

- PROJEKT -

UMOWA DZIERŻAWY nr ...

zawarta w dniu ... 2020 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 Samodzielnych Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, 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**,

reprezentowanym przez **dyrektora - dr n. med. Jerzego Pieniążka**,

zwanym w dalszej części umowy "**Wydzierżawiającym**"

a

...

zwanym w dalszej części umowy "**Dzierżawcą**"

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”
o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę zespół pomieszczeń mieszczących się w zachodniej części wolnostojącego pawilonu zachodniego przy Alei Legionów 10 w Bytomiu posadowionym na nieruchomości użytkowanej przez Wojewódzki Szpital Specjalistyczny nr 4 w Bytomiu, o pow. 161,77 m² z przeznaczeniem na działalność handlowo – usługową (*dalej: Przedmiot dzierżawy*).

§ 2

1. W ramach niniejszej umowy, przez cały czas jej trwania Dzierżawca zobowiązuje się do:
 - a. przeprowadzenia adaptacji *Przedmiotu dzierżawy* opisanego w § 1 na potrzeby wykonywanej przez siebie działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie,
 - b. korzystania z *Przedmiotu dzierżawy* w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
 - c. prowadzenia działalności określonej w § 1,
 - d. utrzymania ciągłości działalności tzn. nieprzekazywania 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* Wydzierżawiającemu. W przypadku niedotrzymania powyższego Wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, a Dzierżawca na wezwanie Wydzierżawiającego we wskazanym przez niego terminie zwróci przedmiot umowy bez prawa zwrotu poniesionych nakładów,

- e. nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu,
 - f. ubezpieczenia przedmiotu umowy od następstw zdarzeń losowych,
 - g. ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności,
 - h. zabezpieczenia swojego mienia wniesionego do *Przedmiotu dzierżawy*,
 - i. dostosowania się do wymogów BHP i p.poż., obowiązujących u Wyzierzawiającego,
 - j. uzyskania wszelkich zezwoleń, pozwoleń, uzgodnień oraz opinii wymaganych przepisami prawa,
 - k. ponoszenia wszelkich podatków i innych ciężarów publicznych związanych z *Przedmiotem dzierżawy*,
 - l. 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,
 - m. prowadzenia działalności w sposób, który nie może być uciążliwy dla pacjentów i personelu Wyzierzawiającego, ani nie będzie zakłócać jego funkcjonowania,
 - n. przestrzegania zakazu podnajmowania i poddzierżawy.
2. 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 dzierżawionym lokalu użytkowym,
 - 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.

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że znany jest mu *Przedmiot dzierżawy* i stwierdza, że nadaje się do umówionego użytku.
2. Wszelkie prace remontowe, instalacyjne i wykończeniowe oraz inne roboty wykonywane w związku z realizacją niniejszej Umowy, 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 pisemną zgodą Wyzierzawiającego.
3. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek dokonania we własnym zakresie i na własny koszt instalacji podliczników energii elektrycznej oraz wody, posiadających aktualną legalizację.
4. Wszelkie nakłady, jakie Dzierżawca poczyni na *Przedmiot dzierżawy* trwale z nim związane, po zakończeniu Umowy przechodzą na własność Wyzierzawiającego, bez możliwości ich rozliczenia, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania Umowy.
5. Na Dzierżawcy spoczywa obowiązek ponoszenia wszelkich nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem *Przedmiotu dzierżawy*.
6. Wyzierzawiający nie ponosi odpowiedzialności za mienie Dzierżawcy znajdujące się w *Przedmiocie dzierżawy*.
7. Po zakończeniu umowy Dzierżawca obowiązany jest zwrócić *Przedmiot dzierżawy* w stanie niepogorszonym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania.
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 § 4 ust. 2. Po upływie tego terminu przechodzą bezpłatnie na własność Wyzierzawiającego.

§ 4

1. Wyzierzawiający przekaże Dzierżawcy *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 rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, zwróci Wyzierzawiającemu *Przedmiot umowy* na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie nie późniejszym niż 3 dni robocze po jej zakończeniu.

§ 5

1. Z tytułu wykonania niniejszej Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do zapłaty Wyzierzawiającemu 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. Oprócz czynszu Dzierżawca jest zobowiązany do ponoszenia kosztu wszelkich mediów w zakresie: energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej.
4. Należności wymienione w ust. 1 i 2 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawianych przez Wyzierzawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od ... 2020 r.
5. Należności wymienione w ust. 3 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać z dołu na podstawie faktury VAT wystawianych przez Wyzierzawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT.
6. Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny za *Przedmiot dzierżawy*, naliczany począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zawarta niniejsza Umowa.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego, Wyzierzawiający ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wyzierzawiającego.
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 **nie może** podnajmować, poddzierzawiać bądź oddawać *Przedmiotu dzierżawy* do używania osobom trzecim.
2. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wyzierzawiającego, zmienić przeznaczenia *Przedmiotu dzierżawy*, sposobu jego użytkowania określonego niniejszą Umową ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji.
3. W przypadku dokonania zmian w *Przedmiocie dzierżawy* bez zgody Wyzierzawiającego, Wyzierzawiający może żądać od Dzierżawcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu dzierżawnego za okres 3 miesięcy. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez Wyzierzawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
4. Wszystkie zmiany i ulepszenia *Przedmiotu dzierżawy* wymagają zgody Wyzierzawiającego w formie pisemnej.



§ 7

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony **36 miesięcy**, począwszy od dnia jej zawarcia.

tj. od dnia ... 2020 roku do dnia ... 2023 roku

2. Wyzierzawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a. zalegania przez Dzierżawcę z płatnością za dwa 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. Wyzierzawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

§ 8

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 Wyzierzawiającego pod rygorem bezskuteczności:
 - a) jakiegokolwiek prawa Wyzierzawiającego związane bezpośrednio lub pośrednio z umową, a w tym wierzytelności Wyzierzawiającego 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 Wyzierzawiającego;
 - 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 Wyzierzawiającego, stanowi naruszenie przez Dzierżawcę zakazu umownego, bez względu na skuteczność prawną składanego oświadczenia woli.
4. Dzierżawca zobowiązuje się i przyjmuje do wiadomości, co następuje:
 - a) zapłata za świadczenia wykonane zgodnie z umową nastąpi tylko i wyłącznie przez Wyzierzawiającego bezpośrednio na rzecz Dzierżawcy, i tylko w drodze przelewu na rachunek Dzierżawcy lub też gotówką bezpośrednio do Dzierżawcy;
 - b) umorzenie długu Wyzierzawiającego do Dzierżawcy poprzez uregulowanie w jakiegokolwiek formie na rzecz innych podmiotów niż bezpośrednio na rzecz Dzierżawcy, może nastąpić wyłącznie za poprzedzającą to uregulowanie zgodą Wyzierzawiającego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.

§ 9

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.

§ 10

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 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.
5. Osobą odpowiedzialną za realizację umowy są:
 - a) po stronie Dzierżawcy: ..., tel.: ...,
 - b) po stronie Wyzierżawiającego: Jacek Herba, tel.: 32 396 46 15,
6. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

.....

.....

Załączniki:

1. protokół zdawczo-odbiorczy.
2. formularz ofertowo-cenowy.
3. polisa ubezpieczeniowa OC w zakresie prowadzonej działalności Dzierżawcy.
4. polisa ubezpieczeniowa przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.


SPRAWDZONO POD WZGŁEDEM
FORMALNO - PRAWNYM

