**Załącznik nr 3 do ogłoszenia**

**UMOWA DZIERŻAWY NR ……/……/… - wzór - modyfikacja 14.02.2023**

**z dnia … …………… …… r. zawarta w Opolu,**

pomiędzy:

**1) Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych  
 i Administracji** z siedzibą w Opolu, 45-075 Opole, ul. Krakowska 44, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000039436, posiadającym NIP: 7541091489 oraz REGON: 531163515,

**reprezentowanym przez:** Jacka Bartosza – kierownika publicznego zakładu opieki zdrowotnej uprawnionego do reprezentacji Wydzierżawiającego zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu KRS z …………………………, który stanowi załącznik do umowy.

**przy kontrasygnacie Głównego Księgowego** – Janusza Kubaszczyka

zwanym w treści umowy „Wydzierżawiającym”,

a

**2)**………………………………………………………………………………………………………….…………………………………………….. ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

reprezentowanym przez: …………… …………… – …………… ……………,

zwanym w treści umowy „Dzierżawcą”,

zwanymi wspólnie w treści umowy „Stronami”,

umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego …………………………

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy pomieszczenia szczegółowo wskazane na rzucie parteru budynku szpitala stanowiącym załącznik nr 1 do umowy. Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń wynosi 187,5 m2.

2. Wydzierżawiający oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej przy   
ul. Krakowskiej 44, 45-075 Opole, składającej się z działki nr 103/3 k.m. 50, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą prowadzona przez Sąd Rejonowy w Opolu VI Wydział Ksiąg Wieczystych nr OP1O/00075688/7 oraz oświadcza, że jest właścicielem budynku usytuowanego na wskazanej Nieruchomości.

3. Wydzierżawiający uzyskał zgodę ministra właściwego do Spraw Wewnętrznych i Administracji   
na oddanie w dzierżawę przedmiotowej nieruchomości.

4. Dzierżawcy przysługuje prawo korzystania z powierzchni wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal, w szczególności takich jak: korytarze i windy, w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z dzierżawionych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem.

5. Wydzierżawiający oświadcza, że lokal jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w szczególności mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Dzierżawcę jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

**§ 2**

1. Przekazanie Dzierżawcy przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przy udziale obydwu stron, w terminie 7 dni roboczych od daty podpisania umowy. W przypadku nie udostępnienia pomieszczeń w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym, Dzierżawca ma prawo natychmiast rozwiązać umowę.

2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do zwrotnego przekazania pomieszczeń po zakończeniu okresu dzierżawy.

3. Wydzierżawiający zobowiązuje się wydać Dzierżawcy lokal w stanie umożliwiającym rozpoczęcie użytkowania .

**§ 3**

1. Stanowiące przedmiot dzierżawy pomieszczenia wykorzystywane będą przez Dzierżawcę wyłącznie w celu wykonywania świadczeń zdrowotnych w zakresie rezonansu magnetycznego. Ewentualne roboty budowlane we wszystkich branżach, których celem będzie dostosowanie pomieszczeń do ustalonej przez dzierżawcę funkcjonalności, dzierżawca wykona własnym staraniem i na swój koszt.

2. Zakres i technologia planowanych do wykonania przez dzierżawcę robót budowlanych, winna być przedłożona Wydzierżawiającemu do akceptacji. Przed uzyskaniem pisemnej akceptacji Dzierżawca nie może rozpocząć wykonania jakichkolwiek robót. Roboty we wszystkich branżach tj. budowlanej, elektrycznej i sanitarnej, planowane do wykonania winny być opisane w formie projektu budowlano- wykonawczego, opracowanego przez osoby z właściwymi uprawnieniami, zaopiniowane przez właściwych rzeczoznawców. Po zaakceptowaniu przez Wydzierżawiającego dokumentacji przedstawionej przez dzierżawcę, Dzierżawca jest uprawniony do wystąpienia o uzyskanie niezbędnych zezwoleń na wykonanie prac planowanych do wykonania, zgodnie z przepisami wynikającymi z przepisów prawa, w tym prawa budowlanego. Uprawnienia wynikające dla Dzierżawcy z tym zakresie z Umowy, stanowią tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane o którym mowa w art. 3 pkt. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn.zm.), a w przypadku gdyby w toku uzyskiwania stosownych zgód lub formalności wymagane było przedłożenie przez dzierżawcę odpowiednim organom odrębnych od Umowy zgód lub oświadczeń w zakresie dysponowania takim tytułem, Wydzierżawiający udzieli ich wobec takich organów oraz dzierżawcy w odpowiednim zakresie i formie. Wszelkie rozwiązania przyjęte w projekcie budowlano-wykonawczym muszą uwzględniać wszystkie wymogi wynikające z ekspertyz oraz opinii rzeczoznawców, dotyczących warunków wytrzymałościowych i warunków ppoż. dla całego budynku szpitala. Ekspertyzy te są w posiadaniu Wydzierżawiającego i mogą być udostępnione Dzierżawcy na jego wniosek. Zakres prac planowany do wykonania przez dzierżawcę, sposób i technologia ich wykonania, a następnie funkcja dzierżawionych pomieszczeń, nie mogą utrudniać lub ograniczać pracy wszystkich oddziałów szpitala lub przychodni. Wydzierżawiający zobowiązuje się do dokonywania uzgodnień z Dzierżawcą w zakresie możliwości wykonania robót planowanych przez dzierżawcę. Termin wykonania ww. robót nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia protokolarnego przekazania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Za okres wykonania robót dzierżawca ponosi wszystkie opłaty zgodnie z Umową.

3. Wyposażenie technologiczne tj. urządzenia, maszyny, aparaty itp. niezbędne do prowadzenia działalności przez Dzierżawcę, transportowane będą „do” i „z” pomieszczeń drogą uzgodnioną   
z Wydzierżawiającym. Z uwagi na przeprowadzone wzmocnienia konstrukcji budynku związane   
z jego nadbudową o V piętro, nie ma możliwości częściowej rozbiórki fragmentu ściany zewnętrznej a następnie jej uzupełnienia, dla potrzeb transportu w/w wyposażenia technologicznego.

4. Termin, o którym mowa w ust. 2 może być przedłużony w drodze zmiany umowy wyłącznie   
w przypadku, w którym z przyczyn niezależnych od Dzierżawcy niemożliwe będzie terminowe wykonanie prac adaptacyjnych polegających na wykonaniu robót budowlanych określonych jako przebudowa lub budowa, a dla wykonania których wymagane jest uzyskanie stosownych zezwoleń zgodnie z przepisami wynikającymi z Prawa budowlanego , przy czym Dzierżawca obowiązany jest do udokumentowania tego faktu.

5. Wydzierżawiający oświadcza, że w czasie trwania niniejszej umowy nie zmieni parametrów technicznych ani formalno-prawnych lokalu lub budynku, które spowodowałyby utratę przez dzierżawcę wymaganych prawem pozwoleń do prowadzenia działalności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu.

6. Dzierżawca ma prawo po uzgodnieniu z Wydzierżawiającym zainstalować w lokalu system alarmowy sygnalizujący. System ten nie może zakłócać pracy szpitala i przychodni, szczególnie   
w czasie godzin nocnych.

**§ 4**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do:

a) korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 i § 3 umowy, wymogami technicznymi i eksploatacyjnymi oraz obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi, ppoż., BHP, ochrony mienia i przepisami prawa budowlanego oraz przepisami wewnętrznymi obowiązującymi u Wydzierżawiającego. Skutki finansowe   
i organizacyjne wadliwego użytkowania przedmiotu umowy obciążają Dzierżawcę, który poniesie koszt naprawy i poniesionych strat, w tym strat jakie może ponieść Wydzierżawiający z tytułu nie przestrzegania przez Wydzierżawiającego w/w przepisów,

b) korzystania z przedmiotu umowy z należytą starannością, w sposób nie pogarszający jego stanu technicznego i użytkowego,

c) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z bieżącą eksploatacją wydzierżawianych pomieszczeń, w tym wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z przedmiotem umowy,

d) dokonywania na własny koszt bieżących napraw, konserwacji, odświeżania (m.in. malowania)   
i dezynsekcji (w razie potrzeby) dzierżawionych pomieszczeń,

e) ponoszenia odpowiedzialności przed służbami sanitarno - epidemiologicznymi, ochrony ppoż.   
i BHP z tytułu wszelkich uchybień w zakresie przestrzegania przepisów objętych tymi zakresami,

f) nie oddawania przedmiotu umowy w całości lub w części do odpłatnego lub bezpłatnego korzystania innym podmiotom i osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności,

g) wywozu i utylizacji odpadów związanych z działalnością medyczną na własny koszt, jak również do zawarcia we własnym zakresie umów o odbiór odpadów komunalnych i umów o usługi teleinformatyczne,

h) zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z jego normalnego użytkowania po zakończeniu umowy dzierżawy i odnowionym, bez wad i usterek   
w przekazanych urządzeniach, instalacjach i pomieszczeniach. Dzierżawione pomieszczenia winny być zdane Wydzierżawiającemu w drodze spisania przez Strony umowy protokółu zdawczo- odbiorczego. Protokół winien być spisany w ciągu 3 dni roboczych od daty upływu terminu umowy. Do protokółu Dzierżawca winien dołączyć aktualne badania instalacji znajdujących się w dzierżawionych pomieszczeniach, potwierdzające iż są one sprawne technicznie i bezpieczne w użytkowaniu. Na dzień spisania protokółu zdawczo - odbiorczego dzierżawione pomieszczenia winny być wolne od urządzeń stanowiących wyposażenie technologiczne niezbędne do prowadzenia działalności przez Dzierżawcę,

i) uprzedniego uzyskania pod rygorem nieważności pisemnej zgody na dokonanie wszelkich innych robót budowlanych i ponoszenia dodatkowych nakładów, innych niż wynikające   
z dokumentacji projektowej oraz w ogłoszeniu o konkursie,

j) zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie odnowionym, tj. po wykonaniu prac remontowych mających na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego i użytkowego elementów wykończeniowych dzierżawionych pomieszczeń istniejącego w dacie rozpoczęcia obowiązywania umowy, z uwzględnieniem jednak prawa Dzierżawcy do pozostawienia nieusuniętych nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.

k) ubezpieczenia przedmiotu umowy od ognia i zdarzeń losowych przez okres trwania umowy   
i złożenia Wydzierżawiającemu kopii umowy potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez dzierżawcę, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.

2. W związku z dzierżawą powierzchni określonej w § 1 umowy, Wydzierżawiający zobowiązuje się wobec Dzierżawcy do zapewnienia dostępu do:

a) dzierżawione pomieszczenia są zasilane z niezależnego przyłącza energetycznego,

b) zimnej wody, odprowadzania ścieków,

c) centralnego ogrzewanie i ciepłej wody użytkowej.

**§ 5**

1. Strony umowy ustalają następujące opłaty ponoszone przez Dzierżawcę na rzecz Wydzierżawiającego:

a) czynsz dzierżawy pomieszczeń w wysokości …………………. PLN netto miesięcznie za 1 m² powierzchni tj. łącznie …………….PLN netto (…….m² ………PLN). Łączna miesięczna opłata z tytułu czynszu stanowi kwotę ……………PLN netto. Do kwoty czynszu dzierżawy zostanie naliczony podatek VAT z obowiązującą w danym okresie stawką. Stawka czynszu, o której mowa nie zawiera opłat eksploatacyjnych za media.

b) dodatkowe należności eksploatacyjne za:

- dostawy energii elektrycznej – Wydzierżawiający wymaga złożenia oświadczenia, że wszystkie urządzenia elektryczne znajdujące się w posiadaniu Dzierżawcy wykorzystywane w dzierżawionych pomieszczeniach zasilane są z odrębnego źródła olicznikowanego, na które Dzierżawca posiada lub zobowiązany będzie posiadać umowę z dostawcą energii,   
z podaniem umiejscowienia i nr licznika poboru prądu,

- dostawy wody i odprowadzanie ścieków - obciążenie nastąpi na podstawie wskazań podlicznika. Dzierżawca zobowiązany będzie w terminie 4 tygodni od daty podpisania umowy do zainstalowania na swój koszt podliczników wody na wszystkich podejściach zasilanych z różnych pionów. W przypadku nie dotrzymania terminu instalacji podliczników Wydzierżawiający zainstaluje podliczniki i obciąży kosztami Dzierżawcę. Do czasu zainstalowania podliczników opłata ryczałtowa za wodę i ścieki wynosić będzie ….. zł netto miesięcznie plus podatek VAT z obowiązującą w danym okresie stawką,

- centralne ogrzewanie – obciążenie nastąpi wg. opłaty stosunkowej za powierzchnię dzierżawioną, zgodnie z opłatą płaconą przez Wydzierżawiającego na podstawie cen jednostkowych wynikających z otrzymanych faktur od dostawcy ciepła + VAT,

- odpady komunalne ….. zł netto miesięcznie plus podatek VAT z obowiązującą w danym okresie stawką,

- za usługi łączności: ….. zł netto miesięcznie plus podatek VAT z obowiązującą w danym okresie stawką,

- podatek od nieruchomości wg. aktualnie obowiązujących przepisów.

2. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wydzierżawiającego.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do regulowania płatności, o których mowa w ust. 1 miesięcznie   
z dołu, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wydzierżawiającego. Dzierżawca upoważnia Wydzierżawiającego do wystawienia faktury bez podpisu Dzierżawcy.

4. Czynsz dzierżawy będzie zwiększany corocznie w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen towaru   
i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (GUS)   
w drodze obwieszczeń, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, powiększony o 2 punkty procentowe. Pierwsze powiększenie czynszu nastąpi w kolejnym roku po zawarciu umowy na podstawie średniorocznego wskaźnika ogłaszanego przez Prezesa GUS. Zmiana czynszu w sposób określony w niniejszym ustępie nie wymaga aneksu do umowy,   
a jedynie poinformowania Dzierżawcy o tym fakcie na piśmie.

5. Wysokość opłat eksploatacyjnych może ulec zmianie w przypadku podwyżki cen mediów przez ich dostawców. Zmiana wysokości opłat nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu, a jedynie poinformowania Dzierżawcy o tym fakcie na piśmie.

6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub dodatkowych świadczeń, Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

7. Dla zabezpieczenia roszczeń Wydzierżawiającego na pokrycie należności z tytułu:

a) dzierżawy lokalu w dniu jego opróżnienia,

b) zniszczenia lokalu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Dzierżawcę (nie obejmuje to zniszczeń lokalu i wyposażenia wynikających z normalnego korzystania z nieruchomości oraz znajdujących się w niej ruchomości),

c) ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu,

Dzierżawca wpłaca Wydzierżawiającemu kaucję w wysokości 2 krotności miesięcznego czynszu.

8. Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy kaucję w terminie 30 dni od dnia wydania mu przez Dzierżawcę lokalu, po uprzednim rozliczeniu przysługujących mu należności lub kosztów.

9. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z opłatami w trakcie trwania Umowy, Wydzierżawiający ma prawo zaliczyć odpowiadającą opłacie część kaucji na wymagalne należności. O dokonaniu zaliczenia Wydzierżawiający zawiadomi Dzierżawcę w terminie 3 dni od dokonania operacji. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej.

10. W sytuacji określonej w ust. 9 Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości określonej w ust. 8 Umowy w terminie 3 dni od otrzymania zawiadomienia.

**§ 6**

Wydzierżawiający uprawniony jest do dokonywania według swego uznania okresowych (co najmniej 2 razy w roku) kontroli prawidłowości eksploatacji wydzierżawianych pomieszczeń. W tym celu Dzierżawca zobowiązany jest udostępnić Wydzierżawiającemu do wglądu wynajmowane pomieszczenia.

**§ 7**

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony: od dnia ………………. do dnia …………………..

2. Umowa ulega rozwiązaniu:

a) z upływem terminu określonego w ust.1,

b) z dniem rozwiązania umowy na świadczenia zdrowotne będące przedmiotem umowy nr ………,

c) na mocy porozumienia stron.

3. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia jeżeli Dzierżawca nie wypełnia w sposób prawidłowy obowiązków wynikających   
z niniejszej umowy, a w szczególności:

a) niewłaściwie używa przedmiotu dzierżawy, używa przedmiotu dzierżawy dla celów innych niż wynikające z umowy, dopuszcza do pogorszenia stanu technicznego lub zniszczenia przedmiotu umowy,

b) nie wykona napraw lub usunięcia usterek obciążających Dzierżawcę w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego w skierowanym do Dzierżawcy wezwaniu; wskazana przez Wydzierżawiającego długość terminu będzie uzasadniona charakterem naprawy lub czasem potrzebnym na usunięcie usterki przez podmiot fachowy,

c) nie respektuje przepisów i zasad porządkowych obowiązujących u Wydzierżawiającego   
i pomimo wezwania do przestrzegania przepisów i zasad porządkowych skierowanego przez Wydzierżawiającego, które zawierać będzie wskazanie konkretnego uchybienia lub uchybień, nie dostosuje się niezwłocznie do tych przepisów lub zasad.

4. Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:

a) dopuszczenia się przez Dzierżawcę zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za dwa okresy płatności,

b) oddania przedmiotu dzierżawy innym podmiotom lub osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie,

c) nie przedłożenia przez Dzierżawcę kopii umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt. 11 w terminie wskazanym w treści tego postanowienia,

jednakże uprawnienie powyższe może zostać zastosowane dopiero po bezskutecznym upływie 7 dniowego terminu udzielonego przez Wydzierżawiającego w pisemnym wezwaniu wskazującym rygor wypowiedzenia Umowy w przypadku nie dostosowania się do jego treści i warunków.

5. Wydzierżawiający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

a) zostanie ogłoszona upadłość lub zostanie otwarta likwidacja Dzierżawcy,

b) zostanie wszczęte postępowanie naprawcze w stosunku do Dzierżawcy w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej.

6. Dzierżawca może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:

a) z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności nie będzie mógł wykonać prac i robót budowlanych, o których mowa w § 3 ust. 2, w szczególności w przypadku nieuzyskania pozwolenia na budowę lub uzyskania odmownej decyzji w tym zakresie albo nieudostępnienia pomieszczeń przez Wydzierżawiającego,

b) z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności nie będzie mógł prowadzić działalności,   
o której mowa w § 3 ust. 1 przez 14 kolejnych dni roboczych,

c) odpowiedni organ administracji orzeknie ostateczną decyzją o rozbiórce Budynku,

d) konstrukcja Budynku zagraża życiu i zdrowiu osób w nim przebywających i zostało to potwierdzone przez odpowiednie organy administracji lub ekspertyzy,

e) Wydzierżawiający utraci prawo do dysponowania Lokalem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień umowy,

f) organy administracji lub służby kontrolne, takie jak: Sanepid, Straż Pożarna, PIP prawomocną decyzją zakażą Dzierżawcy lub Wydzierżawiającemu prowadzenia działalności z uwagi na stan techniczny Budynku lub jego niedostosowanie do przewidzianej przez Strony funkcji, lub   
z innych powodów leżących po stronie Wydzierżawiającego orzekną o naruszeniu obowiązujących przepisów, co będzie skutkowało zakazem przewidzianej przez Strony działalności,

g) w wyniku jakiegokolwiek zdarzenia substancja Budynku zostanie uszkodzona w stopniu uniemożliwiającym korzystanie z niego przez Dzierżawcę i w określonym terminie Wydzierżawiający nie usunie powstałego uszkodzenia,

h) Wydzierżawiający poprzez swoje działanie lub zaniechanie uniemożliwi lub w znacznym stopniu utrudni korzystanie przez Dzierżawcę z Lokalu lub dostęp do niego przez pacjentów Dzierżawcy,

i) dojdzie do wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia zawartej pomiędzy Stronami Umowy   
o świadczenia zdrowotne, albo jeżeli z innych przyczyn umowa ta przestała obowiązywać.

Jeżeli w przypadkach określonych w niniejszym ustępie wymienione w nim organy orzekną konieczność przystosowania Lokalu do obowiązujących przepisów, dostosowanie to nastąpi na koszt Dzierżawcy. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wydzierżawiający, Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy wszystkie poniesione nakłady, z wyłączeniem nakładów, o których mowa w postanowieniu § 3 ust. 2 umowy, pomniejszone o ich zużycie proporcjonalnie do okresu dzierżawy jaki upłynął w stosunku do całości okresu dzierżawy wynikającego z umowy”.

7. Wydzierżawiający zastrzega sobie możliwość jednostronnego rozwiązania umowy w przypadku ograniczenia prowadzonej przez siebie działalności, likwidacji, upadłości lub rozwiązania podmiotu leczniczego, bez prawa do odszkodowania dla Dzierżawcy w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności, o których mowa powyżej.

8. Zakazuje się pod rygorem nieważności dokonywania cesji wierzytelności jak również zawierania jakichkolwiek czynności prawnych mających na celu zmianę wierzyciela bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego, wyrażonej pod rygorem nieważności.

**§ 8**

1. W terminie 7 dni od dnia rozwiązania albo zakończenia umowy dzierżawy,  
   Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z jego normalnego użytkowania, odnowionym, bez wad i usterek w przekazanych urządzeniach, instalacjach i pomieszczeniach. Dzierżawione pomieszczenia winny być zdane Wydzierżawiającemu w drodze spisania przez Strony Umowy protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokół winien być spisany w ciągu 7 dni roboczych od dnia rozwiązania albo zakończenia umowy dzierżawy.
2. W przypadku niedokonania zwrotu lokalu lub/i wyposażenia lokalu, w terminie określonym   
   w ust. 1 Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego odszkodowania   
   z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości lub/ i rzeczy (wyposażenia lokalu) w kwocie odpowiadającej wysokości czynszu najmu z § 5 obowiązującego w chwili rozwiązania Umowy.
3. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez Dzierżawcę w Lokalu pozostaną rzeczy wniesione przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający ma prawo je przenieść w inne miejsce na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

**§ 9**

Dzierżawcy, po zakończeniu umowy dzierżawy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy w jakimkolwiek trybie, nie przysługuje roszczenie wobec Wydzierżawiającego za koszty i nakłady poniesione na przebudowę i adaptację pomieszczeń oraz jakiekolwiek prace związane   
z dostosowywaniem przedmiotu dzierżawy do potrzeb Dzierżawcy. Wartość ewentualnych ulepszeń przedmiotu umowy dokonanych na koszt własny Dzierżawcy oraz nakładów poczynionych w związku z pracami budowlanymi i adaptacyjnymi na wynajmowanej powierzchni przechodzi nieodpłatnie na rzecz Wydzierżawiającego z chwilą zakończenia umowy. Dzierżawca zrzeka się w pełnym, dozwolonym przepisami prawa zakresie, roszczeń z wyżej wskazanych tytułów.

**§ 10**

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 11**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 12**

Sprawy sporne, wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wydzierżawiającego.

**§ 13**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Dzierżawca, a dwa egzemplarze Wydzierżawiający.

Wydzierżawiający Dzierżawca