**Załącznik nr 4**

**Umowa Nr 18/ADM/2023**

w wyniku przetargu prowadzonego na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. 2022r. poz. 1360 tj.) – art. 701 – 705

zawarta w dniu .................2023 r. w Łodzi pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Centralnym Szpitalem Klinicznym Uniwersytetu Medycznego w Łodzi, 92-213 Łódź, ul. Pomorska 251, wpisanym do Krajowej Rejestru Sądowego pod nr 0000149790, NIP: 7282246128, REGON: 472147559

reprezentowanym przez:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..….

zwanym dalej **„Wydzierżawiającym ”**

a

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..

zwanym dalej **„Dzierżawcą’’**,

łącznie zwani Stronami.

 **§ 1**

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca przyjmuje do używania i pobierania pożytków, budynek znajdujący 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, co potwierdza wydane przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego zezwolenie na prowadzenie apteki ww. lokalizacji.

**§ 2**

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na 36 miesięcy, od dnia ……………….. do dnia ………………..

 **§ 3**

1. Dzierżawca będzie płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości …. zł netto (słownie:…………………………………………………….), przy przyjęciu stawki ………………. zł netto za 1m2 oraz kwotę odpowiadającą 1% od obrotu netto z prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy. Czynsz dzierżawny netto oraz kwota odpowiadająca 1% od obrotu netto
z prowadzonej działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy, powiększane będą każdorazowo o należny podatek od towarów i usług w obowiązującej na dzień wystawienia faktury stawce VAT.
2. W celu zweryfikowania kwoty odpowiadającej 1% od obrotu netto z prowadzonej działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do:
3. 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,
4. 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,
5. poinformowania Wydzierżawiającego o każdej zmianie ilości kas fiskalnych w miejscu dzierżawy.
6. Kwota czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po opublikowaniu w Monitorze Polskim komunikatu w sprawie wysokości ww. wskaźnika. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następującym po roku, w którym umowa zaczęła obowiązywać. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do umowy. W przypadku, gdy ogłoszony wskaźnik waloryzacji przyjmie wartość ujemną, stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za poprzedni okres.
7. W przypadku zmiany ustawowej wysokości podatku VAT, zmianie odpowiednio ulegnie wartość łączna należności określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.

 **§ 4**

1. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 niniejszej Umowy jest płatny z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy: Bank Gospodarstwa Krajowego
70 1130 1163 0014 7148 0720 0001.
2. Uchybienie terminu zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Wydzierżawiającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do dokonywania wpłat z tytułu czynszu w terminie określonym w ust. 1 niezależnie od terminu doręczenia faktury. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy dzierżawy.
4. Kwota odpowiadająca 1% od obrotu z prowadzonej działalności gospodarczej o której mowa w § 3 będzie płatna w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wydzierżawiającego przelewem na rachunek bankowy wskazany w ust. 1.
5. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej umowy stanowić będzie nadpłatę.
6. Czynsz dzierżawny ustalony w § 3 obejmuje podatek od nieruchomości.

**§ 5**

1. Dzierżawca oprócz czynszu dzierżawnego zostanie obciążony przez Wydzierżawiającego kosztami za dostawy mediów:
2. za zużycie energii elektrycznej według stanu podlicznika w budynku zgodnie
z aktualną ceną dostawcy energii elektrycznej,
3. za centralne ogrzewanie opłata będzie ustalana co miesiąc na podstawie odczytu
z podlicznika w budynku,
4. za zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków według stanu podlicznika
w budynku, zgodnie z obowiązującymi cenami ZWiK Sp. z o.o. w Łodzi.
5. Dzierżawca zobowiązany będzie we własnym zakresie do wywozu odpadów, w tym komunalnych, segregowanych oraz zawarcia umowy na odbiór, transport i utylizację odpadów powstałych w wyniku prowadzenia przez Dzierżawcę działalności z przeznaczeniem na prowadzenie apteki ogólnodostępnej oraz przedstawiania Wydzierżawiającemu raz w miesiącu dowodów przekazywania odpadów z działalności gospodarczej.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu płatne będą w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktur VAT przez Wydzierżawiającego przelewem na rachunek bankowy Wydzierżawiającego wskazany w § 4 ust. 1.

**§ 6**

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, dzierżawca przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał wpłaty kaucji w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) na rachunek bankowy:

Bank Gospodarstwa Krajowego 59 1130 1163 0014 7148 0720 0005.

1. W przypadku wystąpienia zadłużenia, po bezskutecznym wezwaniu do jego uregulowania, kaucja podlega zaliczeniu na poczet zadłużenia. Kwota kaucji pomniejszona o dokonane z niej potrącenia na poczet zaległych płatności oraz koszty poniesione przez Wydzierżawiającego związane z dochodzeniem należności, zostanie zwrócona Dzierżawcy w terminie 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
2. W przypadku zaliczenia kaucji na poczet zadłużenia Dzierżawca zobowiązany jest do jej niezwłocznego uzupełnienia, nie później niż 14 dni od dnia otrzymania od Wydzierżawiającego informacji w tym zakresie.

**§ 7**

1. Strony umowy wyłączają możliwość powoływania się przez Dzierżawcę na wyrażenie, przez Wydzierżawiającego, w sposób dorozumiany woli kontynuowania umowy dzierżawy. Oświadczenie woli Dzierżawcy i Wydzierżawiającego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.

**§ 8**

Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie określał m.in. stan wyposażenia lokalu i stan liczników mediów. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy.

**§ 9**

Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad współżycia społecznego i postanowień niniejszej Umowy. Dzierżawca w szczególności zobowiązany jest do:

1. zakupu na własny koszt sprzętu, wyposażenia meblowego i innego niezbędnego do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową i do niewystępowania o zwrot poniesionych nakładów na wyposażenie przedmiotu dzierżawy w przypadku rozwiązania umowy,
2. prawidłowego zabezpieczenia towaru i sprzętu przed kradzieżą i zdarzeniami losowymi poza godzinami pracy,
3. zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, a w szczególności do ponoszenia w tym celu niezbędnych kosztów,
4. utrzymania w należytym stanie technicznym i estetycznym przedmiotu dzierżawy oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym,
5. utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt czystości w przedmiocie dzierżawy,
6. ponoszenia kosztów świadczeń związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy, tj. wywozem śmieci, dostarczaniem energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, korzystaniem z kanalizacji miejskiej, itp.,
7. wykonywania na własny koszt dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w przypadku pojawienia się insektów, gryzoni, szkodników w dzierżawionych pomieszczeniach,
8. do bieżącego monitorowania stanu technicznego przedmiotu dzierżawy, w tym dokonywania na własny koszt przeglądów wymaganych przepisami prawa budowlanego,
9. udostępniania przedmiotu dzierżawy upoważnionemu przedstawicielowi Wydzierżawiającego celem przeprowadzenia kontroli sposobu jej używania,
10. przeprowadzenia raz w roku przeglądu i prób szczelności instalacji w pomieszczeniach wydzierżawionych i przekazanie protokołu Wydzierżawiającemu,
11. przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów prawa farmaceutycznego, budowlanego, p.poż., sanitarnych, epidemiologicznych, porządkowych, ochrony środowiska oraz przepisów o odpadach,
12. używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem, Dzierżawca odpowiada za prawidłowe wykorzystanie przedmiotu dzierżawy oraz ewentualne szkody powstałe w związku z prowadzeniem tamże swojej działalności,
13. prowadzenia działalności na dzierżawionej powierzchni w sposób nieuciążliwy dla funkcjonowania Szpitala,
14. ubezpieczenia na czas trwania umowy swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej, w tym OC dzierżawcy nieruchomości zgodnie z § 10,
15. pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód i zniszczeń powstałych z jego winy w okresie trwania dzierżawy,
16. prowadzenia działalności w sposób nie ograniczający świadczenia usług wchodzących w zakres statutowych obowiązków i nie kolidujących z działalnością struktury Szpitala oraz nie powodujący zagrożeń ani naruszeń obowiązujących przepisów Szpitala.

**§ 10**

1. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania na swój koszt przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej deliktowo-kontraktowej z tytułu posiadania mienia objętego niniejszą umową oraz wszelkiej działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości. Data rozpoczęcia ubezpieczenia nie może być późniejsza niż pierwszy dzień obowiązywania umowy dzierżawy. Minimalna suma gwarancyjna wynosi nie mniej niż 700 000 zł (słownie: siedemset tysięcy złotych) na jeden i wszystkie wypadki ubezpieczeniowe w rocznym okresie ubezpieczenia (podlimity odpowiedzialności są dopuszczalne jedynie w przypadkach wyraźnie wskazanych w umowie). Ochrona w ramach polisy powinna  również uwzględniać OC dzierżawcy nieruchomości  z odpowiedzialnością Ubezpieczyciela do wysokości sumy gwarancyjnej.
2. Dzierżawca zobowiązany jest przed zawarciem umowy dzierżawy dostarczyć dokumenty ubezpieczenia zgodne z ust. 1 (kopie polis ubezpieczeniowych lub certyfikatów/ zaświadczeń) wraz z mającymi do nich zastosowanie warunkami, potwierdzające, że wymagane ubezpieczenie zostało zawarte i jest obowiązujące wraz z dowodami, że jest prawidłowo opłacane.
3. W przypadku, gdy płatność składki podzielona jest na raty, Dzierżawca zobowiązany jest do przedstawienia Wydzierżawiającemu potwierdzenia zapłaty rat składki najpóźniej w terminie dnia ich płatności (zgodnie z polisą).
4. Dzierżawca zobowiązany jest do dostarczania Wydzierżawiającemu kopii aktualnego dokumentu ubezpieczenia przez cały okres trwania obowiązku, każdorazowo nie później niż 7 dni kalendarzowych przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.

**§ 11**

1. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt do dokonywania wszelkich, bieżących remontów i konserwacji przedmiotu dzierżawy niezbędnych do zachowania go w stanie niepogorszonym. Zakres remontu musi być zaakceptowany na piśmie przez Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca może dokonać adaptacji pomieszczeń wyłącznie za zgodą Wydzierżawiającego. Adaptacja pomieszczeń będzie wykonana na koszt Dzierżawcy. Zgoda Wydzierżawiającego na wykonanie prac adaptacyjnych może być udzielona po przedstawieniu przez Dzierżawcę na piśmie zakresu i sposobu ich wykonania oraz po uzyskaniu przez Dzierżawcę wszelkich wymaganych prawem formalności.
3. Dzierżawca w terminie 3 dni przed ukończeniem remontu lub adaptacji zawiadomi Wydzierżawiającego o terminie gotowości do odbioru prac.

**§ 12**

1. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej dokonywać żadnych inwestycji na przedmiocie dzierżawy wymagających zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na budowę.
2. Wszelkie nakłady wykonane przez Dzierżawcę bez zgody Wydzierżawiającego nie podlegają rozliczeniu z Wydzierżawiającym. Z tego tytułu Dzierżawcy nie przysługuje jakikolwiek regres do Wydzierżawiającego.
3. Dzierżawca na żądanie Wydzierżawiającego usunie na swój koszt w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego zmiany dokonane bez jego zgody i przywróci stan pierwotny przedmiotu dzierżawy we wskazanym przez Wydzierżawiającego terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wydzierżawiający może przedmiotowe prace wykonać we własnym zakresie, a kosztami obciążyć Dzierżawcę, który zobowiązuje się do ich uregulowania w wysokości udokumentowanej przez Wydzierżawiającego.
4. Jeżeli Dzierżawca ulepszył przedmiot dzierżawy za zgodą Wydzierżawiającego, Wydzierżawiający może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot umowy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia z uwzględnieniem wykonanych prac, na które Wydzierżawiający wyraził zgodę, a Dzierżawca nie może żądać zwrotu dokonanych ulepszeń, jak również zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń lub kosztów adaptacyjnych.
6. Po rozwiązaniu umowy Dzierżawca ma prawo zabrać zakupiony przez siebie sprzęt, wyposażenie meblowe i inne wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności objętej niniejszą umową.

**§ 13**

1. Wydzierżawiona powierzchnia będzie wykorzystywana przez Wydzierżawiającego wyłącznie w celu prowadzenia w nim apteki ogólnodostępnej.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego zmienić profilu prowadzonej działalności w przedmiocie dzierżawy na inny, niż określony w § 1 umowy.
3. 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 oraz zmieniać przeznaczenie przedmiotu dzierżawy, z wyjątkiem sytuacji opisanej w §16 ust. 1 umowy.
4. Dzierżawca nie może bez zgody Wydzierżawiającego umieszczać reklam.
5. Dzierżawca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, Nadzoru farmaceutycznego i/lub wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów) i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie dzierżawy.
6. Po stronie Dzierżawcy pozostaje uiszczanie opłat abonamentowych od używanych w przedmiocie dzierżawy odbiorników radiowych, telewizyjnych oraz odtwarzania muzyki na rzecz właściwych podmiotów.
7. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność za stan przedmiotu dzierżawy przed organami kontroli, w tym m.in. Sanepid, PIP oraz innymi urzędami, organami i instytucjami i w razie obciążenia Wydzierżawiającego jakimikolwiek karami lub opłatami nałożonymi przez ww. urzędy, organy lub instytucje do tego upoważnione, związanymi z używaniem przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do ich pokrycia lub zwrotu Wydzierżawiającemu.
8. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Dzierżawcy wniesione do pomieszczeń stanowiących przedmiot dzierżawy.
9. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu dzierżawy przy współudziale Dzierżawcy.
10. Dzierżawca udostępni Wydzierżawiającemu na każde żądanie pomieszczenia, określone w § 1 umowy, do dokonania odczytów, przeglądów, badań, okresowych kontroli i/lub bieżącej kontroli stanu sanitarno-higienicznego dzierżawionych pomieszczeń.
11. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że niniejsza dzierżawa nie obejmuje miejsca parkingowego na terenie Szpitala.
12. 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.

**§14**

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia stron.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę bez podania przyczyny z zachowaniem
5 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, w przypadku:
4. decyzji organu tworzącego Wydzierżawiającego,
5. zmian organizacyjnych po stronie Wydzierżawiającego, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
6. rezygnacji przez Dzierżawcę z prowadzenia działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy, z zastrzeżeniem że za rezygnację nie będzie rozumiany przypadek, o którym mowa w § 16 ust.1 umowy,
7. nieuzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 3 pomimo dodatkowego 10-dniowego terminu wyznaczonego przez Wydzierżawiającego.
8. Wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku nieprzestrzegania przez Dzierżawcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności gdy:
9. Dzierżawca utraci zezwolenie na prowadzenie apteki,
10. Dzierżawca naruszy postanowienia § 3 ust. 2,
11. Dzierżawca zmieni przeznaczenie przedmiotu umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego,
12. Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub wynajmie lub poddzierżawi,
13. Dzierżawca zalegać będzie z zapłatą umówionego miesięcznego czynszu i/lub kwot odpowiadających 1% od obrotu netto z prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej w miejscu dzierżawy. przez dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie dokona zapłaty w terminie, przy czym natychmiastowe rozwiązanie niniejszej umowy nie zwalnia Dzierżawcy z zapłaty zobowiązań umownych,
14. Dzierżawca pomimo uprzedniego wezwania rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy lub nienależycie wywiązuje się ze zobowiązań, o których mowa w § 9 umowy,
15. złożony zostanie wniosek o otwarcie likwidacji lub upadłości Dzierżawcy lub gdy zostanie wszczęte wobec niego postępowanie naprawcze,
16. prowadzenia działalności w sposób powodujący zakłócanie porządku na terenie szpitala,
17. Wydzierżawiający utraci prawo do nieruchomości.
18. Oświadczenie o wypowiedzeniu niniejszej umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
19. Wydzierżawiający może obciążyć Dzierżawcę karami umownymi w wysokości 100 zł dziennie za nieprzedłożenie którejkolwiek z umów (lub ich aktualizacji), o których mowa w § 10 niniejszej umowy bądź przedłożenie ich w terminie późniejszym niż określony w § 10.

**§15**

1. Po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania i w stanie niepogorszonym.
2. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym określonym w ust. 1 jest protokół zdawczo–odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy.
3. Z chwilą terminowego zakończenia umowy lub rozwiązania umowy Dzierżawca jest zobowiązany przekazać Wydzierżawiającemu protokolarnie przedmiot umowy w terminie 3 dni licząc od dnia rozwiązania/zakończenia umowy. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy (powyżej 3 dni na zwrot przedmiotu dzierżaw) Dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wydzierżawiającego kary umownej w wysokości 200% dziennej stawki czynszu, za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz zwrotu kosztów wykorzystanych w tym okresie mediów (ciepło, energia elektryczna, woda, ścieki).
4. Wydzierżawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania z tytułu braku zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu.

 **§ 16**

1. Wydzierżawiający wyraża zgodę na cesję praw z niniejszej umowy w przypadku sprzedaży przez Dzierżawcę zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dzierżawcy na rzecz innego podmiotu, pod warunkiem że:
2. w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa wejdzie zezwolenie na prowadzenie apteki w lokalizacji, o której mowa w § 1 umowy, wydane przez Wojewódzkiego Inspektora Farmaceutycznego,
3. nowy podmiot nabędzie zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dzierżawcy celem dalszego prowadzenia apteki ogólnodostępnej w miejscu dzierżawy,
4. Dzierżawca uzyska na powyższe wszelkie wymagane przepisami zgody,
5. Dzierżawca przed dokonaniem czynności poinformuje Wydzierżawiającego
o zamiarze zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa.
6. Dzierżawca zobowiązany jest powiadomić Wydzierżawiającego o zmianach organizacyjno – prawnych, które miałyby miejsce w okresie trwania niniejszej umowy.

**§ 17**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem § 3 ust. 3 i 4.

 **§ 18**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

 **§ 19**

Dzierżawca ma obowiązek zawiadomienia Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie powiadomienia Wydzierżawiającego o zmianie adresu, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji umowy przesłane listem poleconym.

**§ 20**

Umowa niniejsza została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Wydzierżawiający: Dzierżawca:**