**Załącznik nr 2**

**Opis przedmiotu dzierżawy i obowiązki Dzierżawcy**

1. Przedmiotem dzierżawy jest wydzierżawienie budynku znajdującego się na terenie Uniwersyteckiego Centrum Pediatrii im. Marii Konopnickiej przy ulicy Pankiewicza 16 w Łodzi, o łącznej powierzchni netto 121,16 m2, w tym powierzchni użytkowej 95,57 m2, z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej.
2. Przedmiot dzierżawy wyposażony jest w sieci: elektryczną, centralnego ogrzewania, wodociągową, kanalizacyjną oraz system wentylacji budynku. W budynku prowadzona była dotychczas apteka przez przedsiębiorcę w ramach umowy najmu. Obecne wyposażenie pomieszczeń stanowi własność dotychczasowego Najemcy. Szpital nie będzie ponosił kosztów dostosowania pomieszczeń do potrzeb działalności Dzierżawcy wyłonionego w niniejszym przetargu. Dzierżawcę obciążać będą koszty zakupu sprzętu, wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej. Wydzierżawiający nie zapewnia ochrony dzierżawionych pomieszczeń.
3. Przewidywany okres trwania umowy: 36 miesięcy od daty zawarcia umowy.
4. Proponowana minimalna cena wywoławcza miesięcznego czynszu za 1m2 powierzchni wydzierżawianej wynosi 90 zł netto (powierzchnia generująca czynsz wynosi 121,16 m2) + kwota odpowiadająca 1% od obrotu netto z prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej
w miejscu dzierżawy. Stawka ta nie obejmuje opłat za zużyte media, które płatne będą Wydzierżawiającemu oddzielnie oraz opłat za wywóz odpadów, których ponoszenie należeć będzie do Dzierżawcy. Stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji na dzień 1 lutego każdego roku kalendarzowego w zależności od zmiany wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanego przez Prezesa GUS. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości.
5. Dzierżawca zobowiązany będzie:
6. dostarczenia Wydzierżawiającemu w ciągu 7 dni od zawarcia umowy, zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o ilości zgłoszonych do Urzędu Skarbowego przez Dzierżawcę kas fiskalnych w miejscu dzierżawy wraz z ich numerami ewidencyjnymi,
7. przedkładania Wydzierżawiającemu w terminie do dnia 5 każdego następnego miesiąca pisemnej informacji o osiągniętym obrocie w miesiącu poprzednim wraz z miesięcznym raportem kasowym z wszystkich kas zarejestrowanych w miejscu dzierżawy,
8. poinformowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie ilości kas fiskalnych w miejscu dzierżawy.
9. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wydzierżawiającego kosztami za dostawy mediów:
10. za zużycie energii elektrycznej według stanu podlicznika w budynku zgodnie z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej,
11. za centralne ogrzewanie opłata będzie ustalana co miesiąc na podstawie odczytu z podlicznika w budynku,
12. za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków według stanu podlicznika w budynku, zgodnie z obowiązującymi cenami ZWiK Sp. z o.o. w Łodzi.
13. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do wywozu odpadów komunalnych, w tym segregowanych oraz zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę apteki oraz przedstawiania Wydzierżawiającemu raz w miesiącu dowodów przekazywania odpadów z działalności gospodarczej.
14. Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydzierżawiającemu kopii zezwolenia wydanego przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego, na prowadzenia apteki w wydzierżawianej lokalizacji.
15. Dzierżawca zobowiązany będzie do:
16. profesjonalnego prowadzenia usług zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi,
17. prowadzenia zarejestrowanej działalności w zakresie prowadzenia apteki na własne ryzyko,
18. ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności za należyte wykonywanie działalności przed uprawnionymi organami kontroli zewnętrznej, a także przed Wydzierżawiającym,
19. uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń na prowadzenie apteki ogólnodostępnej na wydzierżawianej powierzchni,
20. przestrzegania zasad epidemiologiczno-sanitarnych.
21. Dzierżawca zobowiązany będzie raz w roku do przeprowadzenia przeglądu i prób szczelności instalacji i urządzeń gazowych w pomieszczeniach wydzierżawionych i przekazaniu protokołu przeglądu Wydzierżawiającemu.
22. Dzierżawca będzie użytkował pomieszczenia z należytą dbałością, będzie przestrzegał przepisów BHP i p.poż. oraz będzie zobowiązany do przestrzegania przepisów administracyjno-porządkowych obowiązujących na terenie Szpitala.
23. Dzierżawca będzie utrzymywał we własnym zakresie i na własny koszt czystość na dzierżawionej powierzchni oraz zobowiązany będzie do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych oraz przepisów o odpadach. Wydzierżawiający ma prawo do bieżącej kontroli stanu sanitarno-higienicznego dzierżawionych pomieszczeń.
24. Dzierżawca zobowiązany będzie do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, odpowiadać będzie za prawidłowe wykorzystanie pomieszczeń oraz za ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem swojej działalności.
25. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmienić profilu prowadzonej działalności.
26. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie poddzierżawiać, wynajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiejkolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem przypadku sprzedaży przez Dzierżawcę zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dzierżawcy na rzecz innego podmiotu, który uzyska zezwolenie na prowadzenie apteki w lokalizacji przy ul. Pankiewicza 16 w Łodzi.
27. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie i na własny koszt do:
28. wyposażenia lokalu w sprzęt i meble niezbędne do prowadzenia działalności opisanej w pkt 2,
29. dokonywania wszelkich napraw bieżących, remontów, konserwacji itp. przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
30. zabezpieczenia i ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości (kwota ubezpieczenia min. 700 000 zł),
31. ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy,
32. pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy.
33. działalność prowadzona na ww. powierzchni nie może być uciążliwa dla funkcjonowania Szpitala.
34. Dzierżawca winien dostosować przedmiot dzierżawy do swoich potrzeb na własny koszt, przy czym planowane przez Dzierżawcę adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają uprzedniej zgody Wydzierżawiającego. W przypadku konieczności opracowania dokumentacji technicznej lub uzyskania wymaganych prawem zgód wszelkie koszty obciążają Dzierżawcę.
35. Wszelkie nakłady adaptacyjne poniesione przez Dzierżawcę w przedmiocie dzierżawy przechodzą na własność Wydzierżawiającego.
36. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że w trakcie umowy dzierżawy na terenie Szpitala będą prowadzone prace remontowe i inwestycyjne, które mogą skutkować utrudnieniami w prowadzeniu działalności gospodarczej oraz zmieniać zakres świadczonych przez Szpital usług medycznych. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia do Wydzierżawiającego.
37. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, Nadzoru Farmaceutycznego lub inne wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów) i koncesje właściwych organów, wynikające
z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
38. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w przypadku pojawienia się insektów, gryzoni, szkodników w dzierżawionych pomieszczeniach
39. Wydzierżawiający nie zapewnia ochrony dzierżawionych pomieszczeń ani miejsca parkingowego na terenie Szpitala.
40. Wydzierżawiający protokolarnie przekaże Dzierżawcy przedmiot dzierżawy w celu prowadzenia działalności opisanej w pkt 1 z chwilą podpisania umowy dzierżawy, co nastąpi pod warunkiem uzyskania przez Szpital zgody organu tworzącego na zawarcie umowy dzierżawy.
41. Po okresie obowiązywania umowy lub z chwilą jej rozwiązania Dzierżawca przekaże przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, na co strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy.