

Załącznik nr 2 do Regulaminu pisemnego przetargu nieograniczonego wyboru Dzierżawcy 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.

PROJEKT

Umowa dzierżawy nr ...

zawarta w dniu ... 2017 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 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

...

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

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę **zespół pomieszczeń** o pow. 302,15 m² mieszczących się w pawilonie zachodnim wolnostojącym przy Alei Legionów 10 w Bytomiu posadowionym na nieruchomości użytkowanej przez Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 4 w Bytomiu na działalność handlowo – usługową polegającą na ...
2. Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a. przeprowadzenia remontu pawilonu opisanego w § 1 zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wydzierżawiającego, którego wartość będzie nie mniejsza niż 250.000,00 PLN brutto, w terminie nie dłuższym niż 180 dni (sześć miesięcy) od daty przekazania wskazanej w protokole zdawczo odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Do 21 dni po zakończeniu prac remontowo - budowlanych Dzierżawca przedstawi Wydzierżawiającemu kosztorys powykonawczy celem jego weryfikacji i akceptacji.
 - 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 Wydzierżawiającemu. W przypadku niedotrzymania powyższego niniejsza umowa zostaje rozwiązana a Dzierżawca na wezwanie Wydzierżawiającego we wskazanym przez niego

terminie zwróci przedmiot umowy bez prawa zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych

- d. ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych,
 - e. ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności,
 - f. zabezpieczenia swojego mienia znajdującego się w dzierżawionym lokalu,
 - g. dostosowania się do wymogów bhp i p/poż. obowiązujących w obiektach i na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu,
 - h. uzyskania wszelkich zezwoleń wymaganych przepisami prawa,
 - i. ponoszenia podatków i innych ciężarów publicznych związanych z przedmiotem umowy
 - j. 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,
 - k. prowadzona przez Dzierżawcę działalność nie może być uciążliwa dla pacjentów i personelu Szpitala, ani zakłócać jego funkcjonowania,
 - l. przestrzegania zakazu podnajmowania i poddzierżawy.
3. Dzierżawca niniejszym oświadcza i gwarantuje Wydierżawiającemu, co następuje:
- a. Dzierżawca jest uprawniony do korzystania ze znaków towarowych, oznaczeń graficznych oraz innych niematerialnych praw majątkowych stanowiących własność osób trzecich, 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 Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego miesięcznego czynszu w kwocie: ... zł plus VAT 23%, tj. ... zł brutto (słownie złotych: ... brutto).
2. Oprócz czynszu Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia kosztu mediów w zakresie: energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej.
3. Należności wymienione w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawianych przez Wydierżawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od ... 2017 r.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu, Wydierżawiający będzie naliczał odsetki ustawowe.
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.

§ 3

1. Wydierżawiający przekaze przedmiot dzierżawy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy w terminie do 7 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.

2. Dzierżawca, po zakończeniu trwania umowy, zwróci przedmiot umowy Wydierżawiającemu w terminie nie późniejszym niż 3 dni robocze po jej zakończeniu.

§ 4

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

§ 5

1. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, zmienić przeznaczenia przedmiotu umowy, sposobu jego użytkowania określonego w § 1, ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji.
2. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego, Wydierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 3 miesiące. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wydierżawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
3. Wszelkie zmiany i ulepszenia przedmiotu dzierżawy wymagają zgody Wydierżawiającego w formie pisemnej.



§ 6

1. Umowę niniejszą zawiera się na okres: **10 lat od dnia jej zawarcia.**

Tj. od: ... 2017 roku do: ... 2027 roku

2. Dzierżawca będzie płacił czynsz za lokal od pierwszego pełnego miesiąca następującego po dniu 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 trzy 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 wyznaczenia dodatkowego 7-dniowego terminu na ich usunięcie Dzierżawca naruszeń nie usunął.

§ 7

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

§ 8

1. 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.
2. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego przenosić wierzytelności wynikających z umowy niniejszej na osoby trzecie, ani rozporządzać nimi w jakiegokolwiek prawem przewidzianej formie. W szczególności wierzytelność nie może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań Dzierżawcy (np. z tytułu umowy kredytu, pożyczki). Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonywać innych czynności w celu przystąpienia osoby trzeciej do zobowiązań lub w miejsce Wydierżawiającego. Dzierżawca nie może bez pisemnej zgody Wydierżawiającego dokonywać jakichkolwiek czynności skutkujących przystąpieniem osoby trzeciej do zobowiązań Wydierżawiającego.
3. Wydierżawiający nie może podnajmować, poddzierżawiać bądź oddawać przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania osobom trzecim.

§ 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 (Dz. U. Z 2011r. Nr 112, poz. 654 z późn. zm.) oraz postanowienia uchwały nr 1784/277/IV/2013 Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 13 sierpnia 2013r z późn. zm.

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 Wyzierżawiającego, przy czym strony w pierwszej kolejności będą dążyły do ich ugodowego rozwiązania.
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.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

1. Formularz ofertowo – cenowy.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu dzierżawy.
3. Dowód zawarcia i opłacenia umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.
4. Dowód zawarcia i opłacenia umowy ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności

