

PROJEKT - UMOWA DZIERŻAWY nr ...

zawarta w dniu ... 2018 r. 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 Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: **0000054127, NIP: 626-25-10-567, REGON: 000296271,**

reprezentowanym przez **dyrektora – dr. n. med. Jerzego Pieniżka,**

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

a

.....
zwaną w dalszej części umowy „**Dzierżawcą**”

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę lokal o powierzchni użytkowej 21 m² zlokalizowany na parterze budynku głównego A2 Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu, Aleja Legionów 10, 41-902 Bytom, z przeznaczeniem na działalność handlowo – usługową (*dalej: Przedmiot dzierżawy*).

§ 2

1. W ramach niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - 1) korzystania z *Przedmiotu dzierżawy* w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
 - 2) przeprowadzenia remontu - adaptacji *Przedmiotu dzierżawy* zgodnie z opracowaną przez siebie i na własny koszt dokumentacją kosztorysowo - projektową zatwierdzoną przez Wydierżawiającego, w terminie nie dłuższym niż 60 dni (dwa miesiące) 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 Wydierżawiającemu kosztorys powykonawczy celem jego weryfikacji i akceptacji.
 - 3) prowadzenia działalności określonej w § 1
 - 4) utrzymania ciągłości działalności tzn. nie przekazywania praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na inny podmiot w okresie trwania umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez zwrotu poniesionych nakładów i zwrotu *Przedmiotu dzierżawy* Wydierżawiającemu,
 - 5) nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu,

- 6) ubezpieczenia *Przedmiotu dzierżawy* od następstw zdarzeń losowych,
 - 7) ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności,
 - 8) ponoszenia wszelkich podatków i innych ciężarów publicznych związanych z *Przedmiotem dzierżawy*,
 - 9) zabezpieczenia mienia wniesionego do *Przedmiotu dzierżawy*,
 - 10) dostosowania się do wymogów BHP i p.poż. obowiązujących na terenie nieruchomości *Wydzierżawiającego*,
 - 11) uzyskania wszelkich zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień oraz opinii wymaganych przepisami prawa,
 - 12) utrzymania porządku i czystości w *Przedmiocie dzierżawy* oraz wokół niego. Wszelkie odpady powstałe w wyniku realizacji umowy są własnością *Dzierżawcy* i muszą być przez niego i na jego koszt usunięte,
 - 13) prowadzenia działalności w sposób, który nie będzie uciążliwy dla pacjentów i personelu *Wydzierżawiającego*, ani nie będzie zakłócać jego funkcjonowania.
2. *Dzierżawca* niniejszym oświadcza i gwarantuje *Wydzierżawiającemu*, co następuje:
- 1) *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 dzierżawionym lokalu użytkowym,
 - 2) *Dzierżawca* otrzymał wszelkie informacje, dane i wyjaśnienia, których zażądał i które umożliwiają mu podjęcie dobrze rozważonej decyzji o zawarciu niniejszej Umowy,
 - 3) *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.

§ 3

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 *Przedmiocie dzierżawy*, mające na celu w szczególności wykonanie lub zmianę elementów wystroju, wyposażenia lub aranżacji *Przedmiotu dzierżawy* dla potrzeb wskazanej działalności handlowo – usługowej, będą wykonywane przez *Dzierżawcę* na jego wyłączny koszt i za zgodą *Wydzierżawiającego*.
3. Na *Dzierżawcy* spoczywa obowiązek dokonania we własnym zakresie i na własny koszt instalacji podliczników energii elektrycznej oraz ciepłej i zimnej wody, (jeżeli dotyczy) posiadających aktualną legalizację.
4. Na *Dzierżawcy* spoczywa obowiązek ponoszenia wszelkich nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem *Przedmiotu dzierżawy*.
5. *Wydzierżawiający* nie ponosi odpowiedzialności za mienie *Dzierżawcy* znajdujące się w *Przedmiocie dzierżawy*.
6. Po zakończeniu umowy *Dzierżawca* obowiązany jest zwrócić *Przedmiot dzierżawy* w stanie niepogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
7. Wszelkie nakłady i ulepszenia, jakie *Dzierżawca* poczynił na *Przedmiot dzierżawy* po zakończeniu dzierżawy przechodzą na własność *Wydzierżawiającego* bez żadnych dodatkowych rozliczeń, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
8. *Dzierżawca* ma obowiązek przekazania *Wydzierżawiającemu* kompletu dokumentacji

technicznej wytworzonej w związku z realizacją remontu o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2.

§ 4

1. Wyzierżawiający przekaze Dzierżawcy *Przedmiot dzierżawy* na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie do 7 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Dzierżawca zwróci *Przedmiot umowy* Wyzierżawiającemu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie nie późniejszym niż 3 dni robocze po jej zakończeniu.
3. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Z tytułu wykonania niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierżawiającemu czynszu dzierżawnego w kwocie zł (słownie: ... złotych 00/100) netto miesięcznie.
2. Powyższy czynsz zostanie powiększony o obowiązującą w dacie wystawienia faktur VAT stawkę podatku od towarów i usług.
3. Niezależnie od czynszu dzierżawnego, Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia kosztu mediów w zakresie: energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej. Media z wyjątkiem energii cieplnej będą rozliczane na podstawie wskazań podliczników (zainstalowanych na koszt Dzierżawcy) oraz aktualnych cen mediów.
4. Energia cieplna rozliczana będzie wg następującego wzoru: $E=K \times P$
 - gdzie **K** to wskaźnik średniorocznego zużycia ciepła w szpitalu wynoszący 3,61 PLN/m² brutto. Aktualizacja wskaźnika zużycia ciepła będzie następować w lutym każdego roku. Wskaźnik obliczany będzie na podstawie danych za rok ubiegły,
 - **P** to powierzchnia wynajmowanego pomieszczenia.
5. Należności wymienione w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawianych przez Wyzierżawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od ... 2018 r.
6. Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny począwszy od pierwszego pełnego miesiąca następującego po dniu zawarcia umowy. Adaptację należy prowadzić zgodnie z zaakceptowaną przez Wyzierżawiającego, dokumentacją kosztorysowo - projektową. Do robót adaptacyjnych można przystąpić po przekazaniu lokalu.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Wyzierżawiający ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wyzierżawiającego.
9. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany, po każdym roku kalendarzowym obowiązywania niniejszej umowy w oparciu o opublikowany przez Prezesa GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Waloryzacja obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano ogłoszenia. Waloryzacja nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu. Pierwsza waloryzacja nastąpi po upływie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy.

§ 6

1. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, zgodnie z art. 54 ust. 5 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej, że czynność prawna mająca na celu zmianę wierzyciela samodzielnego publicznego zakładu opieki zdrowotnej może nastąpić po wyrażeniu

zgody przez podmiot tworzący. Czynność prawna dokonana bez zgody, o której mowa powyżej, jest nieważna.

2. Dzierżawca gwarantuje i zobowiązuje się, że bez uprzedniej pisemnej zgody Wyzierżawiającego pod rygorem bezskuteczności:
 - a) jakiegokolwiek prawa Wyzierżawiającego związane bezpośrednio lub pośrednio z umową, a w tym wierzytelności Wyzierżawiającego z tytułu wykonania umowy i związane z nimi należności uboczne (m. in. odsetki), nie zostaną przeniesione na rzecz osób trzecich;
 - b) nie dokona jakiegokolwiek czynności prawnej lub też faktycznej, której bezpośrednim lub pośrednim skutkiem będzie zmiana wierzyciela Wyzierżawiającego;
 - c) nie zawrze umów przelewu, poręczenia, zastawu, hipoteki, przekazu oraz o skutku subrogacji ustawowej lub umownej;
 - d) celem dochodzenia jakichkolwiek praw z umowy nie udzieli upoważnienia, w tym upoważnienia inkasowego, innej firmie, w tym firmie prowadzącej pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej nie sklasyfikowaną, jak i pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania w rozumieniu m.in. przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, tj. firmom zajmującym się działalnością windykacyjną.
3. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że złożenie oświadczenia woli obejmującego treść umowy o cechach poręczenia zobowiązania Wyzierżawiającego, stanowi naruszenie przez Dzierżawcę zakazu umownego, bez względu na skuteczność prawną składanego oświadczenia woli.
4. Dzierżawca nie może podnajmować, poddzierżawiać bądź oddawać *Przedmiotu dzierżawy* do bezpłatnego używania osobom trzecim.
5. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego, zmienić przeznaczenia *Przedmiotu dzierżawy*, sposobu jego użytkowania określonego niniejszą umową, ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji.
6. W przypadku dokonania zmian w *Przedmiocie dzierżawy* bez zgody Wyzierżawiającego, Wyzierżawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego lub zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu dzierżawnego za okres 3 miesięcy. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wyzierżawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
7. Wszystkie zmiany i ulepszenia *Przedmiotu dzierżawy* wymagają zgody Wyzierżawiającego w formie pisemnej.

§ 7

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony od dnia ... 2018 r. do dnia ... 2021 r.
2. Wyzierżawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) zalegania przez Dzierżawcę z płatnością za trzy pełne okresy płatności.
 - b) naruszenia postanowień niniejszej umowy, jeśli pomimo pisemnego wezwania do zaniechania naruszeń i wyznaczenie dodatkowego 7-dniowego terminu na ich usunięcie Dzierżawca naruszeń nie usunął.
3. W razie zaistnienia istotnej okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Wyzierżawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 8

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

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wyzierżawiającemu w każdej chwili przysługuje prawo sprawdzenia stanu utrzymania *Przedmiotu dzierżawy*.
3. Wszelkie spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wyzierżawiającego.
4. Osobą odpowiedzialną za realizację umowy są:
 - a) po stronie Dzierżawcy: ..., tel.: ..., e-mail: ...,
 - b) po stronie Wyzierżawiającego: ..., tel.: ..., e-mail: ...,
5. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – protokół zdawczo – odbiorczy,
- 2) załącznik nr 2 – polisa OC w zakresie prowadzonej działalności oraz w zakresie ubezpieczenia *Przedmiotu dzierżawy* od następstw zdarzeń losowych.