

PROJEKT

UMOWY DZIERŻAWY

zawartej w Łomży w dniu r. pomiędzy:

Szpitałem Wojewódzkim im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży, Al. Piłsudskiego 11, 18-404 Łomża, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000024716, NIP 718-16-89-321, REGON 450665024, reprezentowanym przez:

Dyrektora – Mariusza Obryckiego
zwanym w dalszej części Umowy “**Wydzierżawiający**”,

a

.....
..... z siedzibą
w:.....wpisanym
do ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego pod nr NIP
..... REGON reprezentowanym przez:

.....
zwanym w treści Umowy “**Dzierżawca**”
o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest:

1. wydzierżawienie Oferentowi (zw. „*dzierżawcą*”) w ramach nieruchomości zlokalizowanej w Łomży przy Al. Piłsudskiego 11, parter budynek D, stanowiącej własność Województwa Podlaskiego i będącej w nieodpłatnym użytkowaniu Szpitala Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży ustanowionego aktem notarialnym z dnia 16.11.2006 roku Nr. 1639/2006, wpisanej do księgi wieczystej KW nr LM1L/00049094/0,) - pomieszczeń Apteki Ogólnodostępnej, znajdujących się w budynku D na parterze, o powierzchni 119,44 m², w skład których wchodzi wydzielone pomieszczenia wg. wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do umowy na okres 5 lat, **z przeznaczeniem na prowadzenie przez dzierżawcę działalności w zakresie prowadzenia apteki ogólnodostępnej.**
2. zbycie przez wydzierżawiającego na rzecz dzierżawcy – jako nabywcy - wydzielonej części majątku, będącej zespołem składników materialnych i niematerialnych, stanowiącym przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ KC pod nazwą Apteka Ogólnodostępna, przeznaczonej do realizacji przez nabywcę (w wydzierżawionych pomieszczeniach), zadań apteki jako niezależnego, samodzielnego przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi niżej wymienione elementy związane z prowadzeniem działalności w ramach Apteki tj.:
 - a) prawo wystąpienia zgodnie z art.104a ustawy prawo farmaceutyczne, do organu zezwalającego o przeniesienie na dzierżawcę przysługującego Szpitalowi zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej Nr NFA.8520.1.9.2017 r. wydane przez Podlaskiego Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego;

- b) ruchomości i asortyment niezbędny do prowadzenia Apteki, zgodnie z wykazem środków trwałych i składników wyposażenia (załącznik nr 3 do ogłoszenia) oraz wykazem stanów magazynowych (wg. załącznika nr 2 do umowy)
2. Dzierżawca będzie zobowiązany do przejęcia w trybie art. 23¹ ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. Kodeks pracy (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 917 ze zm.) pracowników zatrudnionych w Aptece (w łącznej liczbie – 3 osób, zgodnie ze szczegółowym wykazem stanowiącym załącznik nr 5 do Ogłoszenia).
Szczegółowa lokalizacja nieruchomości zostało określona w załącznikach nr 6 do Ogłoszenia.
3. Wyzierżawiający oświadcza, że przedmiotem niniejszej umowy - w zakresie zbycia na rzecz Dzierżawcy - są części przedsiębiorstwa prowadzone przez Wyzierżawiającego wymienione wyłącznie w ust. 1 pkt. 2 umowy
4. Odnośnie zbywanej Apteki Wyzierżawiający oświadcza, że:
- 1) wszystkie składniki Apteki opisane w § 1 ust. 1 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 Dzierżawcy ;
 - 7) dane zawarte w załącznikach do niniejszej umowy, oparto m.in. na zapisach w księgach rachunkowych Wyzierżawiającego , a opisany stan Apteki jest zgodny ze stanem rzeczywistym;
 - 8) pomieszczenia, o których mowa w § 1 ust. 1 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. 1 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 Wyzierżawiający oświadcza, że:
- 1) wszystkie oświadczenia i zapewnienia Wyzierżawiającego zawarte w ust. 4 powyżej stanowią zapewnienie o cechach i właściwościach przedmiotu sprzedaży w rozumieniu art. 55¹ § 1 KC;
 - 2) zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie narusza jakichkolwiek zobowiązań Wyzierżawiającego , w szczególności nie spowoduje powstania po stronie Dzierżawcy roszczeń na podstawie art. 59 lub art. 527 i następnych KC;
 - 3) w stosunku do Wyzierżawiającego 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 Dzierżawca zawiera niniejszą umowę w zaufaniu do prawdziwości i rzetelności oświadczeń Wydzierżawiającego złożonych w niniejszej umowie.

§ 2

1. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy w dzierżawę pomieszczenia opisane w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy z przeznaczeniem wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie apteki ogólnodostępnej.
2. Najpóźniej dnia następnego od dnia zawarcia niniejszej umowy, na podstawie art. 104a ust.1 ustawy Prawo farmaceutyczne, Dzierżawca zobowiązuje się do wystąpienia do właściwego Wojewódzkiego Inspektoratu Farmaceutycznego z wnioskiem o przeniesienie przysługującego Wydzierżawiającemu zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. 2 lit. a) niezwłocznie po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu pisemne potwierdzenie złożenia przedmiotowego i kompletnego wniosku.
3. Dzierżawca 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 Dzierżawcę 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 dzierżawy.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot dzierżawy od momentu jego protokolarnego przekazania przez Wydzierżawiającego. 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 Wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni, od dnia zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej, w stanie niepogorszonego:
 - 1) wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego. Jeżeli to nie nastąpi, Wydzierżawiający jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt Dzierżawcy;
 - 2) jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Dzierżawca jest obowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu 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.

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 przejścia przedmiotu dzierżawy bez obecności Dzierżawcy, łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń fizycznych, na co Dzierżawca wyraża niniejszym zgodę.

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. 1 pkt 2 lit. a), najpóźniej w terminie do 3 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) 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;
 - 3) uzyskania pisemnej zgody Wyzierżawiającego na każdą przebudowę, remont, modernizację czy adaptację bądź ulepszenie lub zmianę przedmiotu dzierżawy;
 - 4) 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;
 - 5) 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;
 - 6) 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 poświadczoną 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;
 - 7) poinformowania Dzierżawcy w formie pisemnej i uzyskania od niego zgody na wszelkie naprawy i remonty w zakresie sieci energetycznej, wodno - kanalizacyjnej, C.O., czy infrastruktury obiektu - za wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych;
9. Dokonane przez Dzierżawcę adaptacje i ulepszenia przedmiotu najmu, również te dokonane przez Dzierżawcę za zgodą Wyzierżawiającego, zostaną przez Dzierżawcę zdemontowane i usunięte z lokalu w terminie 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania umowy najmu lub, jeśli demontażu nie będzie można dokonać, pozostawione w lokalu, o ile Wyzierżawiający wyrazi na to pisemną zgodę.
10. Wszelkie ulepszenia i adaptacje przedmiotu najmu pozostawione przez Dzierżawcę za zgodą Wyzierżawiającego stają się z chwilą rozwiązania umowy najmu jego własnością, a Dzierżawca oświadcza, iż nie będzie dochodził z tego tytułu żadnych roszczeń finansowych od Wyzierżawiającego oraz, że roszczenia takie mu nie przysługują.

11. Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Dzierżawcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, a gdyby żądania tego Dzierżawca nie wykonał w terminie 1-go miesiąca od pisemnego poinformowania go o tym, Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo do dokonania przywrócenia we własnym zakresie i obciążenia kosztami Dzierżawcy, na co ten wyraża zgodę i roszczenia takie zobowiązuje się zaspokoić.
12. Wyzierzawiający zobowiązuje się do usuwania awarii usług hydraulicznych i elektrycznych tylko w głównych pionach sieci.
13. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem Dzierżawcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
14. Wyzierzawiający nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku Dzierżawcy znajdującym się w lokalu oraz za jakiejkolwiek szkody wyrządzone przez Dzierżawcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Dzierżawca we własnym zakresie i na własny koszt.
15. Dzierżawca zobowiązuje się do zabezpieczania we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność dokumentacji gromadzonej w związku ze świadczeniami medycznymi udzielanymi w najmowanym pomieszczeniu.
16. Dzierżawca zobowiązuje się do pisemnego powiadamiania Wyzierzawiającego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 7 dni od jej dokonania celem zmiany niniejszej umowy.
17. Dzierżawca zobowiązuje się do nie wnoszenia przedmiotowego prawa dzierżawy jako aportu do spółki.
18. W ramach zabezpieczenia wszelkich roszczeń przysługujących Wyzierzawiającemu w stosunku do Dzierżawcy z tytułu realizacji niniejszej umowy, Dzierżawca w dniu zawarcia niniejszej umowy zobowiązuje się do wystawienia oraz przekazania Wyzierzawiającemu weksla własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową o treści określonej w załączniku do niniejszej umowy. Wyzierzawiający będzie uprawniony do wypełnienia weksla in blanco na maksymalną kwotę 500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy zł), w celu prawidłowej realizacji umowy.
19. Dzierżawca zobowiązany jest do okazania Wyzierzawiającemu 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.
20. Nakłady na przedmiot dzierżawy ponosi Dzierżawca na własny koszt i we własnym zakresie. Dzierżawcy nie przysługuje wobec Wyzierzawiającego roszczenie o zwrot tych nakładów.
21. Wywieszanie przez Dzierżawcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wyzierzawiającego. 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. 1 pkt. 1 umowy Dzierżawca będzie płacić Wyzierzawiającemu miesięczny czynsz w wysokościzł netto/m², co daje zł za całość plus należny podatek VAT, tj. zł brutto.
2. Dzierżawca płacić będzie Wyzierzawiającemu miesięczne opłaty tj.:
 - a) czynsz w wysokościzł netto + obowiązujący w dniu wystawienia faktury VAT podatek VAT za 1 m² powierzchni wraz z wyposażeniem (słownie:..... za 1 m² powierzchni + podatek VAT).

- b) Miesięczne opłaty za korzystanie z połączeń telefonicznych na podstawie wydruków telefonicznych;
 - c) Miesięczne opłaty za energię elektryczną - wg odczytów liczników; zimną i ciepłą wodę oraz kanalizację - wg odczytów liczników
 - d) Miesięczne opłaty za odpady komunalne – wg stawki ryczałtowej w wysokości 50,00 zł netto
 - e) 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 5 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni zestawienie raportów fiskalnych, podpisane przez osoby upoważnione przez Dzierżawcę.
3. Należności z tytułu opłat o którym mowa w ust. 2 lit. a), Dzierżawca zobowiązany jest opłacać z góry, do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, na numer rachunku bankowego
4. Należności z tytułu opłat o których mowa w ust. 2 lit. b) – e), Dzierżawca zobowiązany jest opłacać z dołu, w okresach miesięcznych na podstawie faktur wystawionych przez Wydierżawiającego, które Wydierżawiający ma obowiązek wystawić w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, za który ma być dokonana płatność czynszu

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

Czynsz dzierżawny będzie podlegać:

- 1) waloryzacji w każdym roku kalendarzowym, począwszy od dnia 1 lutego 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. Wydierżawiający poinformuje pisemnie Dzierżawcę na podstawie którego komunikatu Prezesa GUS określił nową wartość czynszu. Kwota czynszu za 1 m² 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.
5. O zmianach wysokości cen opłat za media, które są niezależne od Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie informowany w formie pisemnej. Nowe stawki są obligatoryjne dla Dzierżawcy.
6. Czynnysz 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 zezwolenia na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.
7. W przypadku nieterminowego uiszczenia jakichkolwiek opłat przewidzianych niniejszą umową przez Dzierżawcę, Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.

8. Po wydaniu przedmiotu dzierżawy, Wyzierżawiający wystawi na rzecz Dzierżawcy fakturę VAT opiewającą na kwotę stanowiącą udokumentowaną równowartość przekazanych Dzierżawcy stanów magazynowych Apteki. Dzierżawca będzie zobowiązany do uiszczenia Wyzierżawiającemu należności z tytułu otrzymanej faktury w terminie 21 dni od dnia jej wydania.

§ 4

1. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej w podnajem, użyczenie lub jakąkolwiek inną formę korzystania.
2. Działalność Dzierżawcy prowadzona w przedmiocie dzierżawy:
 - a. nie może być konkurencyjna wobec działalności Wyzierżawiającego oraz nie może jej uniemożliwiać lub utrudniać;
 - b. nie może prowadzić do ograniczenia dostępności do świadczeń zdrowotnych udzielanych przez Wyzierżawiającego, jak też uniemożliwiać Wyzierżawiającemu uzyskania kontraktu na świadczenia zdrowotne;
 - c. nie będzie uciążliwa dla pacjenta lub przebiegu jego leczenia.
3. Dzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot dzierżawy do prowadzenia umówionej działalności.

§ 5

1. W związku z przejściem części zakładu pracy, w terminie wskazanym w § 1 ust. 1 pkt. c umowy, Dzierżawca przejmuje w trybie art. 23¹ Kodeksu Pracy, pracowników Wyzierżawiającego w liczbie 3 osób, wskazanych w załączniku nr 4 do umowy. Dzierżawca, na wezwanie Wyzierżawiającego, 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. Wyzierżawiający 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. 23¹ Kodeksu pracy Wyzierżawiającemu.
3. Wyzierżawiający 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.

- 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. 6 umowy we wskazanym tam terminie – w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.
- Zapłata kar umownych nie wyklucza dochodzenia przez Wydierżawiającego dalszego odszkodowania na zasadach ogólnych.
- 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 wcześniejszego wypowiedzenia przez Wydierżawiającego z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadkach określonych ust.3 i 4
2. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie oświadczenia na piśmie, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego ten miesiąc.
3. Wydierżawiający może wypowiedzieć umowę w szczególności, gdy:
 - a. przedmiot dzierżawy stanie się niezbędny do prowadzenia jego działalności statutowej;
 - b. w wyniku zmian w strukturze organizacyjnej Wydierżawiającego, dalsze dzierżawienie pomieszczeń stanie się niemożliwe;
 - c. dzierżawienie nie będzie dalej możliwe z uwagi na zmianę przepisów regulujących zasady oddawania w dzierżawę powierzchni przez Wydierżawiającego;
 - d. dalsze dzierżawienie pomieszczeń nie leży w jego interesie.
 - e. Wydierżawiający uzyska prawo do prowadzenia Apteki ogólnodostępnej.
4. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od przedmiotowej umowy w trybie natychmiastowym z powodu:
 - a. 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;
 - b. wydierżawienia, wynajęcia lub oddania do bezpłatnego użytkowania części lub całości pomieszczeń osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego;
 - c. opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie czynszu za co najmniej dwa okresy płatności, bez konieczności uprzedniego wzywania do zapłaty;
 - d. zmian organizacyjnych lub własnościowych u Wydierżawiającego.
5. 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 Dzierżawcę Apteki w trybie, o którym mowa w art. 104a ustawy Prawo Farmaceutyczne lub w przypadku, gdy Dzierżawca 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.
4. Odstąpienie od umowy o którym mowa w ust 1 nie daje podstaw do wstąpienia w miejsce Dzierżawcy innego podmiotu, jeżeli Wydzierżawiający nie wyrazi na to zgody.
5. Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do przeniesienia zezwolenia na prowadzenie Apteki ogólnodostępnej na kolejnego Dzierżawcę wyłonionego przez Wydzierżawiającego.
6. Dzierżawca zobowiązuje się także na przeniesienie zezwolenia na prowadzenie Apteki ogólnodostępnej na rzecz Szpitala Wojewódzkiego im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Łomży w przypadku uzyskania przez Szpital prawa do prowadzenia Apteki ogólnodostępnej.

§ 9

1. Dzierżawca jest zobowiązany do udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydzierżawiającego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu dzierżawy zgodnie z niniejszą umową. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Dzierżawcy.
2. Wydzierżawiający nie zapewnia 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 Wydzierżawiającego, dotycząca zobowiązań powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy, może nastąpić wyłącznie po wyrażeniu zgody przez podmiot tworzący Wydzierżawiającego.
4. Spory wynikłe z niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.

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

.....

Wydierżawiający

.....

Dzierżawca

Załączniki:

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