

**PROJEKT  
UMOWY DZIERŻAWY**

zawartej w Zamościu w dniu ..... r. pomiędzy:

**Samodzielnym Publicznym Szpitalem Wojewódzkim im. Papieża Jana Pawła II z siedzibą w Zamościu** [ul. Aleje Jana Pawła II 10, 22-400 Zamość], wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji oraz Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000021024, NIP 922 – 22 – 92 - 491, zwanym w treści umowy Wydierżawiającym/Zbywcą, w imieniu którego działa: lek. med. Andrzej Mielcarek – Dyrektor

a

Panem/ Panią ..... prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: ..... / Spółką ..... z siedzibą w ..... REGON ....., NIP .....,  
zwanym w dalszej części Dzierżawcą/Nabywcą, w imieniu którego działa: .....

**§ 1**

1.Wydierżawiający oświadcza, iż nieruchomość zlokalizowana w Zamościu przy ulicy Al. Jana Pawła II 10, położona na działce nr 84/8, stanowiąca własność Województwa Lubelskiego i będąca w nieodpłatnym użytkowaniu Samodzielnego Publicznego Szpitala Wojewódzkiego im. Papieża Jana Pawła II w Zamościu ustanowionym aktem notarialnym z dnia 14.09.2001 roku, wpisana jest do księgi wieczystej KW nr ZA1Z/00069294/4, zaś zawarcie niniejszej umowy następuje zgodnie z zasadami określonymi przez podmiot tworzący w uchwale Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 17 kwietnia 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Wydierżawiającego umowy dzierżawy pomieszczeń, o których mowa w ust. 2 pkt 1, na okres 10 lat.

2.Przedmiotem umowy jest:

1)wydzierżawienie (w ramach nieruchomości, o której mowa w ust. 1) pomieszczeń Apteki Ogólnodostępnej, znajdujących się w budynku Przychodni Specjalistycznej (blok D), na parterze, o powierzchni 144,99 m<sup>2</sup>, w skład których wchodzi wydzielone pomieszczenia wg. wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy (zwane w dalszej części umowy „przedmiotem dzierżawy”);

2)zbycie przez Wydierżawiającego na rzecz Nabywcy wydzielonej części majątku, będącej zespołem składników materialnych i niematerialnych, stanowiącym przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> KC pod nazwą Apteka Ogólnodostępna (zwaną w dalszej części umowy „Apteką”), przeznaczonej do realizacji przez Nabywcę (w wydierżawionych niniejszą umową pomieszczeniach), zadań apteki jako niezależnego, samodzielnego przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi niżej wymienione elementy związane z prowadzeniem działalności w ramach Apteki tj.:

a)przysługujące Zbywcy zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej Nr WIF/8240/44/02 z dnia 17 grudnia 2002 roku wydane przez Lubelskiego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego;

b)pracownicy zatrudnieni w Aptece (w łącznej liczbie - 8 osób, zgodnie ze szczegółowym wykazem stanowiącym załącznik nr 4 do umowy.), którzy – w związku z zawarciem przedmiotowej umowy – zostaną przejęci przez Nabywcę w trybie art.

23<sup>1</sup> ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 917 ze zm.).

c) ruchomości i asortyment niezbędny do prowadzenia Apteki, zgodnie z wykazem środków trwałych i składników wyposażenia oraz wykazem stanów magazynowych (wg. załącznika nr 4 i 5 do WPO).

3. Zbywca oświadcza, że przedmiotem niniejszej umowy - w zakresie zbycia na rzecz Nabywcy - są części przedsiębiorstwa prowadzone przez Zbywcę wymienione wyłącznie w ust. 2 pkt 2.

4. Odnośnie zbywanej Apteki Zbywca oświadcza, że:

- 1) wszystkie składniki Apteki opisane w § 1 ust. 2 umowy istnieją wg. stanu na dzień jej zawarcia i nie zostały zbyte ani obciążone;
- 2) nie zawarł umowy przedwstępnej, ani zobowiązującej do sprzedaży Apteki, ani któregośkolwiek z jej składników;
- 3) Apteka, ani jej składniki nie stanowią przedmiotu umowy najmu, dzierżawy, leasingu ani użyczenia;
- 4) składniki Apteki nie zostały obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi;
- 5) w stosunku do Apteki, jak i do żadnego jej składnika nie toczy się żadne postępowanie sądowe, sądowo-administracyjne, arbitrażowe, ani administracyjne, w tym w szczególności egzekucyjne;
- 6) brak jest jakichkolwiek przeszkód faktycznych, czy prawnych w zbyciu Apteki i jakiegokolwiek jej składnika na rzecz Nabywcy;
- 7) dane zawarte w załącznikach do niniejszej umowy, oparto m.in. na zapisach w księgach rachunkowych Zbywcy, a opisany stan Apteki jest zgodny ze stanem rzeczywistym;
- 8) pomieszczenia, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, są przystosowane do prowadzenia apteki ogólnodostępnej typu A oraz spełniają wszystkie przewidziane prawem wymogi w tym zakresie;
- 9) dane zawarte w zezwoleniu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 lit. a, pozostają aktualne na dzień zawarcia niniejszej umowy oraz nie został złożony wniosek o zmianę tego zezwolenia, nie toczy się żadne postępowanie w sprawie wydania decyzji o wygaśnięciu lub cofnięciu zezwolenia, jak też nie toczy się postępowanie w przedmiocie przeniesienia zezwolenia, o którym mowa w art. 104a ustawy z dnia 6 września 2001 r. Prawo farmaceutyczne (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 499) na rzecz innego podmiotu;

5. Jednocześnie Zbywca oświadcza, że:

- 1) wszystkie oświadczenia i zapewnienia Zbywcy zawarte w ust. 4 powyżej stanowią zapewnienie o cechach i właściwościach przedmiotu sprzedaży w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> § 1 KC;
- 2) zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie narusza jakichkolwiek zobowiązań Zbywcy, w szczególności nie spowoduje powstania po stronie Nabywcy roszczeń na podstawie art. 59 lub art. 527 i następnych KC;
- 3) w stosunku do Zbywcy brak jest podstaw do ogłoszenia postępowania restrukturyzacyjnego;
- 4) nie otrzymał zawiadomienia wskazującego na to, że wobec niego toczy się postępowanie egzekucyjne, które może mieć wpływ na zawarcie lub wykonanie niniejszej umowy;
- 5) nie udzielił pełnomocnictw, które upoważniałyby inne podmioty do dysponowania Apteką, ani żadną jej częścią;
- 6) przedmiot dzierżawy jest wolny od wad prawnych i zajęć sądowych;
- 7) przyjmuje do wiadomości, że Nabywca zawiera niniejszą umowę w zaufaniu do prawdziwości i rzetelności oświadczeń Zbywcy złożonych w niniejszej umowie.

## § 2

1. Wyzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia opisane w § 1 ust. 2 pkt 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie apteki ogólnodostępnej.

2. Najpóźniej w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, na podstawie art. 104a ust. 1 ustawy Prawo farmaceutyczne, Nabywca zobowiązuje się do wystąpienia do właściwego Wojewódzkiego Inspektoratu Farmaceutycznego z wnioskiem o przeniesienie przysługującego Zbywcy zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 lit. a. Niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Nabywca przedstawi Zbywcy pisemne potwierdzenie złożenia przedmiotowego i kompletnego wniosku.

3. Nabywca oświadcza, że posiada stosowne uprawnienia i spełnia wymagane przepisami prawa warunki do prowadzenia działalności w zakresie wynikającym z § 2 ust. 1 umowy.

4. Przekazanie przedmiotu dzierżawy wraz z aktualnym na dzień wydania stanem magazynowym Apteki i innymi wyspecyfikowanymi ruchomościami, będzie dokonane w terminie do 3 dni roboczych od daty uzyskania przez Nabywcę przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej wydanego przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez strony, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Protokół będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu.

5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wyzierżawiającego. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy nadaje się do umówionego użytku i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

6. Po upływie okresu dzierżawy przewidzianego niniejszą umową lub po rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do wydania Wyzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni, od dnia zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej, w stanie nie pogorszonym:

1) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wyzierżawiającego. Jeżeli to nie nastąpi, Wyzierżawiający jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt Dzierżawcy;

2) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Dzierżawca jest obowiązany zapłacić Wyzierżawiającemu pełne odszkodowanie.

Zwrotne wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na zasadach określonych w ust. 4. Stwierdzone w protokole ewentualne wady przedmiotu dzierżawy zostaną usunięte na koszt Dzierżawcy, w pierwszej kolejności z kaucji zabezpieczającej. Po dokonaniu rozliczenia kaucji, Wyzierżawiający zobowiązany jest do zwrotu kaucji zabezpieczającej w terminie 14 dni od podpisania protokołu i usunięcia wad. Zwrot kaucji nastąpi na wskazany przez Dzierżawcę numer rachunku bankowego (*dotyczy kaucji wniesionej w formie pieniężnej*), z zastrzeżeniem, że kaucja zostanie powiększona o odsetki należne z tytułu prowadzonego rachunku, na którym kaucja była przechowywana, a także pomniejszona, o kwoty wykorzystane przez Wyzierżawiającego zgodnie z niniejszą umową, w tym także o koszty prowadzenia rachunku bankowego, na którym kaucja była przechowywana oraz o koszty przelewu tej kwoty na rachunek bankowy Dzierżawcy.

7. W razie zwłoki w wydaniu przedmiotu dzierżawy, Wyzierżawiający będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 1/10 czynszu brutto za każdy dzień zwłoki w wydaniu lokalu, w stosunku do wyznaczonego terminu. Ponadto, Wyzierżawiający będzie uprawniony do przejęcia przedmiotu dzierżawy bez obecności Dzierżawcy, łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń fizycznych, na co Dzierżawca wyraża niniejszym zgodę. Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do przejęcia rzeczy znajdujących się w lokalu i

złożenia ich na ryzyko i koszt Dzierżawcy na przechowanie na okres 1 miesiąca. W tym czasie Dzierżawca – pod warunkiem uprzedniego uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wyzierżawiającego, w tym kosztów przechowania – na swój koszt może odebrać należące do niego rzeczy. W przypadku nieodebrania ich w ww. terminie, Dzierżawca upoważnia Wyzierżawiającego do rozporządzenia i zaspokojenia swojej wierzytelności z pozostawionych rzeczy. Strony ustalają, że powyższe działania Wyzierżawiającego nie spowodują wygaśnięcia ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych Dzierżawcy wniesionych do przedmiotu dzierżawy.

8. Dzierżawca zobowiązany jest do:

- 1) uzyskania – na własny koszt - stosownego zezwolenia (decyzji) na prowadzenie apteki ogólnodostępnej i uruchomienia działalności w zakresie prowadzenia apteki ogólnodostępnej w przedmiocie dzierżawy, w oparciu o przeniesione na niego zezwolenie, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 lit. a, najpóźniej w terminie do 14 dni od dnia wydania decyzji w sprawie przeniesienia zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego oraz prowadzenia tej działalności do końca obowiązywania niniejszej umowy;
- 2) wyposażenia przedmiotu dzierżawy zgodnie z potrzebami działalności umówionej;
- 3) dostosowania przedmiotu dzierżawy do warunków pracy i wymagań techniczno – sanitarnych zgodnych z obowiązującymi przepisami;
- 4) używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z umówionym przeznaczeniem, w sposób gwarantujący niezakłócone prowadzenie działalności przez Wyzierżawiającego oraz innych użytkowników budynku oraz do przestrzegania przepisów obowiązujących u Wyzierżawiającego, w tym w szczególności porządkowych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia;
- 5) uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego na każdą przebudowę, remont, modernizację czy adaptację bądź ulepszenie lub zmianę przedmiotu dzierżawy;
- 6) utrzymania własnymi środkami porządku i czystości w przedmiocie dzierżawy oraz jego otoczeniu, dbałości o estetykę oraz wystrój zewnętrzny i wewnętrzny pomieszczeń dostosowany do wymagań właściwych służb;
- 7) wykonania wszelkich drobnych remontów i napraw, celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, we własnym zakresie - powyższe prace będą prowadzone w stałym kontakcie z Wyzierżawiającym, który będzie na bieżąco, pisemnie, informowany o potrzebie i postępie takich prac;
- 8) zawarcia umowy OC z tytułu szkód rzeczowych i osobowych oraz ich następstw na kwotę min. 500 000 zł w zakresie prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy i na czas trwania umowy – kopię ważnej i opłaconej polisy OC poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Dzierżawcę wraz z kopią OWU należy przedłożyć Wyzierżawiającemu najpóźniej w dniu wydania przedmiotu dzierżawy, a także aktualizować w czasie trwania umowy, przedkładając Wyzierżawiającemu kopię zaktualizowanej polisy najpóźniej na 5 dni przed upływem obowiązywania okresu ubezpieczenia
- 9) poinformowania Dzierżawcy w formie pisemnej i uzyskania od niego zgody na wszelkie naprawy i remonty w zakresie sieci energetycznej, wodno - kanalizacyjnej, co, czy infrastruktury obiektu - za wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych;
- 10) zamontowania na własny koszt podliczników energii elektrycznej.

9. Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego powiadomienia Wyzierżawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 7 dni od jej dokonania celem zmiany niniejszej umowy.

10. Dzierżawca zobowiązuje się do nie wnoszenia przedmiotowego prawa dzierżawy jako aportu do spółki.

11. Dzierżawca zabezpiecza niniejszą umowę przez cały okres jej trwania (począwszy od dnia jej zawarcia) poprzez wniesienie kaucji w formie ..... (gwarancji bankowej

lub wpłaty gotówki), opiewającej na kwotę odpowiadającą wysokości jednomiesięcznej stawki czynszu brutto, o której mowa w § 3 ust. 1 umowy, tj. kwoty w wysokości ..... zł (słownie: .....), w szczególności na pokrycie ewentualnych zaległości czynszowych i opłat eksploatacyjnych. W przypadku skorzystania z kaucji w okresie obowiązywania niniejszej umowy przez Wydierżawiającego, co będzie skutkowało zmniejszeniem kwoty kaucji, o której mowa w zdaniu poprzednim, Dzierżawca będzie zobowiązany do uzupełnienia kwoty wniesionego zabezpieczenia do wysokości, o której mowa w § 2 ust. 11 umowy w terminie 3 dni od dnia doręczenia stosownego wezwania, pod rygorem uznania, że zaszła okoliczność, o której mowa w § 7 ust. 3 pkt 1 umowy.

12. W ramach dodatkowego zabezpieczenia wszelkich roszczeń przysługujących Wydierżawiającemu w stosunku do Dzierżawcy z tytułu realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca w dniu zawarcia niniejszej umowy zobowiązuje się do wystawienia oraz przekazania Wydierżawiającemu weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową o treści określonej w załączniku do niniejszej umowy. Wydierżawiający będzie uprawniony do wypełnienia weksła in blanco na maksymalną kwotę 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy zł), w celu prawidłowej realizacji umowy.

13. Dzierżawca zobowiązany jest do okazania Wydierżawiającemu decyzji przenoszącej zezwolenie na prowadzenie apteki ogólnodostępnej wydanej przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia uzyskania przedmiotowej decyzji.

14. Z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy, odstąpienia od niej lub jej rozwiązania z winy Dzierżawcy, wykonane przez niego prace i ulepszenia, stanowiąc będą własność Wydierżawiającego, bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Dzierżawcę kosztów.

15. Nakłady na przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca na własny koszt i we własnym zakresie. Dzierżawcy nie przysługuje wobec Wydierżawiającego roszczenie o zwrot tych nakładów.

16. Wywieszanie przez Dzierżawcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego. Szyldy itd. zostaną usunięte przez Dzierżawcę po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zgodnie z zasadami z ust. 6.

### § 3

1. Za dzierżawę pomieszczeń, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 umowy Dzierżawca będzie płacić Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokości .....zł netto/m<sup>2</sup>, co daje ..... zł za całość plus należny podatek VAT, tj. .... zł brutto.

2. Po rozpoczęciu działalności określonej niniejszą umową, Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty Wydierżawiającemu zmiennego składnika w wysokości 3 % osiągniętych i wykazanych przychodów z tytułu sprzedaży liczonej od wysokości obrotów ustalonej na podstawie raportów fiskalnych (przychód rozumiany jest jako podstawa opodatkowania, określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług). Wykazanie osiągniętych przychodów, celem uiszczenia zmiennego składnika czynszu, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie następowało w oparciu o składane Wydierżawiającemu do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni zestawienie raportów fiskalnych, podpisane przez osoby upoważnione przez Dzierżawcę. Na podstawie otrzymanych od Dzierżawcy dokumentów finansowych i po ich zweryfikowaniu, Wydierżawiający wystawi Dzierżawcy fakturę VAT. Wydierżawiający będzie zobowiązany do uiszczenia zmiennego składnika czynszu wynikającego z wystawionej faktury w terminie do 30 dni od dnia jej otrzymania.

3. Należności z tytułu czynszu, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest opłacać z góry, do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wynajmującego na fakturze (faktura czynszowa). W przypadku nie doręczenia Dzierżawcy faktury czynszowej w terminie do 7 dnia danego miesiąca,

Dzierżawca najpóźniej do 30-go dnia tego miesiąca, uiszczy kwotę odpowiadającą czynszowi w kwocie za poprzedni miesiąc, na numer rachunku bankowego wskazany przez Wydierżawiającego na ostatniej fakturze zaznaczając, że jest to wpłata na poczet należnego czynszu najmu za dany miesiąc.

4. Jako datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

5. Czynsz dzierżawny będzie podlegać:

1) waloryzacji w każdym roku kalendarzowym, począwszy od dnia 1 stycznia 2020 r., w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS dla roku poprzedzającego dany rok kalendarzowy. Zwiększenie czynszu dzierżawnego, o którym mowa w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy. Wydierżawiający zobowiązany jest poinformować Dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu z 30 dniowym wyprzedzeniem. Wydierżawiający zaznaczy na fakturze, na podstawie którego komunikatu Prezesa GUS określił nową wartość czynszu. Kwota czynszu za 1 m<sup>2</sup> ustalona zgodnie z powyższymi zasadami, ulega zaokrągleniu w górę do pełnego złotego;

2) zmianie w przypadku zmiany ustawowej stawki podatku VAT, z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku VAT.

6. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca od dnia wydania przedmiotu dzierżawy będzie obciążany

opłatą za energię elektryczną wg. wskazań stanu podliczników.

7. Faktura za media określone w ust. 6, będzie wystawiana w okresach miesięcznych, z terminem płatności 30 dni od daty wystawienia faktury.

8. O zmianach wysokości cen opłat za media, które są niezależne od Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnej. Nowe stawki są obligatoryjne dla Dzierżawcy.

9. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca będzie płacił począwszy od dnia rozpoczęcia prowadzenia umówionej działalności, z tym że jeżeli Dzierżawca rozpocznie prowadzenie umówionej działalności z przekroczeniem terminu, o którym mowa w § 2 ust. 8 pkt 1, wówczas czynsz będzie płacił począwszy od 15 dnia od daty wydania decyzji przez właściwego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego ws. przeniesienia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.

10. Po wydaniu przedmiotu dzierżawy, Wydierżawiający wystawi na rzecz Dzierżawcy fakturę VAT opiewającą na kwotę stanowiącą udokumentowaną równowartość przekazanych Dzierżawcy stanów magazynowych Apteki oraz innych składników majątku, powiększoną o kwotę 11.250,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100), stanowiącą koszt zbycia zezwolenia, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 lit. a umowy. Dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczenia Wydierżawiającemu należności z tytułu otrzymanej faktury w terminie 60 dni od dnia jej doręczenia.

11. W przypadku nieterminowego uiszczenia jakichkolwiek opłat przewidzianych niniejszą umową przez Dzierżawcę, Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### § 4

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w podnajem, użyczenie lub jakąkolwiek inną formę korzystania.

2. Działalność Dzierżawcy prowadzona w przedmiocie dzierżawy:

1) nie może być konkurencyjna wobec działalności Wydierżawiającego oraz nie może jej uniemożliwiać lub utrudniać;

2) nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wydierżawiającego, jak też uniemożliwiać Wydierżawiającemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne;

3)nie będzie uciążliwa dla pacjenta lub przebiegu jego leczenia.

3. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy do prowadzenia działalności umówionej od poniedziałku do piątku w godzinach od ..... do ..... oraz w sobotę i niedzielę w godzinach od ..... do .....

## § 5

1.W związku z przejściem części zakładu pracy, w terminie wskazanym w § 2 ust. 4 umowy, Dzierżawca przejmuje w trybie art. 23<sup>1</sup> Kodeksu Pracy, pracowników Wydierżawiającego w liczbie 8 osób, wskazanych w załączniku nr 4 do umowy. Dzierżawca, na wezwanie Wydierżawiającego, będzie przekazywał wykaz z aktualnym stanem zatrudnienia osób, o których mowa wyżej, z uwzględnieniem m.in. ich nazwisk, imion, zajmowanych stanowisk i innych informacji dotyczących zatrudnienia. Wydierżawiający nie będzie odpowiadał za ewentualne roszczenia osób trzecich wynikłe z tytułu błędów w wykazie, o którym mowa wyżej, odpowiedzialność tą będzie ponosił Dzierżawca.

2.Po odstąpieniu od umowy lub rozwiązaniu umowy, Dzierżawca zobowiązany jest do przekazania w dniu następnym po odstąpieniu od umowy lub rozwiązaniu umowy oryginałów akt osobowych pracowników przejętych w trybie art. 23<sup>1</sup> Kodeksu pracy Wydierżawiającemu.

3.Wydierżawiający zobowiązuje się do zagwarantowania każdemu przejmowanemu pracownikowi, o którym mowa w ust. 1, w okresie co najmniej 12 miesięcy liczonych od terminu określonego w § 2 ust. 4:

1)wynagrodzenia zasadniczego w kwocie nie niższej, niż kwota wynagrodzenia zasadniczego przysługującego na dzień przejścia (adekwatnie do wymiaru etatu);

2)stałości zatrudnienia, z wyjątkiem sytuacji, o których mowa w art. 52 Kodeksu pracy.

## § 6

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kar umownych w następujących okolicznościach:

1)w przypadku opóźnienia terminu rozpoczęcia działalności w zakresie apteki ogólnodostępnej z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, w wysokości 1% wartości czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki;

2)w przypadku odstąpienia Wydierżawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy w wysokości stanowiącej 3-miesięczny czynsz dzierżawny brutto;

3)w przypadku niedochowania obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 8 pkt 8 umowy i we wskazanym tam terminie – w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

2. Zapłata kar umownych nie wyklucza dochodzenia przez Wydierżawiającego dalszego odszkodowania na zasadach ogólnych.

3. Kary umowne będą płatne na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez Wydierżawiającego i w terminie w niej wskazanym, nie krótszym niż 7 dni od dnia jej doręczenia Dzierżawcy.

## § 7

1.Umowę zawiera się na czas określony 5 lat od dnia jej zawarcia, z możliwością jej wypowiedzenia przez Wydierżawiającego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, na podstawie okoliczności wskazanych w ust. 2. Strony, po upływie okresu dzierżawy wskazanego w zdaniu poprzednim, dopuszczają wydłużenie okresu obowiązywania umowy o dalsze 5 lat, na warunkach nie gorszych, niż określone niniejszą umową.

2.Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego ten miesiąc.

Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę w szczególności, gdy:

- 1) przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej;
- 2) w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wydierżawiającego, dalsze dzierżawienie pomieszczeń stanie się niemożliwe;
- 3) dzierżawienie nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady oddawania w dzierżawę powierzchni przez Wydierżawiającego;
- 4) dalsze dzierżawienie pomieszczeń nie leży w jego interesie.

3. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od przedmiotowej umowy w trybie natychmiastowym z powodu:

- 1) rażącego naruszenia lub nieprzestrzegania przez Dzierżawcę przepisów BHP, p.poż lub postanowień niniejszej umowy – w tym prowadzenia działalności innej, niż wskazana w § 2 ust. 1 umowy;
- 2) wydierżawienia, wynajęcia lub oddania do bezpłatnego użytkowania części lub całości pomieszczeń osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego;
- 3) opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu za co najmniej dwa okresy płatności, bez konieczności uprzedniego wzywania do zapłaty;
- 4) zmian organizacyjnych lub własnościowych u Wydierżawiającego.

4. Wydierżawiający składa oświadczenie o odstąpieniu od umowy w formie pisemnej, w terminie miesiąca, od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających skorzystanie przez niego z tego uprawnienia.

## **§ 8**

1. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy w przypadku wydania przez właściwy Wojewódzki Inspektor Farmaceutyczny decyzji odmawiającej przeniesienia zezwolenia na prowadzenie przez Nabywcę Apteki w trybie, o którym mowa w art. 104a ustawy Prawo Farmaceutyczne lub w przypadku, gdy Nabywca nie uzyska decyzji ws. przeniesienia ww. zezwolenia w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy.

2. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji odmawiającej przeniesienia zezwolenia na prowadzenie Apteki, o którym mowa w ust. 1 lub w ciągu 30 dni od bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1.

3. Oświadczenie o odstąpieniu musi być złożone drugiej stronie w formie pisemnej.

## **§ 9**

1. Dzierżawca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydierżawiającego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Dzierżawcy.

2. Wydierżawiający nie zapewnia dozoru ani ochrony mienia znajdującego się w przedmiocie dzierżawy oraz nie ubezpiecza i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za znajdujące się w nim przedmioty i wyposażenie.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia na własny koszt przedmiotu dzierżawy, jak i ruchomości wniesionych do przedmiotu dzierżawy od wszelkiego ryzyka i posiadania ważnego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy najmu.

## **§ 10**

1. Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnych aneksów pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące, w tym przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela Wydierżawiającego, dotycząca zobowiązań powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy, może nastąpić wyłącznie



po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący Wydierżawiającego.

4. Spory wynikłe z niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.

5. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....  
**Wydierżawiający/Zbywca**

.....  
**Dzierżawca/Nabywca**

Załączniki:

- 1) Wykaz pomieszczeń objętych przedmiotem dzierżawy,
- 2) Wykaz środków trwałych i składników wyposażenia,
- 3) Wykaz stanów magazynowych,
- 4) Wykaz pracowników,
- 5) Deklaracja wekslowa wraz z wekslem in blanco