

Załącznik nr 2 do Regulaminu pisemnego przetargu wyboru Dzierżawcy na czas do lat 3 dla lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku B cz. wysoka Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego nr 4 w Bytomiu przy Alei Legionów 10, 41-902 Bytom, o powierzchni użytkowej 18,60 m² na działalność handlowo – usługową.

PROJEKT - UMOWA DZIERŻAWY nr ...

zawarta w dniu ... 2020 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 18,60 m² zlokalizowany na parterze budynku B cz. wysoka 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 adaptacji *Przedmiotu dzierżawy* zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 - 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* 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,
- 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 swojego 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,
 - 14) Przestrzegania zakazu podnajmowania i poddzierżawy.
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 remontowe 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 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 niepogorszym ponad zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
7. Wszelkie nakłady, jakie Dzierżawca poczynił na *Przedmiot dzierżawy* trwale z nim związane po zakończeniu dzierżawy przechodzą na własność Wydierżawiającego bez możliwości ich rozliczenia, bez względu na tryb i przyczynę rozwiązania umowy.
 8. Jeśli strony nie postanowią inaczej inne nakłady niż określone w ust. 8 (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 Wydierżawiającego.

§ 4

1. Wydierżawiający przekaze 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. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu *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 Wydierżawiającemu 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 wszelkich mediów w zakresie: energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej.
4. Energia cieplna rozliczana będzie wg następującego wzoru: $E=K \times P$
 - gdzie **K** to wskaźnik średniorocznego zużycia ciepła w szpitalu wynoszący 3,39 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 Wydierżawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury, począwszy od ... 2020 r.
6. Należności wymienione w ust.3 Dzierżawca zobowiązany jest uiszczać z dołu na podstawie faktury VAT wystawianych przez Wydierżawiającego w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury VAT.
7. Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny począwszy od pierwszego pełnego miesiąca następującego po dniu zawarcia umowy.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu dzierżawnego Wydierżawiający ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
9. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.
10. 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, poddzierżawiać bądź oddawać *Przedmiotu dzierżawy* do bezpłatnego używania osobom trzecim.
2. Dzierżawca nie może, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego, Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
4. Wszystkie zmiany i ulepszenia *Przedmiotu dzierżawy* wymagają zgody Wydierżawiającego 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. Wydierżawiający 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. Wydierżawiający 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 Wydierżawiającego pod rygorem bezskuteczności:
 - a) jakiegokolwiek prawa Wydierżawiającego związane bezpośrednio lub pośrednio z umową, a w tym wiarygodności Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego;
 - 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 Wydierżawiającego, 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 Wydierżawiającego bezpośrednio na rzecz Dzierżawcy, i tylko w drodze przelewu na rachunek Dzierżawcy lub też gotówką bezpośrednio do Dzierżawcy;
 - b) umorzenie długu Wydierżawiającego do Dzierżawcy poprzez uregulowanie w jakiegokolwiek formie na rzecz innych podmiotów niż bezpośrednio na rzecz Dzierżawcy, może nastąpić wyłącznie za poprzedzającą to uregulowanie zgodą Wydierżawiającego, wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.

§ 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. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego, przy czym strony w pierwszej kolejności będą dążyły do ich ugodowego rozwiązania.
4. Wszelki 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.: ..., e-mail: ...,
 - b) po stronie Wydierżawiającego: ..., tel.: ..., e-mail: ...,

6. 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 – formularz ofertowo-cenowy,
- 3) załącznik nr 3 – polisa OC w zakresie prowadzonej działalności Dzierżawcy,
- 4) załącznik nr 4 – polisa ubezpieczeniowa przedmiotu dzierżawy od następstw zdarzeń losowych.