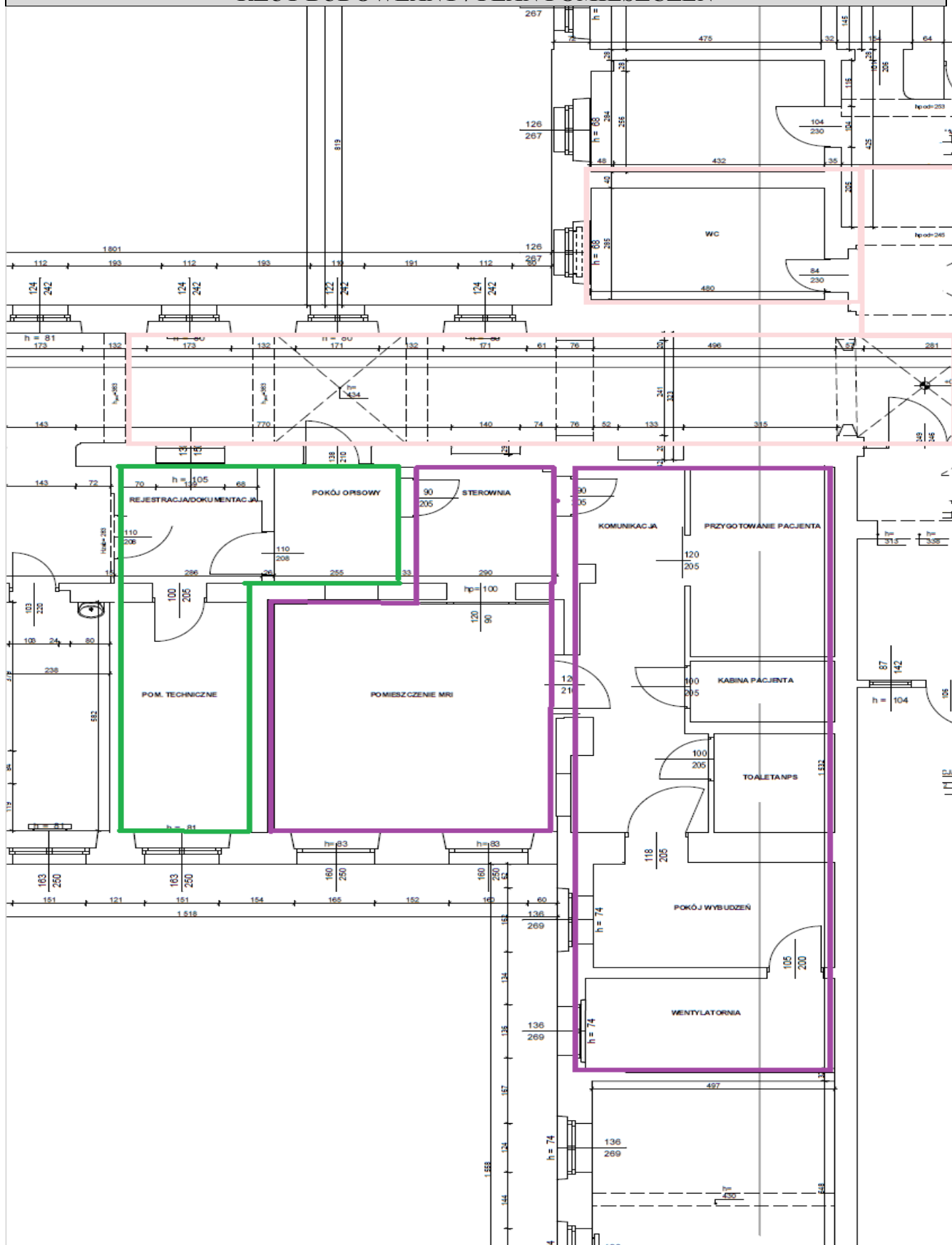
.....
WYDZIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA

Załączniki

- 1) rzuty budowlane / Plan pomieszczeń
- 2) Protokół zdawczo-odbiorczy

RZUT BUDOWLANY / PLAN POMIESZCZEŃ



PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

do Umowy nr z dnia r.

Protokół sporządzono w dniu r.

Wydierżawiający:

.....
.....

Dzierżawca:

.....
.....

Przedmiotowy protokół zdawczo – odbiorczy dotyczy:

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

Przedmiot Umowy przyjmuje się za kompletny - TAK / NIE *

** zaznaczyć właściwe*

Uwagi Wydierżawiającego / Dzierżawcy*:

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

** zaznaczyć właściwe*

Wynik odbioru: POZYTYWNY / NEGATYWNY *

** zaznaczyć właściwe*

.....
WYDIERŻAWIAJĄCY

.....
DZIERŻAWCA