

Załącznik Nr 2 do Regulaminu pisemnego przetargu nieograniczonego wyboru dzierżawców:

Zadanie I - na czas oznaczony 10 lat zespołu pomieszczeń parterowego pawilonu zachodniego, o łącznej powierzchni użytkowej 302,15 m² Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, na działalność handlowo - usługową"

Zadanie II - na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 o łącznej powierzchni użytkowej 16,30 m² na działalność handlowo - usługową"

Zadanie III - na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 o łącznej powierzchni użytkowej 18,20 m² na działalność handlowo - usługową"

Zadanie IV - na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku głównego A2 o łącznej powierzchni użytkowej 21,00 m² na działalność handlowo - usługową"

Zadanie V - na czas nieoznaczony powierzchni użytkowej Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 4 w Bytomiu z wyłączeniem budynku A2 dla potrzeb automatów do sprzedaży napojów lub przekąsek o jed.powierzchni użytkowej do 1,50m²/automat.

PROJEKT

Umowa dzierżawy Nr

zawarta w dniu 2015 r. w Bytomiu, pomiędzy:

Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym Nr 4 w Bytomiu, Al. Legionów 10, 41-902 Bytom, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń, Innych Organizacji Społecznych i Zawodowych, Fundacji Publicznych i Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000054127,

NIP: 626-25-10-567, REGON: 000296271,

który reprezentuje:

Dyrektor – dr n. med. Jerzy Pieniążek

zwanym dalej „Wydzierżawiającym”

a
Firmą:

KRS:

NIP:

Reprezentowaną przez:

.....
zwanym w dalszej części umowy „Dzierżawcą”

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę

- **Zadanie I - zespół pomieszczeń** o pow. 302,15 m² (mieszczących się w pawilonie zachodnim wolnostojącym przy Alei Legionów 10)

- **Zadanie II - lokal nr 1** o pow. 16,30 m² (mieszczący się tuż przy wejściu głównym do budynku A2 po stronie zachodniej)

- **Zadanie III - lokal nr 2** o pow. 18,20 m² (mieszczący się przy wejściu głównym do budynku A2 jako drugi po stronie zachodniej)

- **Zadanie IV - lokal nr 3** o pow. 21,00 m² (mieszczący się przy wejściu głównym do budynku A2 po stronie wschodniej)

- **Zadanie V - powierzchnię użytkową** (z wyłączeniem budynku A2) dla potrzeb automatów do sprzedaży napojów lub przekąsek o jednostkowej powierzchni użytkowej do 1,50m²/automat.

z przeznaczeniem na działalność handlowo - usługową.

2. Dzierżawca zobowiązuje się do:

a. **Zadanie I** - przeprowadzenia remontu budynku zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wydzierżawiającego, którego

wartość nie przekroczy kwoty 60.000,00 PLN brutto.

Zadanie II -III- przeprowadzenia adaptacji pomieszczenia zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wyzierzawiającego, którego wartość nie przekroczy kwoty 6.000,00 PLN brutto.

Zadanie IV - przeprowadzenia adaptacji pomieszczenia zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wyzierzawiającego, którego wartość nie przekroczy kwoty 2.000,00 PLN brutto.

Zadanie V – podłączenie automatów do instalacji elektroenergetycznej i zimnej wody –wartość nie przekroczy kwoty 500,00 PLN/automat.

b. prowadzenia działalności określonej w ust. 1

c. utrzymania ciągłości działalności tzn. nie przekazywania praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na inny podmiot w okresie trwania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych i zwrotu przedmiotu umowy Wyzierzawiającemu.

d. nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu.,

e. nie prowadzenia działalności, której przedmiotem jest promocja i ochrona zdrowia.

f. ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności,

g. zabezpieczenia swojego mienia znajdującego się w dzierżawionym lokalu,

h. dostosowania się do wymogów bhp i p/poż.

i. uzyskania wszelkich zezwoleń wymaganych przepisami prawa,

h. utrzymania porządku i czystości dzierżawionego lokalu oraz wokół niego. Wszelkie odpady powstałe w wyniku realizacji umowy są własnością Dzierżawcy i muszą być przez niego i na jego koszt usunięte,

j. prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może być uciążliwa dla pacjentów i personelu Szpitala, ani zakłócać jego funkcjonowania.

3. Dzierżawca niniejszym oświadcza i gwarantuje Wyzierzawiającemu, co następuje:

a. Dzierżawca jest uprawniony do korzystania ze znaków towarowych, oznaczeń graficznych oraz innych niematerialnych praw majątkowych stanowiących własność osób trzecich, a wykorzystywanych przez Dzierżawcę w związku z prowadzoną działalnością w obiekcie dzierżawy.

b. Dzierżawca otrzymał wszelkie informacje, dane i wyjaśnienia, których zażądał i które umożliwiają mu podjęcie dobrze rozważonej decyzji i zawarcie niniejszej Umowy.

c. Dzierżawca jest w pełni umocowany oraz upoważniony na podstawie swojego statutu oraz przepisów obowiązującego prawa do zawarcia niniejszej Umowy na warunkach i zasadach w niej określonych.

§ 2

1. Z tytułu umowy ustala się czynsz w kwocie: zł. plus VAT 23% = ogółem brutto zł. (słownie złotych: brutto).

2. Oprócz czynszu Dzierżawca będzie obciążony za media: energię elektryczną, wodę i odprowadzenie ścieków.

3. Należność wymienioną w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od 2015r.

4. W razie zaległości w zapłacie czynszu, Wyzierzawiający będzie naliczał odsetki ustawowe za czas zwłoki.

5. Wysokość czynszu będzie rewaloryzowana, co najmniej raz w roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy.

MP

§ 3

1. Wyzierzawiający przekaże przedmiot dzierzawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy w terminie do 7 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.
2. Dierzawca, po zakończeniu trwania umowy, zwróci przedmiot umowy Wyzierzawiającemu w terminie nie późniejszym niż 2 dni robocze po jej zakończeniu.

§ 4

1. Dierzawca oświadcza, że znany jest mu przedmiot dzierzawy i stwierdza, że nadaje się do umówionego użytku.
2. Wszelkie prace budowlane, remontowe i wykończeniowe oraz inne roboty wykonywane w obiekcie dzierzawy, mające na celu w szczególności wykonanie lub zmianę elementów wystroju, wyposażenia lub aranżacji obiektu dzierzawy dla potrzeb wskazanej działalności handlowo – usługowej, będą wykonywane przez Dierzawcę na jego wyłączny koszt.
3. Na Dierzawcy spoczywa obowiązek dokonania we własnym zakresie i na własny koszt instalacji podliczników energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody posiadających aktualną legalizację.
4. Wszelkie nakłady, jakie Dierzawca poczynił na przedmiot dzierzawy trwale z nim związane po zakończeniu dzierzawy przechodzą na własność Wyzierzawiającego bez żadnych dodatkowych rozliczeń, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
5. Na Dierzawcy spoczywa obowiązek ponoszenia drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu dzierzawy.
6. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dierzawcy znajdujące się w dzierzawionym lokalu.
7. Po zakończeniu umowy Dierzawca obowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonego.
8. Jeśli strony nie postanowią inaczej, inne nakłady niż określone w ust.4 (niezwiązane trwale z przedmiotem dzierzawy) Dierzawca ma obowiązek usunąć z przedmiotu dzierzawy w terminie wskazanym w § 3 ust.2. Po upływie tego terminu przechodzą bezpłatnie na własność Wyzierzawiającego.

§ 5

1. Dierzawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego, zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy, sposobu jego użytkowania określonego w § 1, ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji.
2. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie dzierzawy bez zgody Wyzierzawiającego, Wyzierzawiający może żądać od Dierzawcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 3 miesiące. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wyzierzawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
3. Zgody Wyzierzawiającego wymagają m.in. następujące czynności Dierzawcy:
 - a. podnajem
 - b. odanie przedmiotu najmu do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - c. wszystkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu.

§ 6

1. Umowę niniejszą zawiera się:
 - dla zadania I - **10 lat od dnia zawarcia umowy.**
 - dla zadania II, III, IV - **36 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**
 - dla zadania V – **czas nieoznaczony od dnia zawarcia umowy.**

2. Dzierżawca będzie płacił czynsz za lokal po rozpoczęciu działalności handlowo-usługowej, lecz nie później niż 2 miesiące od daty zawarcia umowy. Adaptację należy prowadzić zgodnie ze zgłoszoną Wydierżawiającemu, dokumentacją kosztorysowo - projektową. Do robót adaptacyjnych można przystąpić niezwłocznie po przekazaniu lokalu, na podstawie zatwierdzonej przez Wydierżawiającego dokumentacji kosztorysowo - projektowej.

3. W przypadku zalegania przez Dzierżawcę z płatnością za dwa pełne okresy płatności Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

4. W przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, lub wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem, Wydierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeśli pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń i wyznaczenie dodatkowego 7-dniowego terminu na ich usunięcie Dzierżawca naruszeń nie usunął.

§ 7

Wydierżawiającemu w każdej chwili przysługuje prawo sprawdzenia stanu utrzymania przedmiotu umowy.

§ 8

Dzierżawca nie ma prawa do dokonania przelewu i/lub przeniesienia swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej bez uzyskania pisemnej zgody Wydierżawiającego.

§ 9

W przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy, Wydierżawiający ma prawo do ustanowienia zastawu na urządzeniach, towarach i innych ruchomościach należących do Dzierżawcy znajdujących się w obiekcie dzierżawy, jako zabezpieczenia płatności tychże należności.

§ 10

1. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 15 kwietnia 2011r. O działalności leczniczej (D.z.U. Z 2011r. Nr 112, poz. 654 z późn.zm.) oraz postanowienia uchwały nr 1784/277/IV/2013 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 13.08.2013r zmienionych Uchwałą nr 1064/342/IV/2014 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 10 czerwca 2014 roku..
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej i są wprowadzane do umowy aneksem.
3. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy podlegają rozpatrzeniu przez Sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego.
4. Wszelkie ewentualne opłaty wynikające z niniejszej umowy obciążają Dzierżawcę, który winien ich dokonać w obowiązującym terminie i zgodnie z obowiązującymi przepisami

§ 11

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

Wydierżawiający:

Dzierżawca: